

# **Lesefassung der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen (Richtlinie Wohnungsbau Sozial – WoBauSozRL M-V)**

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung

Vom 07. Februar 2017 – VIII 500 - 514-00000-2015/036-035 – (AmtsBl. M-V S. 90),  
die durch die Verwaltungsvorschrift vom 30. Januar 2019  
– VIII 400-514-00000-2018/021-005 – (AmtsBl. M-V S. 324) geändert worden ist

Das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung erlässt im Einvernehmen mit dem Finanzministerium und nach Anhörung des Landesrechnungshofes folgende Verwaltungsvorschrift:

## **1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage**

- 1.1 Das Land Mecklenburg-Vorpommern gewährt nach Maßgabe dieser Verwaltungsvorschrift sowie des § 44 der Landeshaushaltsordnung Mecklenburg-Vorpommern und der dazugehörigen Verwaltungsvorschriften Zuwendungen für bauliche Maßnahmen zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen.
- 1.2 Zu beachtende Vorschriften:
  - a) Wohnraumförderungsgesetz (nachfolgend WoFG genannt) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610, 1662) geändert worden ist,
  - b) Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346),
  - c) Einkommensgrenzenverordnung vom 22. April 2003 (GVOBl. M-V S. 310), die durch die Verordnung vom 29. Juni 2016 (GVOBl. M-V S. 521) geändert worden ist,
  - d) Subventionsgesetz vom 29. Juli 1976 (BGBl. I S. 2034, 2037),
  - e) Landesverwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2014 (GVOBl. M-V S. 476; 2015 S. 148), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. April 2016 (GVOBl. M-V S. 198, 202) geändert worden ist,
  - f) Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151, 1154) geändert worden ist,
  - g) Strafgesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. November 1998 (BGBl. I S. 3322), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3618) geändert worden ist,
  - h) Umwandlungsgesetz vom 28. Oktober 1994 (BGBl. I S. 3210; 1995 I S. 428), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2438) geändert worden ist,
  - i) Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern vom 19. August 2010 (AmtsBl. M-V S. 645), das durch die Bekanntmachung vom 12. November 2013 (AmtsBl. M-V S. 800) geändert worden ist,
  - j) Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte vom 27. Juli 2011 (AmtsBl. M-V S. 637),
  - k) Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 26. September 2011 (AmtsBl. M-V S. 797),

- l) Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 25. November 2011 (AmtsBl. M-V 2012 S. 21, 255).
- m) aufgehoben

- 1.3 Ein Rechtsanspruch des Antragstellers auf Gewährung der Zuwendungen besteht nicht. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsbehörde aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

## **2 Gegenstand der Förderung**

Gegenstand der Förderung ist die Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen durch Neubau nach § 16 Absatz 1 Nummer 1 WoFG sowie durch Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden nach § 16 Absatz 1 Nummer 3 WoFG.

## **3 Zuwendungsempfänger**

- 3.1 Zuwendungsempfänger sind natürliche und juristische Personen, soweit sie Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines geeigneten Baugrundstücks sind oder nachweisen, dass der Erwerb eines Grundstücks oder Erbbaurechts gesichert ist oder durch die Gewährung der Zuwendung gesichert wird. § 11 Absatz 3 WoFG ist zu beachten.
- 3.2 Die Gewährung von Fördermitteln setzt gemäß § 11 Absatz 3 WoFG voraus, dass der Zuwendungsempfänger die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt sowie die Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsmäßige Verwaltung des Wohnraums besteht.

## **4 Zuwendungsvoraussetzungen**

### **4.1 Anforderungen an die Wohnungen**

- 4.1.1 Förderfähig ist die Schaffung von belegungsgebundenen Wohnungen in Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, in denen aufgrund der örtlichen und regionalen Verhältnisse ein nachhaltiger Bedarf an Wohnraum mit sozialverträglichen Wohnkosten für einkommensschwache Haushalte und Haushalte mit mittleren Einkommen besteht. Das sind insbesondere Gemeinden, in denen die Leerstandsquote die wohnwirtschaftlich gebotene Fluktuationsreserve von 4 Prozent unterschreitet. Die Förderung erfolgt grundsätzlich in Gemeinden, die in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen als Ober-, Mittel- oder Grundzentren benannt sind. Daneben können Vorhaben in Gemeinden, die in einem Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen wurden und mehr als 2 000 Einwohner haben, gefördert werden.
- 4.1.2 Gefördert werden nur barrierearme und barrierefreie Wohnungen, die nach Fläche und Ausstattung für die wohnungssuchenden Haushalte geeignet und zur dauernden Führung eines Haushaltes bestimmt sind und bei denen die Kommune den Bedarf der antragsgegenständlichen Wohnungen anhand von Darlegungen zur örtlichen Bevölkerungsentwicklung sowie der entsprechenden wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse bestätigt hat. Gefördert wird der Wohnungsbau für Haushalte mit Einkommen innerhalb der Grenzen nach der Einkommengrenzenverordnung.
- 4.1.3 Gefördert werden Wohnungen in Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken dienen. Bei Gebäuden mit geförderten und frei finanzierten Wohnungen und

bei nicht nur zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden beschränkt sich die Förderung auf die Ausgaben, die auf die geförderten Wohnungen entfallen (förderfähige Ausgaben); in diesem Fall werden die Gesamtausgaben an Hand der Flächen aufgeteilt.

- 4.1.4 Die Planung der Vorhaben soll auf eine wirtschaftliche, kostengünstige und flächensparende Bauweise gerichtet sein. Für die Planung und Durchführung des Wohnungsbaus gelten die in der Anlage dargestellten technischen Förderbestimmungen. Die Anlage ist Bestandteil dieser Verwaltungsvorschrift.

#### 4.2 Förderausschluss

Nicht gefördert werden Wohnungen,

- a) die zur dauernden wohnmäßigen Unterbringung ungeeignet sind, wie Behelfs- und Primitivbauten, Wohnlauben und Baracken,
- b) die wegen ihrer Lage und Grundrissgestaltung keinen ausreichenden Wohnwert besitzen (zum Beispiel Kellerwohnungen),
- c) die wegen ihrer Grundrissgestaltung Wohnheimcharakter aufweisen,
- d) die als Ferienwohnungen oder Gästewohnungen errichtet werden sollen,
- e) die bei Umbau eines bestehenden Gebäudes allein durch Instandsetzung oder Modernisierung geschaffen werden,
- f) mit deren Bau vor Bewilligung der Zuwendungen begonnen wurde. Der Erwerb eines Grundstücks und die Erteilung eines Auftrages zur Planung oder zur Bodenuntersuchung und das Herrichten des Grundstückes (DIN 276 KG 210) gelten nicht als Baubeginn des Vorhabens. In begründeten Ausnahmefällen kann die Bewilligungsbehörde den vorzeitigen Baubeginn zulassen. Das Risiko der dann nicht gesicherten Gesamtfinanzierung trägt der Zuwendungsempfänger. Ein Anspruch auf Erlass eines Zuwendungsbescheides kann aus der Tatsache eines zugelassenen vorzeitigen Baubeginns nicht hergeleitet werden.

#### 4.3 Kombination mit anderen öffentlichen Förderprogrammen und steuerlichen Absetzungen

Neben der Landesförderung ist der kumulative Einsatz anderer öffentlicher Fördermittel wie Darlehen, Zuschüsse und Zulagen für das Förderobjekt grundsätzlich möglich. Die Summe der öffentlichen Förderzusagen soll 80 Prozent der Gesamtausgaben nicht übersteigen.

#### 4.4 Finanzierung der Gesamtausgaben

- 4.4.1 An den Gesamtausgaben für die baulichen Maßnahmen hat sich der Zuwendungsempfänger angemessen zu beteiligen. Neben der Finanzierung der Gesamtausgaben durch Fördermittel und Fremdmitteln Dritter soll die Eigenleistung des Zuwendungsempfängers mindestens 20 Prozent der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben betragen. Eigenleistungen sind die Leistungen des Zuwendungsempfängers, die zur Deckung der Gesamtausgaben dienen, wie eigene Geldmittel, der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks sowie der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen. Werden Eigenleistungen in Form von Arbeitsleistungen erbracht, bildet der Wert der entsprechenden Unternehmerleistung die Grenze für deren Anerkennung.

- 4.4.2 Bei der Finanzierung der Gesamtausgaben mit Kapitalmarktdarlehen soll eine langfristige Zinsbindungsdauer angestrebt werden, die mindestens zehn Jahre betragen muss. Die Bedingungen dieser Darlehen sollen höchstens den für

erststellige Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen entsprechen. Mit der Hingabe dieser Darlehen dürfen keine Auflagen verbunden sein, die über die Beleihungsgrundsätze der betreffenden Institute hinausgehen.

- 4.4.3 Unterstützungsbeiträge der Kommune wie die Überlassung verbilligter Baugrundstücke oder andere Finanzierungsbeiträge sind möglich, aber keine zwingende Voraussetzung der Förderung. Der Kommune wird das allgemeine Belegungsrecht nach § 26 Absatz 2 WoFG eingeräumt. Der Zuwendungsempfänger hat nachzuweisen, dass die Kommune dem Vorhaben zugestimmt hat.

## **5 Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen**

### **5.1 Art und Umfang der Zuwendungen**

Die Zuwendungen werden im Rahmen der Projektförderung als nicht rückzahlbare Zuschüsse zur Deckung der Gesamtausgaben im Wege der Anteilfinanzierung gewährt.

### **5.2 Höhe der Zuwendungen**

#### **5.2.1 Der Zuschuss beträgt für die Schaffung von Wohnungen im**

- a) ersten Förderweg 34 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal 850 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche,
- b) zweiten Förderweg 28 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal 700 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Eine Förderung im zweiten Förderweg setzt voraus, dass im Förderobjekt mindestens die gleiche Anzahl von Wohnungen im ersten Förderweg geschaffen werden.

#### **5.2.2 Bei der Schaffung von uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen gemäß DIN 18040-2 - Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen wird der Zuschuss auf der Basis der anerkannten zuwendungsfähigen Ausgaben in Höhe der Prozentsätze nach Nummer 5.2.1 bemessen.**

#### **5.2.3 Für den Neubau eines Personenaufzuges wird zusätzlich ein Zuschuss von 100 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche der erschlossenen geförderten Wohnungen gewährt. Das schließt auch Wohnungen im Erdgeschoss mit ein. Für jedes Treppenhaus wird nur ein Personenaufzug gefördert.**

#### **5.2.4 Der Zuschuss ist auf volle 100 Euro abzurunden.**

#### **5.2.5 Für die Wohnflächenberechnung gilt die Wohnflächenverordnung. Etwaige Gewerbeflächen sind analog zu berechnen.**

#### **5.2.6 Die zuwendungsfähigen Gesamtausgaben sind auf der Grundlage der DIN 276 Kosten im Bauwesen zu bemessen. Der Einbau von Smart Home Komponenten und Ladestationen für E-Autos sind zuwendungsfähige Ausgaben.**

### **5.3 Bearbeitungsentgelte**

#### **5.3.1 Die Bewilligungsbehörde erhebt für die Prüfung des Antrags, die Bewilligung und Auszahlung des Zuschusses ein einmaliges Bearbeitungsentgelt von 1,75 Prozent des bewilligten Zuschussbetrages. Das Bearbeitungsentgelt wird bei der Auszahlung der ersten Zuschussrate einbehalten und ist auf volle Euro abzurunden.**

- 5.3.2 Die Bewilligungsbehörde erhebt ein Bearbeitungsentgelt in Höhe der von dem Antragsteller mit der Antragstellung verursachten Verwaltungsleistung, höchstens 0,75 Prozent des beantragten Zuschussbetrages, wenn die Bewilligung vor Auszahlung der ersten Rate des Zuschusses von dem Antragsteller aus Gründen zurückgegeben wurde, die er zu vertreten hat.
- 5.3.3 Die Bewilligungsbehörde erhebt ein zusätzliches Bearbeitungsentgelt in Höhe von 1,5 Prozent der übernommenen Zuwendungen oder der auf die jeweils neue Wirtschaftseinheit entfallenden Zuwendungsbeträge bei:
- Veräußerung des Förderobjektes (insbesondere aufgrund Schenkung, Verkauf, vorweggenommener Erbfolge) unter Übertragung der Zuwendungen auf den Erwerber oder unter Schuldübernahme durch den Erwerber,
  - Änderungen in der Gesellschafterstruktur (wie Gesellschafterwechsel) von juristischen Personen oder Personengesellschaften,
  - Aufteilung der geförderten Wirtschaftseinheit zum Zwecke der Veräußerung,
  - Umwandlung des Zuwendungsempfängers nach dem Umwandlungsgesetz.

## **6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen**

### **6.1 Bauausführung**

Die Bauausführung hat nach den von der Bauaufsichtsbehörde genehmigten und von der Bewilligungsbehörde anerkannten Plänen einschließlich der dazugehörigen Baubeschreibung und unter Berücksichtigung der geforderten technischen Auflagen zu erfolgen. Abweichungen von den der Bewilligung zu Grunde liegenden technischen Antragsunterlagen bedürfen neben der baurechtlichen Genehmigung der Zustimmung der Bewilligungsbehörde. Die bauaufsichtliche Genehmigung eines Bauvorhabens bedeutet keine Entscheidung über seine Förderungswürdigkeit.

### **6.2 Vergabe von Aufträgen**

Bei privaten Investoren ist Nummer 3.1 der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) nicht anzuwenden. Die Vergabe von Aufträgen für Bauleistungen sowie für Lieferungen und Dienstleistungen ist nicht zwingend nach Maßgabe des jeweils für öffentliche Auftraggeber geltenden Vergaberechts durchzuführen. Eine freiwillige Anwendung der jeweils einschlägigen Vergaberegeln seitens der privaten Investoren ist für die Förderung erwünscht.

Öffentliche Auftraggeber sind verpflichtet, das Vergabegesetz Mecklenburg-Vorpommern zu beachten und Aufträge nur an fachkundige und leistungsfähige Anbieter nach wettbewerblichen Gesichtspunkten zu wirtschaftlichen Bedingungen zu vergeben.

### **6.3 Mietpreisbindung und höchstzulässige Miete**

Bei der Erstvermietung der geförderten belegungsgebundenen Wohnungen darf keine höhere Nettokaltmiete vereinbart werden als

- im ersten Förderweg 6,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich,
- im zweiten Förderweg 6,80 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich.

In der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sowie in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock dürfen bei der Erstvermietung der geförderten belegungsgebundenen Wohnungen keine höhere Nettokaltmiete vereinbart werden als

- a) im ersten Förderweg 6,60 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich,
- b) im zweiten Förderweg 7,40 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich.

Abweichend von § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind etwaige Mieterhöhungen während der Dauer der Belegungsbindung (Nummer 6.4) erstmals ab dem vierten Jahr nach Bezugsfertigkeit (mittlere Bezugsfertigkeit) und dann folgend innerhalb von jeweils zwei Jahren in Höhe von 0,25 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich zulässig. Der Eigentümer hat im Mietvertrag auf die in Anspruch genommene Förderung, die höchstzulässige Miete, die Dauer der Mietbindung und die Mieterhöhungsmöglichkeiten hinzuweisen.

#### 6.4 Belegungsbindung

6.4.1 Die Wohnungen sind für die Dauer von 20 Jahren seit Bezugsfertigkeit Wohnungssuchenden, die die Voraussetzungen nach § 1 der Einkommensgrenzenverordnung erfüllen und einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein nach § 27 WoFG nachweisen, als Mietwohnung zum Gebrauch zu überlassen. In dem Wohnberechtigungsschein ist anzugeben, ob die maßgebliche Einkommensgrenze für den ersten oder zweiten Förderweg eingehalten wird. Die in der Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße darf nicht überschritten werden.

6.4.2 Der Zuwendungsempfänger hat der Kommune zeitnah und mit Angabe des Zeitpunktes schriftlich anzuzeigen, dass eine im ersten oder zweiten Förderweg geförderte belegungsgebundene Wohnung bezugsfertig oder frei wird. Die Überlassung einer Wohnung ist der Kommune innerhalb von zwei Wochen namentlich und mit Vorlage der Bescheinigung über die Wohnberechtigung mitzuteilen.

6.4.3 Die Bewilligungsbehörde ist berechtigt, die ordnungsgemäße Wohnungsbelegung zu prüfen und bei Verstoß gegen die Belegungsbedingungen die Kündigung und Räumung der Wohnung zu verlangen, wenn der Vermieter diesen Verstoß zum Zeitpunkt des Bezuges hätte erkennen können. Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, hierfür im Mietvertrag ein Kündigungsrecht zu vereinbaren. Er ist verpflichtet, auf Verlangen der Bewilligungsbehörde den Mietvertrag zu kündigen und die Räumung durchzusetzen.

#### 6.4.4 Die Belegungsbindung endet

- a) mit Ablauf der Zweckbindungsdauer,
- b) wenn der Zuwendungsempfänger auf die Auszahlung oder weitere Auszahlung der Zuwendungen verzichtet sowie bereits ausgezahlte Teilbeträge zurückgezahlt hat,
- c) zehn Jahren nach dem Rückzahlungszeitpunkt (Nachwirkungsfrist) oder spätestens zum Ende der Bindungsdauer, wenn der Zuwendungsempfänger vor Ablauf der Zweckbindungsdauer die bereits vollständig ausgezahlten Zuwendungen ohne rechtliche Verpflichtung zurückgezahlt hat.

Im Übrigen gilt § 29 WoFG.

## 6.5 Veräußerung des Grundstücks mit den geförderten Wohnungen

Jede beabsichtigte Veräußerung des Grundstücks mit den geförderten Wohnungen sowie die Veränderung der Aufteilung von Wirtschaftseinheiten ist der Bewilligungsbehörde rechtzeitig vorher schriftlich anzuzeigen. Bei Veräußerung wird die Auszahlung der Zuwendungen eingestellt. Die Zuwendungen können an den Erwerber weitergezahlt oder nach Auszahlung vom Erwerber übernommen werden, wenn er die Bewilligungsvoraussetzungen nach dieser Verwaltungsvorschrift erfüllt. Erfüllt der Erwerber diese Voraussetzungen nicht, sind die Zuwendungen unverzüglich vom Zuwendungsempfänger zurückzuzahlen.

## 7 Verfahren

### 7.1 Antragsverfahren

7.1.1 Die Zuwendungsempfänger sind verpflichtet, vor Antragstellung bei der Bewilligungsbehörde, als fachliche Beratungsstelle zur Wohnraumförderung, die Planung und Finanzierung ihres Mietwohnungsbauvorhabens vorzustellen.

7.1.2 Anträge sind formgebunden vor Beginn des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung bei der Bewilligungsbehörde (Nummer 7.2.1) einzureichen. Der Antrag gilt erst als wirksam gestellt, wenn alle erforderlichen Unterlagen bei der Bewilligungsbehörde vorliegen. Die Vordrucke sind bei der Bewilligungsbehörde erhältlich und können im Internet unter [www.lfi-mv.de](http://www.lfi-mv.de) abgerufen werden.

### 7.2 Bewilligungsverfahren

7.2.1 Bewilligungsbehörde ist das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern, Geschäftsbereich der NORD/LB Girozentrale, Postfach 160255, 19092 Schwerin (Postanschrift); Werkstraße 213, 19061 Schwerin (Besucheradresse). Die Bewilligungsbehörde entscheidet in pflichtgemäßem Ermessen nach Maßgabe dieser Verwaltungsvorschrift über die vorgelegten Anträge in der Reihenfolge der Vorlage vollständiger Antragsunterlagen. Sie ist berechtigt, die Bewilligung von weiteren Voraussetzungen abhängig zu machen. Die Bewilligungsbehörde unterrichtet das für Wohnungsbauförderung zuständige Ministerium vor Bescheidung über Ausnahmen in besonders gelagerten Einzelfällen.

7.2.2 Die Bewilligungsbehörde ist zuständig für die Kontrolle der Überkompensation der Zuwendung im Sinne von Artikel 6 des Beschlusses der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichszahlungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. L 7 vom 11.1.2012, S. 3). Im Falle der Überkompensation ist sie berechtigt, Teilwiderrufe der Zuwendungen vorzunehmen oder die Bewilligung aufzuheben.

7.2.3 Die Bewilligung kann neben den ANBest-P und den Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften (ANBest-K) gemäß den VV zu § 44 Absatz 1 der Landeshaushaltsordnung Mecklenburg-Vorpommern weitere Auflagen und Bedingungen enthalten. Dazu gehören insbesondere die Pflichten des Zuwendungsempfängers im Zusammenhang mit der Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß den Nummern 6.3 und 6.4. Die Bewilligungs- und Auszahlungsbedingungen sowie

die Gründe für die Aufhebung der Bewilligung (Nummer 7.2.5) sind im Bewilligungsbescheid aufzunehmen. Die Bewilligungsbehörde fügt dem Bescheid eine Ausfertigung des geprüften Antrages bei.

7.2.4 Die Nachbewilligung von Zuwendungen ist ausgeschlossen.

7.2.5 Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf des Bewilligungsbescheides, Erstattung der Zuwendung und Verzinsung

Für die Unwirksamkeit, die Rücknahme oder den Widerruf des Bewilligungsbescheides sowie als Folge hiervon die Erstattung der Zuwendung und die Verzinsung des Erstattungsbetrages gelten die §§ 48 bis 49a des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes.

7.3 Anforderungs- und Auszahlungsverfahren

7.3.1 Der Zuschuss wird in Raten ausgezahlt. Er ist bei der Bewilligungsbehörde im Rahmen des geförderten Vorhabens gemäß dem Vordruck für die Mittelabforderung und abweichend von Nummer 1.4 der ANBest-P und Nummer 1.3 der ANBest-K zu § 44 der Landeshaushaltsordnung Mecklenburg-Vorpommern quartalsweise abzufordern, soweit die zuwendungsfähigen Ausgaben bereits geleistet worden sind. Auf Anforderung der Bewilligungsbehörde sind Originalbelege einschließlich des Nachweises der Bezahlung einzureichen, die stichprobenhaft geprüft werden. Die Baufachlichen Nebenbestimmungen (NBestBau) zu § 44 LHO finden keine Anwendung.

7.3.2 Vor der ersten Auszahlung müssen eine Gebäuderohbauversicherung sowie der Eigentumsübergang im Grundbuch eingetragen sein, jedoch genügt für die erste Mittelauszahlung eine Bescheinigung des Grundbuchamtes oder Notars darüber, dass die Eintragungsanträge für die Eigentumsänderung gestellt wurden. Der Mittelanforderung ist die Bautenstandsmeldung beizufügen. Vordrucke sind bei der Bewilligungsbehörde erhältlich und können im Internet unter [www.lfi-mv.de](http://www.lfi-mv.de) abgerufen werden.

7.3.3 Spätestens vor Auszahlung der letzten Zuschussrate müssen Nachweise und Erklärungen vorliegen, dass

- a) das Eigentum im Grundbuch eingetragen (Grundbuchauszug), eine Gebäudeversicherung (Police) abgeschlossen wurde,
- b) die Wohnungen bezugsfertig sind,
- c) alle Bau- und Nebenarbeiten einschließlich Außenanlagen fertig gestellt sind und
- d) die Bauarbeiten in Übereinstimmung mit den von der Bauaufsichtsbehörde genehmigten und von der Bewilligungsbehörde anerkannten Plänen einschließlich der dazugehörigen Baubeschreibung und unter Berücksichtigung der geforderten technischen Auflagen ordnungsgemäß und vollständig ausgeführt worden sind.

7.3.4 Die Bewilligungsbehörde kann die Auszahlung der einzelnen Raten von der Erfüllung weiterer Voraussetzungen abhängig machen, die im Zuwendungsbescheid zu regeln sind.

7.4 Verwendungsnachweisverfahren

7.4.1 Nach Nummer 10 der VV zu § 44 Absatz 1 der Landeshaushaltsordnung Mecklenburg-Vorpommern ist die zweckentsprechende Verwendung der Zuwendung nachzuweisen. Die Prüfung des Mittelabrufs gilt als verwaltungsmä-



ßige Prüfung des Verwendungsnachweises. Dabei ist gemäß Nummer 11 der VV zu § 44 Absatz 1 der Landeshaushaltsordnung Mecklenburg-Vorpommern zu verfahren.

7.4.2 Abweichend von den Nummern 6.1 und 6.5 der ANBest-P oder Nummer 6.1 der ANBest-K ist mit der letzten Mittelanforderung auch der formgebundene Verwendungsnachweis nebst Sachbericht einzureichen. Ein gesonderter Zwischennachweis ist nicht erforderlich. Auf Anforderung der Bewilligungsbehörde sind zusätzliche Unterlagen vorzulegen. Die NBestBau zu § 44 LHO finden keine Anwendung.

7.4.3 Sind die in der Schlussabrechnung ermittelten zuwendungsfähigen Ausgaben niedriger als die der Bewilligung zu Grunde gelegten zuwendungsfähigen Ausgaben, werden die Zuwendungen anteilig in Höhe der Ausgabenunterschreitung reduziert.

#### 7.5 Prüfungsrecht

Der Zuwendungsempfänger hat die Prüfung der Einhaltung dieser Verwaltungsvorschrift, insbesondere die Voraussetzung für die Gewährung und die Weiterbelassung der Zuwendungen, durch das für Wohnungsbauförderung zuständige Ministerium, durch die Bewilligungsbehörde und durch den Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern oder durch deren Beauftragte zu dulden und die Prüfung durch Bereitstellung seiner Unterlagen zu ermöglichen.

#### 7.6 Rechtsnachfolge

Der Eigentümer hat die ihm aus der Inanspruchnahme der Zuwendungen ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seinen jeweiligen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

#### 7.7 Subventionen

Soweit Zuwendungen Betrieben und Unternehmen gewährt werden, handelt es sich um Subventionen im Sinne des § 264 Absatz 7 des Strafgesetzbuches. Die Bewilligungsbehörde kann gegen denjenigen, der sich oder anderen eine Subvention rechtswidrig verschafft oder zu verschaffen versucht, eine Strafanzeige nach Maßgabe des § 263 oder § 264 des Strafgesetzbuches erstatten.

Tatsachen, von denen nach dieser Verwaltungsvorschrift oder nach § 1 des Gesetzes gegen missbräuchliche Inanspruchnahme von Subventionen des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit den §§ 2 bis 6 des Subventionsgesetzes die Bewilligung, Gewährung, Rückforderung, Weitergewährung oder das Belassen der Subventionen abhängen, sind subventionserhebliche Tatsachen im Sinne des § 264 des Strafgesetzbuches (Subventionsbetrug).

#### 7.8 Zu beachtende Vorschriften

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die eventuell erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Landeshaushaltsordnung Mecklenburg-Vorpommern, soweit nicht in dieser Verwal-

tungsvorschrift Abweichungen zugelassen sind, und das Landesverwaltungsverfahrensgesetz.

#### 7.9 Zweifelsfragen

Zweifelsfragen bei der Anwendung dieser Verwaltungsvorschrift sind von der Bewilligungsbehörde dem für Wohnungsbauförderung zuständigen Ministerium zur Entscheidung vorzulegen. Über Ausnahmen in besonders gelagerten Einzelfällen entscheidet ebenfalls das für Wohnungsbauförderung zuständige Ministerium.

### **8 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft und am 31. Dezember 2024 außer Kraft.

## **Technische Förderbestimmungen zur Richtlinie Wohnungsbau Sozial**

### **1 Allgemeine Anforderungen**

- a) Förderungswürdig sind nur Wohnungsbauvorhaben, die den Bestimmungen des Landesbauordnungsrechtes entsprechen und bei denen die vertretbaren Möglichkeiten zum kosten- und flächensparenden Bauen ausgeschöpft sind.
- b) Die Normen des Deutschen Normenausschusses (DIN), die sich auf Planung und Entwurf von Wohngebäuden beziehen, sind bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahmen in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.
- c) Der Baukörper ist so zu planen, dass eine wirtschaftliche Bauausführung gewährleistet ist und damit auch dem Erfordernis der größtmöglichen Energieeinsparung und Senkung von Folgekosten durch Instandhaltung Rechnung getragen wird.
- d) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar und diese Wohnungen nach Maßgabe des § 50 LBauO barrierefrei sein.
- e) Die Außenanlagen der Gebäude sollen grundsätzlich barrierefrei nach DIN 18040-2 gestaltet sein.

### **2 Ökologische Maßnahmen und Baustoffe**

- a) Die für ein Bauvorhaben vorgesehenen ökologischen Maßnahmen müssen im Rahmen der Gesamtplanung aufeinander abgestimmt sein. Der geförderte Neubau muss hinsichtlich des energetischen Standards mindestens die gesetzlichen Anforderungen erfüllen.
- b) Es sind Heizungsanlagen mit schadstoffarmer und energiesparender Heiztechnik einzubauen oder, sofern möglich, das Gebäude an die Fernwärmeversorgung anzuschließen.
- c) Bei der Planung und Errichtung der Wohngebäude ist der Schonung und dem Erhalt des Grundwassers sowie einem sparsamen Umgang mit Wasser Rechnung zu tragen.
- d) Der Bauherr hat den Anforderungen an die Umweltverträglichkeit durch die Verwendung schadstoffarmer - wenn möglich schadstofffreier - Baustoffe Rechnung zu tragen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion, Regenerierbarkeit sowie Entsorgung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen.

### **3 Anforderungen an die Planung und Ausführung der Wohnungen**

- a) Die geförderte Wohnung muss nach ihrer Größe zur Nutzung für den wohnungssuchenden Personenkreis und zur dauernden Führung eines Haushaltes geeignet sein. Die Förderung setzt wohntechnisch zweckmäßige und rationelle Grundrisslösungen für in sich abgeschlossene Wohnungen voraus. Verkehrsflächen (Flure), Abstellflächen sowie Flächen für Balkone, Loggien, Dachgärten oder Terrassen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. In Abhängigkeit von der Haushaltgröße sind folgende Wohnflächengrenzen einzuhalten:

1-Personenhaushalt	bis zu 45	m <sup>2</sup>
2-Personenhaushalt	bis zu 60	m <sup>2</sup>
3-Personenhaushalt	bis zu 75	m <sup>2</sup>
4-Personenhaushalt	bis zu 90	m <sup>2</sup>
je weitere Person	zusätzlich bis zu 15	m <sup>2</sup> .

Wohnungen für eine Person können 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Einzelfall und mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde unterschreiten, wenn die funktionelle Grundrisslösung einen ausreichenden Wohnwert gewährleistet. Eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen ist bei der Schaffung von barrierefreien Wohnungen nach DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2 Wohnungen zulässig. Die anzuerkennende Überschreitung muss durch die größeren Bewegungsflächen gemäß DIN 18040-2 bedingt sein.

Die Wohnfläche ist auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

- b) Bei jeder Wohnung mit unmittelbarem Zugang ins Freie ist zur Heizenergieeinsparung ein Windfang, Vorraum oder abgeschlossener Flur vorzusehen.
- c) Jede Wohnung soll über einen vorzugsweise außerhalb der Wohnung belegenen mindestens 5 m<sup>2</sup> großen Abstellraum verfügen. Liegt der Abstellraum außerhalb der Wohnung, muss zusätzlich innerhalb der Wohnung eine Abstellfläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> vorhanden sein. Die Tiefe der Abstellfläche soll 50 cm nicht unterschreiten. Die Abstellfläche sollte möglichst dem Vorraum (Flur) zugeordnet sein. Türen von Abstellräumen in Wohnungen müssen nach außen aufschlagen.
- d) In Wohnungen für eine Person soll ein Schlafzimmer als gesonderter Raum vorgesehen werden. Ist ein Wohnschlafraum geplant, muss die Küche abgeschlossen sein.
- e) In der Wohnung müssen alle Räume schwellenlos zugänglich sein.
- f) Der Freisitz muss stufenlos erreichbar sein, eine bautechnisch notwendige Schwelle bis zu 2 cm Höhe ist zulässig.
- g) Die Durchgangsbreite der Wohnungseingangstür darf 90 cm und von Türen innerhalb der Wohnung 80 cm nicht unterschreiten. Die Tür zum Bad soll grundsätzlich nach außen aufschlagen.
- h) Im Bad ist ein bodengleich ausgebildeter Duschplatz vorzusehen.
- i) Im Bad oder einem anderen dafür geeigneten Raum der Wohnung ist eine Stellfläche und Anschluss für eine Waschmaschine vorzusehen, soweit nicht ein gesonderter Raum im Wohngebäude hierfür geschaffen wird.
- j) Der Grundsatz zweckmäßiger Wohnungsnutzung ist durch Darstellung von angemessenen Stellflächen, Abständen und Bewegungsflächen nachzuweisen (Möblierung der gesamten Wohnung einschließlich Darstellung der Sanitärobjekte).
- k) Bei der Planung einer barrierefrei nutzbaren Wohnung sind zusätzlich die Anforderungen der DIN 18040-2 einzuhalten, jedoch ohne die weitergehenden Anforderungen für eine barrierefreie und uneingeschränkte Rollstuhlbenutzung (Kennzeichnung R), es sei denn, die Wohnung ist für Rollstuhlnutzer vorgesehen.
- l) Bei der Planung einer Aufzugsanlage sind die Anforderungen der DIN 18040-2 einzuhalten.

- m) Sofern im Gebäude nicht ohnehin die Installation eines Glasfasertele-  
kommunikationsnetzes vorgesehen ist, ist durch den Einbau von geeig-  
neten Leerrohren die Voraussetzung für einen nachträglichen und kosten-  
günstigen Einzug von Glasfaserleitungen zu schaffen. Dieses Leerrohr-  
system ist von einem Zugangspunkt (Zugang zur gebäudeinternen Infra-  
struktur) zu jeder Wohnung des Gebäudes zu führen.