Erläuterungen zum Formblatt
Antrag für die Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen (ThürModR-Mietwohnungen)

(Fassung 2021)

zentraler Thüringer Formularpool

Sehr geehrte Antragstellerin,
sehr geehrter Antragsteller,

diese Erläuterungen sollen Ihnen das Ausfüllen des Formblattes erleichtern, insbesondere wenn Sie erstmals als Bauherr von Miet- und Genossenschaftswohnungen auftreten. Bei solchen Bauvorhaben sind eine Reihe technischer, wirtschaftlicher und finanzieller Voraussetzungen zu beachten, die hier nicht in allen Einzelheiten dargestellt werden können.

Auskünfte darüber erteilt die Bewilligungsstelle (Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat Wohnungsbauförderung, Jorge-Semprún-Platz 4, 99423 Weimar, Telefon: 0361/57-3321223/ - 3321210/ -3321425).

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Fördermittel besteht nicht.

Die rechtlichen Grundlagen für die Gewährung der Fördermittel und der darauf beruhenden Belegungs- und Mietpreisbindungen geförderter Wohnungen ersehen Sie im Anschluss an diese Erläuterungen.

Mit der Baumaßnahme darf erst nach Zustellung des Bewilligungsbescheides begonnen werden.

Als Vorhabensbeginn ist grundsätzlich bereits der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten (Ausnahmen: Planung, Bodenuntersuchung, Grunderwerb).

Auf Antrag kann die Bewilligungsstelle unter bestimmten Voraussetzungen einem vorzeitigen Baubeginn zustimmen.

Die farbig hinterlegten Felder sind nicht auszufüllen.

Erklärungen zu den Randnummern:

Bitte reichen Sie den Antrag beim Landesverwaltungsamt ein.

1 Antrag

Die Antragsteller / auftretenden Personen haben sich bei der Abgabe der Antragsunterlagen bei der Bewilligungsstelle durch Vorlage der amtlichen Ausweispapiere zu legitimieren (Abgabenordnung und Geldwäschegesetz). Die Bewilligungsstelle fertigt darüber einen Identifikationsvermerk.

Sie haben ferner dort zu erklären, ausschließlich für eigene Rechnung oder für Rechnung des Bauherren zu handeln.

2 Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts als Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte.

3 Die Angaben zum Betreuer (Betreuungsunternehmen) sind nur dann erforderlich, wenn Sie sich bei der technischen oder wirtschaftlichen Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens betreuen lassen.

Ein vom Bauherren / Antragsteller beauftragtes Unternehmen bzw. beauftragte Person muss über einen Vertrag oder eine Vollmacht des Bauherren/ Antragstellers für das betreffende Vorhaben sowie über die Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung verfügen. Wer nicht über die Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung verfügt, ist nicht berechtigt, Rechnungen über Betreuungsleistungen zu stellen.

Baudarlehen

4 Die Förderung erfolgt als Anteilsfinanzierung im Rahmen einer Projektförderung. Die Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen wird gefördert mit einem Baudarlehen, einem Baukostenzuschuss und Tilgungszuschüssen.

Die Höhe der Fördermittel richtet sich nach dem baulichen Zustand der Wohnungen, den förderfähigen Kosten und der sich errechnenden Mieterhöhung.

Verpflichtet sich der Darlehensnehmer, die geförderten Mietwohnungen oder eine bestimmte Anzahl der geförderten Wohnungen im Sinne der Nummer 9.1 Satz 2 Wohnungsuchenden gemäß der Nummer 9.1 Satz 1 zum Gebrauch zu überlassen, wird nach Abschluss der Fördermaßnahme (Anerkennung des Verwendungsnachweises - siehe Nummer 14.2) ein Tilgungszuschuss in Höhe von 15 v. H. auf den auf diese Wohnungen (Berechnungsbasis Wohnfläche) entfallenden Darlehensanteil gewährt.

Bei einer barrierefreien bzw. behindertengerechten Ausstattung der zu fördernden Wohnungen sowie bei einer objektiv sinnvollen und maßgeblichen Verbesserung der zu fördernden Wohnungen unter dem Gesichtspunkt der Reduzierung von Barrieren wird nach Abschluss der Fördermaßnahme (Anerkennung des Verwendungsnachweises - siehe Nummer 14.2) ein Tilgungszuschuss in Höhe von 10 v. H. auf den auf diese Wohnungen entfallenden Darlehensanteil gewährt.

Werden nach Fertigstellung der geförderten Mietwohnungen oder einer bestimmten Anzahl der geförderten Mietwohnungen die in der Nummer 5.4 Abs. 1 vorgeschriebenen Grenzwerte um mindestens 40 v. H. unterschritten, wird nach Abschluss der Fördermaßnahme (Anerkennung des Verwendungsnachweises - siehe Nummer 14.2) ein Tilgungszuschuss in Höhe von 10 v. H. auf den auf diese Wohnungen (Berechnungsbasis Wohnfläche) entfallenden Darlehensanteil gewährt.

5 Die Abgrenzung der Modernisierungskosten von den Instandsetzungskosten ist erforderlich, da nur die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen mietenwirksam sind (siehe dazu auch **13**).

Die förderfähigen Baunebenkosten werden auf Grundlage der Baukosten (Summe aus 5.4) festgestellt.

6 Soweit das Grundstück bereits mit Altschuldenkrediten und sonstigen Darlehen belastet ist, sind diese mit ihrem Nennbetrag (Höhe der ursprünglichen Darlehensschuld) unter Nummer 8 Buchstabe A des Antrages einzutragen und die Darlehensreste in einer separaten Anlage auszuweisen. Die Höhe der Darlehensreste und die Höhe des Zins- und Tilgungssatzes erfragen Sie bitte bei den Geldgebern.

Sonstige Darlehen dürfen im Rang nur vorgehen, wenn sie unmittelbar im Zusammenhang mit dem zu fördernden Objekt stehen (Kaufpreis oder / und bereits erfolgte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen).

Der Höchstbetrag des im Vorrang möglichen Altschuldenrechtes beträgt:

- im Regelfall
  ..... m² Wohnfläche des Pfandobjektes x 76,69 EUR
- bei Wohnungen, die nach dem 01.Juli 1990 fertiggestellt und in DM abgerechnet wurden (Wende bauten) ..... m² Wohnfläche des Pfandobjektes x 127,82 EUR

© FormLAB Gesellschaft für Prozessautomatisierung mbH – www.formlab-gmbh.de
THUERBAU-014-TH-FL – Erläuterungen zum Formblatt – Fassung 2021

7 **Fremdmittel** können in angemessener Höhe in Anspruch genommen werden, um eine ausgeglichene Wirtschaftlichkeit zu erreichen. Die Fremdmittel dürfen nur unkündbare Tilgungsdarlehen zu höchstens für den erststelligen Rang üblichen Bedingungen sein (siehe Richtlinie ThürModR-Mietwohnungen).

8 Bauvorhaben sollen in der Regel nur gefördert werden, wenn der Bauherr zur Deckung der Gesamtkosten eine angemessene Eigenleistung erbringt.

Als angemessen ist eine Eigenleistung anzusehen, die mindestens 20 v. H. der Gesamtkosten beträgt (siehe ThürModR-Mietwohnungen).

9 Die Zwischensumme B muss mit der Summe der förderfähigen Kosten (Nummer 5.5 des Antrages) übereinstimmen.

10 Für Kosten, die nicht Gegenstand des Fördervorhabens sind, aber auf den Grundstück entstehen, sind die Finanzierungsmittel hier darzustellen.

11 Verwaltungskosten sind für alle Wohnungen und Gewerbeeinheiten des Gebäudes anzusetzen, auch wenn sie nicht modernisiert werden. Als Verwaltungskostenansatz für geförderte Wohnungen dürfen höchstens 284,63 EUR je Wohnung jährlich angesetzt werden.

12 In den Angaben sind Wohnfläche und die gewerblich genutzten Flächen (z.B. für Büro, Praxis, Werkstatt oder Laden) auszuweisen.

13 Der Mieterhöhungsbetrag errechnet sich nach den Bestimmungen der §§ 559 und 559a des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

14 **In Thüringen gelten für die Gewährung von Fördermitteln und die damit verbundenen Bindungen**

- Thüringer Wohnraumfördergesetz (ThürWoFG)
- Wohngeldgesetz (WoGG)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung II. BV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnflächen (Wohnflächenverordnung – WoFlV)
- Gebäudeenergiegesetz
- Thüringer Verwaltungsverfahrensgesetz (ThürVwVfG), DIN 18040-2
- Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen

  in der jeweils gültigen Fassung.
- Richtlinie zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen für das Programmjahr 2021 (ThürModR-Mietwohnungen)
- Erläuterungen zum Antragsformblatt

zentraler Thüringer Formularpool

© FormLAB Gesellschaft für Prozessautomatisierung mbH – www.formlab-gmbh.de
THUERBAU-014-TH-FL – Erläuterungen zum Formblatt – Fassung 2021