

**Erläuterungen zum Formblatt ThürMod Ib**  
**Antrag/Schlussabrechnung für die Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen**  
**(ThürModR-Mietwohnungen)**  
 (Stand: Mai 2016)

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, Weimarplatz 4, 99423 Weimar, Telefon: 0361/37-737223/ -737210/ 737425).

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Fördermittel besteht nicht.

**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** 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 betreiben 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 § 34 c Gewerbeordnung verfügen. Wer nicht über die Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung verfügt, ist nicht berechtigt Rechnungen über Betreuungsleistungen zu stellen.

**4 Baudarlehen**

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 der Schlussabrechnung - 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 der Schlussabrechnung - 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 der Schlussabrechnung - siehe Nummer 36.2) ein Tilgungszuschuss in Höhe von 10 v. H. auf den auf diese Wohnungen (Berechnungsbasis Wohnfläche) entfallenden Darlehensanteil gewährt.

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.

Soweit das Grundstück bereits mit Altschuldenkrediten und sonstigen Darlehen belastet ist, sind diese mit ihrem Nennbetrag (Höhe der ursprünglichen Darlehensschuld) unter Nummer 7 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  
 ..... m<sup>2</sup> Wohnfläche des Pfandobjektes x 76,69 EUR
- bei Wohnungen, die nach dem 01. Juli 1990 fertiggestellt und in DM abgerechnet wurden (Wendebauten) ..... m<sup>2</sup> Wohnfläche des Pfandobjektes x 127,82 EUR

**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.

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)

Die Zwischensumme B muss mit der Summe der förderfähigen Kosten (Nummer 5 des Antrages) übereinstimmen.

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

Verwaltungskosten sind für alle Wohnungen und Gewerbeeinheiten des Gebäudes anzusetzen, auch wenn sie nicht modernisiert werden. Als Verwaltungskostenansatz für geförderte Wohnungen dürfen höchstens 279,35 EUR je Wohnung jährlich angesetzt werden.

12 In den Angaben sind Wohnflächen 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 559 a des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

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

- das Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG) vom 31. Januar 2013 (GVBl. S. 1),
- die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist,
- Richtlinie zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen für die Programmjahre 2016 bis 2018 (ThürModR-Mietwohnungen)
- die Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen
- die Erläuterungen zum Formblatt ThürMod Ib (Fassung 2016).