

Erläuterungen	Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern	Anlage 2 zu den Formblättern Stabau Ib und If
---------------	-------------------------------------	---

Sehr geehrte Antragstellerin, sehr geehrter Antragsteller,

diese Erläuterungen sollen Ihnen das Ausfüllen des Formblatts erleichtern, insbesondere wenn Sie erstmals als Bauherr von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern der Wohnraumförderung auftreten. Bei solchen Bauvorhaben ist eine Reihe technischer, wirtschaftlicher und finanzieller Voraussetzungen zu beachten. Nähere Auskünfte erteilen die für den Bauort zuständigen Bewilligungsstellen (Regierungen, Landeshauptstadt München, Städte Augsburg und Nürnberg). Diese wählen die zu fördernden Bauvorhaben nach der Dringlichkeit des örtlichen Wohnungsbedarfs aus. Setzen Sie sich deshalb **zuerst** mit der Bewilligungsstelle in Verbindung.

Bitte beachten Sie noch, dass **bereits begonnene Vorhaben nicht gefördert** werden können!

*Bitte füllen Sie nur die weißen Felder des Formblatts aus.*

#### Erklärungen zu den Randnummern

- ➊ Bitte reichen Sie den Antrag bei der für den Bauort zuständigen Bewilligungsstelle ein.
- ➋ Die **steuerliche Identifikationsnummer** (Steuer-ID) ist eine elfstellige, bundeseinheitliche dauerhafte Identifikationsnummer von in Deutschland gemeldeten Bürgern für Steuerzwecke. In der Regel finden Sie sie
  - im Einkommensteuerbescheid oder
  - auf Ihrer Lohnsteuerbescheinigung
 Bei **Unternehmen** geben Sie bitte die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer (USt-Id-Nr.).
- ➌ Die Angaben zum Betreuer (Betreuungsunternehmen) sind nur dann erforderlich, wenn Sie sich bei der wirtschaftlichen Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens betreiben lassen.
- ➍ Hier wird das Gesamtdarlehen berechnet. Dieses setzt sich in der EOF aus dem objekt- und belegungsabhängigen Darlehen zusammen. Zur Ermittlung des Betrags lassen Sie sich von der Bewilligungsstelle beraten.
- ➎ Die **Kosten** des Bauvorhabens sind in der Kostenberechnung nach DIN 276 ausführungsorientiert einzeln aufgeschlüsselt zu erfassen. In das Antragsformblatt sind nur die Summenbeträge (Nummern 6.1 bis 6.7) zu übernehmen.

#### 6.0 Wert der verwendeten Gebäude

Bei einer Gebäude- oder Wohnraumänderung gehört zu den Baukosten auch der Wert der verwendeten Gebäude-teile. Im Einzelnen berät Sie dazu die Bewilligungsstelle.

#### 6.1 Kosten des Grundstücks (vgl. KG 100 DIN 276)

Als Wert eines vorhandenen Grundstücks gilt der Kaufpreis, höchstens aber der Verkehrswert zur Zeit der Antragstellung. Als Erwerbskosten zählen z.B. Kosten für Vermessung Gerichts- und Notariatsgebühren, Maklerprovisionen, Grunderwerbssteuer, Kosten für Wertgutachten und ähnliches. Bei einem Erbbaurecht zählt dazu auch ein einmaliges Entgelt, das für die Bestellung zu entrichten ist.

#### 6.2 Kosten für das Herrichten und Erschließen

(vgl. KG 200 DIN 276)

Das sind u.a. die Kosten der Versorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom, Gas).

#### 6.3/ 6.4 Kosten des Bauwerks, Baukonstruktion und technische Anlagen (vgl. KG 300/400 DIN 276)

Das sind die Kosten sämtlicher Bauleistungen, die für die Errichtung des Gebäudes erforderlich sind.

#### 6.5 Kosten der Außenanlagen (vgl. KG 500 DIN 276)

Das sind die Kosten der Gartenanlage und der Bepflanzung. Dazu gehören auch die Kosten der Versorgungsleitungen, die sich auf dem Grundstück befinden.

#### 6.6 Ausstattung und Kunstwerke (vgl. KG 600 DIN 276)

Hier sind nur die Kosten einer im Mietwohnungsbau allgemein üblichen Ausstattung anzusetzen (nicht üblich ist z.B. eine Ausstattung mit Möbeln u.ä.).

#### 6.7 Baunebenkosten (vgl. KG 700 DIN 276)

Das sind Kosten für Architektenleistungen, Ingenieurleistungen, Baubetreuung, Baugenehmigung, Geldbeschaffung, Bauzinsen und sonstiges (z.B. Bauversicherung). Die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen (aus der Kostengruppe 700 der DIN 276) sind pauschal mit 20 v. H. der Kosten der Kostengruppe 300 und 400 anzusetzen; bei Gebäudeänderungen sowie Gebäudeerweiterungen kann dazu ein Zuschlag von 20 v. H. angesetzt werden.

Der zulässige Ansatz für die Kosten einer Baubetreuung richtet sich nach der Zweiten Berechnungsverordnung. Zu den Geldbeschaffungskosten zählen u.a.: Kreditgebühren, Auszahlungsverluste (Disagio) der Darlehen, einmalige Verwaltungskostenbeiträge (auch für das staatliche Baudarlehen), Kosten der Grundschuldbestellung (Notar und Grundbucheintragung). Zu den Bauzinsen zählen u. a. Zinsen für Darlehen und Zwischenfinanzierungsmittel während der Bauzeit.

Geben Sie die Fremdmittel (Bank-, Sparkassen und Bauspar-darlehen) in der Reihenfolge ihres Grundbuchrangs einzeln an.

#### Bitte fügen Sie dem Antrag folgende Unterlagen (1fach) bei

#### ➏ Nachweise zum Grundstück:

Grundbuchblattabschrift nach dem neuesten Stand. Kaufvertrag oder Erbbaurechtsvertrag

#### Nachweise über Fremdmittel:

Vollständige Darlehenszusagen oder –angebote

#### Nachweise über die Eigenleistungen:

Bestätigung der Bank oder Sparkasse über die Höhe von Spar-guthaben o.ä.

#### Sonstige Nachweise:

Ablichtungen der amtlichen Ausweispapiere eines jeden Antragstellers bzw. Handlungsbevollmächtigten. Im Fall einer Baubetreuung (siehe ➋) sind Betreuungsvertrag und Vertretungsvollmacht des Betreuers beizufügen

#### Bautechnische Unterlagen:

- Lageplan (M 1:1.000) mit Flurnummern und dargestellter Erschließung
- Bauzeichnungen (M 1:100)  
In die Bauzeichnungen sind die Wohnflächen jeder Wohnung, die Flächenangaben der einzelnen Räume, die sanitäre Ausstattung der Bäder, WC und Küchen sowie Möblie-rung einzutragen. In den Bauzeichnungen sind die Bewe-gungsflächen nach DIN 18040 Teil 2 (ggf. R-Anforderungen) darzustellen. Bei Wiederholungen gleicher Wohnungstypen in einem Bauvorhaben genügt die einmali-ge Eintragung der Flächenangaben, der Möblierung und der Bewegungsflächen.
- Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverord-nung
- Berechnung des umbauten Raumes nach der DIN 277, Ausgabe Juni 1987
- Kostenberechnung für den Wohnungsbau nach DIN 276.

#### Allgemeine Hinweise

Die Gewährung von Fördermitteln und die damit verbundenen Bindungen richten sich nach dem Bayerischen Wohnraumförde-rungsgesetz sowie den Wohnraumförderungsbestimmungen. Auskünfte über die jeweils geltende Fassung dieser Bestimmun-gen und deren Bezugsquellen geben Ihnen die in genannten ➏ Stellen.