



# Bayerisches Ministerialblatt

BayMBI. 2022 Nr. 201

30. März 2022

2330-B

## **Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR)**

### **Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr**

**vom 9. März 2022, Az. 31-4753-2-6**

<sup>1</sup>Im Auftrag des Freistaats Bayern fördert die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) die Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie von Pflegeplätzen in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen nach den §§ 71 und 72 des Elften Buches Sozialgesetzbuch (stationäre Pflegeeinrichtungen). <sup>2</sup>Für die Förderung gelten die nachstehenden Bestimmungen sowie die allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verwaltungsvorschriften (VV-BayHO) zu Art. 44 der Bayerischen Haushaltsordnung – BayHO – (BayRS 630-1-F), in der jeweils geltenden Fassung. <sup>3</sup>Gefördert wird ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Mittel. <sup>4</sup>Die Zuwendungen werden auf Ausgabenbasis gewährt. <sup>5</sup>Der in dieser Richtlinie genannte Kostenbegriff ist für den Bereich der Wohnraumförderung gemäß § 5 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbauengesetz (II. BV) definiert.

#### **1. Zweck der Förderung**

Zweck der Zuwendung ist

- die Erhöhung des Gebrauchswerts von Wohnraum,
- die Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse,
- die Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse älterer Menschen,
- die Energie- und Wassereinsparung (Schonung von Ressourcen),
- die Minderung von Treibhausgas-Emissionen infolge einer Modernisierung,
- die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien,
- die Erhaltung und Wiederherstellung der städtebaulichen Funktion älterer Wohnviertel sowie
- allgemein die Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum durch ein allgemeines Belegungsrecht und durch Sicherstellung einer sozialverträglichen Miete nach der Modernisierung.

#### **2. Gegenstand der Förderung**

Gefördert werden im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung die Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von Gebäuden mit mindestens drei Mietwohnungen (dabei darf an keiner Wohnung Wohnungseigentum begründet sein) und von stationären Pflegeeinrichtungen mit mindestens acht Pflegeplätzen.

#### **3. Zuwendungsempfänger**

- 3.1 Zuwendungsempfänger sind Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nießbraucher von Mietwohngebäuden und stationären Pflegeeinrichtungen.

- 3.2 <sup>1</sup>Erfolgt die Förderung zu Gunsten eines Unternehmens, wird sie in aller Regel eine notifizierungspflichtige Beihilfe nach Art. 107 Abs. 1 AEUV darstellen. <sup>2</sup>Eine Zuwendung kommt insoweit nur unter den Voraussetzungen des Beschlusses 2012/21/EU in Betracht. <sup>3</sup>Danach hat die Bewilligungsstelle für die jeweilige Förderung insbesondere sicherzustellen, dass die Höhe der Förderung unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgeht, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der mit der Förderung übernommenen Verpflichtungen verursachten Nettokosten abzudecken (Überkompensationsprüfung gemäß Art. 5 des Beschlusses 2012/21/EU). <sup>4</sup>Übt der Fördernehmer neben der Zurverfügungstellung von sozial gebundenem Wohnraum noch weitere Tätigkeiten aus, ist die Überkompensationsprüfung demnach auf der Grundlage einer dem Förderempfänger aufzugebenden getrennten Ausweisung der jeweiligen Kosten und Einnahmen vorzunehmen (Art. 5 Abs. 9 des Beschlusses 2012/21/EU).
- 3.3 Zur Feststellung, dass das Unternehmen keine höhere Ausgleichleistung für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) erhält als es in Art. 5 des Beschlusses 2012/21/EU vorgesehen ist (keine Überkompensation), sind aufgrund Art. 6 des Beschlusses 2012/21/EU alle drei Jahre sowie am Ende des Bindungszeitraums Kontrollen durchzuführen.
- 4. Zuwendungsvoraussetzungen**
- 4.1 <sup>1</sup>Werden Maßnahmen nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) durchgeführt, muss, unabhängig davon, ob als alleinige Maßnahme oder in Verbindung mit den in der [Anlage](#) aufgeführten baulichen Maßnahmen beziehungsweise Maßnahmen nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM), das Gebäude am 31. Dezember des Jahres der Antragstellung mindestens fünf Jahre alt sein. <sup>2</sup>Werden ausschließlich die in der Anlage aufgeführten Maßnahmen durchgeführt, muss das Gebäude am 31. Dezember des Jahres der Antragstellung mindestens 15 Jahre alt sein.
- 4.2 Das Gebäude muss mindestens drei Mietwohnungen beziehungsweise bei stationären Pflegeeinrichtungen mindestens acht Pflegeplätze umfassen.
- 4.3 <sup>1</sup>Die Wohnungen müssen nach der Modernisierung heute allgemein üblichen Wohnbedürfnissen entsprechen. <sup>2</sup>Eine Förderung ist jedoch auch zulässig, wenn diese Voraussetzung erst später im Rahmen eines Gesamtkonzepts erfüllt wird, das die Modernisierung sämtlicher Wohnungen des Gebäudes und die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen in einem zeitlichen Zusammenhang vorsieht.
- 4.4 Die Maßnahmen müssen nach öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen, insbesondere mietrechtlichen Vorschriften zulässig sein.
- 4.5 Die Maßnahmen müssen nach Maßgabe der Nr. 8 eine sozialverträgliche Mieterhöhung erwarten lassen.
- 4.6 <sup>1</sup>Mit der Ausführung der Maßnahmen darf erst nach der Erteilung des Bewilligungsbescheids begonnen werden. <sup>2</sup>Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag ausnahmsweise einem vorzeitigen Baubeginn – gegebenenfalls für Teilmaßnahmen – zustimmen, wenn sie einen ausreichenden Mittelrahmen hat oder für die absehbare Zukunft erwarten kann und die Förderungsvoraussetzungen vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung erfüllt sind. <sup>3</sup>Die Zustimmung ist schriftlich zu erteilen und mit den Hinweisen entsprechend der VV Nr. 1.3.3 Satz 5 zu Art. 44 BayHO zu versehen.
- 4.7 <sup>1</sup>Die einzelnen förderfähigen Maßnahmen und die dabei zu beachtenden technischen Mindestanforderungen sind in den Richtlinien für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) oder Einzelmaßnahmen (BEG EM) – geregelt. <sup>2</sup>Diese können auf der Internetseite des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) abgerufen werden. <sup>3</sup>Daneben sind weitere förderfähige Maßnahmen in der Anlage aufgeführt.
- 4.8 <sup>1</sup>Bei stationären Pflegeeinrichtungen ist die förderfähige Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln. <sup>2</sup>Zubehör-, Geschäfts- und Wirtschaftsräume können dabei nicht der Wohnfläche zugerechnet werden. <sup>3</sup>Die Zuordnung der Verkehrsflächen

erfolgt einzelfallbezogen anteilig beziehungsweise entsprechend der jeweiligen Nutzung („alleinige und gemeinschaftliche Nutzung durch die Bewohner“, vergleiche § 2 Abs. 1 Satz 2 WoFIV).

## 5. Art und Umfang der Zuwendung

### 5.1 Art der Förderung

Die Zuwendung erfolgt als Projektförderung der Gesamtmaßnahme im Wege der Anteilfinanzierung durch ein zinsgünstiges Kapitalmarktdarlehen der BayernLabo und ergänzenden Zuschüssen.

### 5.2 Zuwendungsfähige Kosten

<sup>1</sup>Die Kosten von Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen sind bis zu 60 v. H. vergleichbarer Neubaukosten förderfähig. <sup>2</sup>Im begründeten Einzelfall kann die Bewilligungsstelle höhere förderfähige Kosten anerkennen, aber nicht mehr als 75 v. H. vergleichbarer Neubaukosten. <sup>3</sup>Maßnahmen mit förderfähigen Kosten von im Durchschnitt weniger als 5 000 Euro je Wohnung eines Gebäudes werden nicht gefördert. <sup>4</sup>Wird eine Maßnahme in Abschnitten durchgeführt, gilt diese Grenze für die Kosten der Gesamtmaßnahme. <sup>5</sup>Die Bewilligungsstelle kann in geeigneten Fällen Ausnahmen von Satz 3 zulassen.

### 5.3 Höhe der Förderung – Darlehen

Die Höhe des Darlehens beträgt bis zu 100 v. H. der zuwendungsfähigen Kosten.

### 5.4 Höhe der Förderung – ergänzende Zuschüsse (Basis und Nachhaltigkeit)

<sup>1</sup>Der ergänzende Zuschuss (Basis) beträgt bis zu 200 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche. <sup>2</sup>Für ein besonders nachhaltiges Vorhaben wird ein weiterer ergänzender Zuschuss (Nachhaltigkeit) in Höhe von bis zu 200 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche gewährt. <sup>3</sup>Ein Vorhaben ist besonders nachhaltig, wenn es über seinen gesamten Lebenszyklus die Faktoren Ökonomie, Ökologie, technische Qualität und soziokulturelle Ansprüche miteinander in Einklang bringt. <sup>4</sup>Dabei sollen insbesondere gesundheits- und umweltverträgliche Baustoffe und Bauprodukte verwendet werden, die energiearm produziert beziehungsweise aus nachwachsenden, wiederverwendbaren Rohstoffen hergestellt wurden und von denen nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgehen. <sup>5</sup>Auf eine ressourcenschonende Verwendung ist zu achten. <sup>6</sup>Dabei sind insbesondere die nachfolgenden baulichen Maßnahmen förderfähig:

- Bauteile und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien,
- Bauteile und Anlagen zur Speicherung von Energie aus regenerativen Quellen,
- Bauteile und Anlagen zur Herstellung einer Gebäudebegrünung,
- Bauteile und Anlagen, die zu einem besonders sparsamen Umgang mit Wasser beitragen,
- Barrierefreiheit im Wohnungsbestand.

<sup>7</sup>Mit der energetischen Verbesserung des bestehenden Wohnraums muss ein energetischer Effizienzhaus-Standard nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude erreicht werden.

### 5.5 Bedingungen des Darlehens

<sup>1</sup>Der aktuelle Zinssatz für die Darlehen – nominal und effektiv – kann bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle und bei der BayernLabo ([www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de)) erfragt werden. <sup>2</sup>Die BayernLabo kann die Darlehen nur mit dem Zinssatz anbieten, der aufgrund der Kapitalmarktzinsentwicklung zum Zeitpunkt ihres Darlehensangebotes maßgeblich ist. <sup>3</sup>Die Zinsfestschreibung erfolgt über zehn oder 20 Jahre. <sup>4</sup>Die Darlehen sind nach zwei tilgungsfreien Jahren mit zunächst jährlich mindestens 1,5 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen. <sup>5</sup>Die Darlehenslaufzeit beträgt maximal 35 Jahre. <sup>6</sup>Die BayernLabo ist berechtigt den Tilgungssatz zum Konditionsanpassungstermin so anzupassen, dass die Darlehenslaufzeit nicht überschritten wird. <sup>7</sup>Der Auszahlungskurs für die Darlehen beträgt 100 v. H. <sup>8</sup>Wird dem Zuwendungsempfänger neben dem Darlehen nach diesen Richtlinien ein nicht rückzahlbarer Investitionszuschuss aus den Programmen BEG WG oder BEG EM gewährt, ist eine einmalige Sondertilgung in Höhe von

maximal dieses Investitionszuschusses zulässig und ist nur innerhalb von zwölf Monaten nach Vollauszahlung des Darlehens möglich. <sup>9</sup>Die Höhe dieses Investitionszuschusses ist auf den Anteil der geförderten Wohnungen an der Gesamtmaßnahme zu begrenzen.

#### 5.6 Bedingungen der Zuschüsse

<sup>1</sup>Die Zuschüsse nach Nr. 5.4 können nur einmal für die jeweils zu modernisierenden Wohnungen beziehungsweise Pflegeplätze gewährt werden. <sup>2</sup>Die ergänzenden Zuschüsse betragen maximal 25 v. H. der Gesamthöhe der Förderung. <sup>3</sup>Der sich insgesamt ergebende Zuschussbetrag ist auf volle hundert Euro abzurunden.

### 6. Sicherung der Darlehen und Weitergabe von Verpflichtungen

6.1 <sup>1</sup>Die Darlehen müssen durch ein Grundpfandrecht an einer Rangstelle gesichert werden, die noch ausreichende Gewähr bietet. <sup>2</sup>Sofern es sich bei den im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Grundpfandrechten um Grundschulden handelt, muss sichergestellt werden, dass ein Aufrücken des Grundpfandrechts für die Darlehen entsprechend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt.

6.2 Die dingliche Sicherheit kann durch die Bürgschaft einer Gebietskörperschaft oder eines Kreditinstituts ersetzt werden.

6.3 Im Fall einer Veräußerung muss der jeweilige Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte seine Verpflichtungen aus der Förderung ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger übertragen.

### 7. Belegungsbindung für Mietwohnungen

7.1 <sup>1</sup>Für neu zu vermietende Wohnungen besteht in Abhängigkeit von der Konditionsbindung für die Dauer von zehn oder 20 Jahren – vom Tage der Fertigstellung der Modernisierung an gerechnet – ein allgemeines Belegungsrecht für Haushalte, deren Gesamteinkommen die höchstzulässige Einkommensgrenze nach Art. 11 Abs. 1 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) nicht übersteigt. <sup>2</sup>Der Verfügungsberechtigte ist zu verpflichten, die geförderten Wohnungen bei Freiwerden (Mieterwechsel) nach seinem Ermessen nur solchen Personen zu Wohnzwecken und zum zulässigen Mietpreis neu zu überlassen, die ihm einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein der zuständigen Stelle nach § 1 Abs. 3 Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) aushändigen. <sup>3</sup>Dieser Wohnberechtigungsschein ist vom Verfügungsberechtigten zwei Jahre über das Ende der Belegungsbindung hinaus aufzubewahren und der in Satz 2 genannten zuständigen Stelle auf Verlangen vorzulegen.

7.2 Müssen die Fördermittel auf Grund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheids zurückgezahlt werden, bleiben die Bindungen bis zum planmäßigen Auslauf bestehen, längstens jedoch bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung (Art. 17 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayWoFG).

7.3 Wird das Darlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, enden die Bindungen mit Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, spätestens mit Ablauf der planmäßigen Bindungsdauer (Nachwirkungsfrist).

7.4 <sup>1</sup>Etwa bereits bestehende Bindungen nach anderen Vorschriften, insbesondere dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) werden von dieser Belegungsbindung nicht berührt. <sup>2</sup>Besteht eine solche Bindung, beginnt die Frist der Belegungsbindung nach Nr. 7.1 Satz 1 erst nach dem Auslauf der bestehenden Belegungsbindung.

### 8. Miete nach der Modernisierung

8.1 <sup>1</sup>Bei nicht preisgebundenen Wohnungen richten sich Mieterhöhungen nach § 558 oder § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). <sup>2</sup>Der Vermieter hat aufgrund § 535 BGB die der Mieterhöhung zugrunde zu legenden Kosten eigenverantwortlich auf den privatrechtlich zulässigen, mietumlagefähigen Teil der Modernisierungskosten zu beschränken, sofern bei derselben Maßnahme Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung) zusammentreffen. <sup>3</sup>Bei Abschluss von Mietverträgen nach einer Modernisierung hat der Vermieter in entsprechender

Anwendung des § 559a BGB die Miete so zu gestalten, dass die Zinsverbilligung dem Mieter wirtschaftlich zugutekommt. <sup>4</sup>In entsprechender Anwendung des § 559b BGB ist die Berechnung dem Mieter schriftlich nachzuweisen.

- 8.2 Die Miete preisgebundener Wohnungen darf unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten die im Zuständigkeitsbereich der Bewilligungsstelle nach § 11 Abs. 7 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung – II. BV – durchschnittlich erhobenen Kostenmieten für im Wohnwert vergleichbaren, preisgebundenen Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern nicht übersteigen.
- 8.3 <sup>1</sup>Bei preisgebundenen Wohnungen soll die Bewilligungsstelle nach § 11 Abs. 7 Satz 1 II. BV eine Zustimmung zeitgleich mit dem Bewilligungsbescheid erteilen. <sup>2</sup>Dabei ist zu beachten, dass sich – unabhängig von den förderungsfähigen Kosten – die Zustimmung auf den privatrechtlich zulässigen, mietumlagefähigen Teil der Modernisierungskosten beschränken muss, sofern bei derselben Maßnahme Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung) zusammentreffen (vergleiche Nr. 8.1 Satz 2).
- 8.4 <sup>1</sup>Die Sozialverträglichkeit der Mieterhöhung ist für die Dauer der Belegungsbindung nach Nr. 7 sicherzustellen. <sup>2</sup>Hierfür kommen insbesondere Aufwandsverzichte des Vermieters in Betracht.

## 9. Antragstellung

<sup>1</sup>Der Förderantrag (Formblatt BayModR I) ist in zweifacher Fertigung mit den im Formblatt bezeichneten Anlagen bei der Bewilligungsstelle (vergleiche Nr. 10) einzureichen. <sup>2</sup>In den Fällen, die die Anforderungen der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) oder Einzelmaßnahmen (BEG EM) erfüllen, ist mit dem Förderantrag die Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten über die Planung der Baumaßnahme zur Erreichung einer Effizienzhaus-Stufe nach der BEG WG oder die Antragstellung für die Förderung nach der BEG EM nachzuweisen. <sup>3</sup>Die Bestätigung muss dabei von einer in der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes ([www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de)) aufgeführten Person erstellt worden sein. <sup>4</sup>Der Nachweis erfolgt über eine Bestätigung der Antragstellung für die BEG Maßnahme oder in Abhängigkeit von der Maßnahme durch den Energieeffizienz-Experten gemäß Satz 3.

## 10. Bewilligungsstellen

Bewilligungsstellen sind die Regierungen, die Landeshauptstadt München sowie die Städte Augsburg und Nürnberg (vergleiche § 1 Abs. 1 Nr. 1 DVWoR).

## 11. Aufgaben der Bewilligungsstelle

- 11.1 <sup>1</sup>Die Bewilligungsstelle prüft die Förderungsvoraussetzungen und entscheidet über den Antrag. <sup>2</sup>Dabei ist die BayernLabo einzubeziehen, wenn eine frühzeitige Beurteilung aus bankmäßiger Sicht geboten erscheint. <sup>3</sup>Liegen die Förderungsvoraussetzungen vor, so erteilt sie im Rahmen der verfügbaren Mittel den Bewilligungsbescheid und leitet ihn an die BayernLabo zu dessen umgehender Versendung zu.
- 11.2 <sup>1</sup>Die Bewilligungsstelle fördert nach der Dringlichkeit des Einzelfalls. <sup>2</sup>Dabei haben solche Vorhaben Vorrang, wenn
- Missstände in Wohnungen beseitigt werden, die den allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnverhältnisse nicht entsprechen,
  - Gebäude wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung zu erhalten sind,
  - die Mieterstruktur oder das Mietniveau den Einsatz von Fördermitteln besonders erfordert,
  - im Rahmen einer durchgreifenden Modernisierung Maßnahmen der Gebrauchswerterhöhung oder der Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse zusammen mit wasserbeziehungsweise energiesparenden Maßnahmen durchgeführt werden oder

- sich im Wohnquartier bereits soziale Einrichtungen, die das Verbleiben älterer oder behinderter Menschen in den zu modernisierenden Wohnungen ermöglichen (zum Beispiel Sozialstation), befinden oder im Rahmen eines Sozialplans zeitnah mit der Modernisierung geschaffen werden sollen.

## **12. Aufgaben der BayernLabo**

- 12.1 Für die Ausreichung und Verwaltung der Darlehen ist die BayernLabo zuständig.
- 12.2 Der BayernLabo obliegen insbesondere folgende Aufgaben:
- bankmäßige Prüfung der Bonität des Bauherrn und der Wirtschaftlichkeitsberechnung,
  - Abschluss des Darlehensvertrags,
  - Sicherung des Darlehens.
- 12.3 Ergeben sich bei der Prüfung Bedenken gegen die Wirtschaftlichkeitsberechnung, Finanzierung oder Darlehenssicherung oder allgemein gegen die Förderungsfähigkeit des Vorhabens oder des Bauherrn, hat die BayernLabo die Bewilligungsstelle zu benachrichtigen.

## **13. Auszahlung der Fördermittel**

<sup>1</sup>Die Zuwendung kann in einer Summe oder in Raten von mindestens 15 000 Euro (mit Ausnahme der Schlussrate) bei der Bewilligungsstelle (vergleiche Nr. 10) zur Auszahlung abgerufen werden, wenn mindestens Kosten in Höhe des auszahlenden Darlehens- oder Zuschussbetrages angefallen sind. <sup>2</sup>Dabei ist bei der Auszahlung der Zuwendung die Gesamtfinanzierung bezogen auf die Zuwendungen Dritter und den Eigenanteil des Zuwendungsempfängers hinsichtlich des verbindlichen Gesamtergebnisses angemessen zu berücksichtigen. <sup>3</sup>Die Arbeiten sind spätestens innerhalb von zwei Jahren, vom Tag des Darlehensangebotes gerechnet, abzuschließen. <sup>4</sup>Der Zuschuss nach Nr. 5.4 kann zusammen mit der ersten Rate des Darlehens in einer Summe ausgezahlt werden. <sup>5</sup>Dazu sind auf Verlangen der Bewilligungsstelle die zur Zahlung angefallenen Rechnungen vorzulegen. <sup>6</sup>Das Nähere wird im Bewilligungsbescheid bestimmt.

## **14. Verwendung der Fördermittel**

<sup>1</sup>Für die Verwendung der Fördermittel und deren Nachweis gelten die Regelungen der „Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Projektförderung im Bayerischen Modernisierungsprogramm“ (Anlage zum Formblatt BayModR II), die dem Bewilligungsbescheid als Anlage beigelegt sind. <sup>2</sup>Die Verwendung der Zuwendung ist innerhalb von sechs Monaten nach Erfüllung des Zuwendungszwecks, spätestens jedoch mit Ablauf des sechsten auf den Bewilligungszeitraum folgenden Monats, der Bewilligungsbehörde nachzuweisen. <sup>3</sup>Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten erteilt die Bewilligungsstelle eine Schlussbestätigung. <sup>4</sup>Dabei sind die Einnahme- und Ausgabebelege vorzulegen. <sup>5</sup>Nach Fertigstellung von Einzelmaßnahmen nach BEG EM ist die Erreichung der mit der Antragsbestätigung geplanten Maßnahmen durch die „Bestätigung nach Durchführung“ des Energieeffizienz-Experten nachzuweisen. <sup>6</sup>Nach Fertigstellung von Maßnahmen nach BEG WG ist die Erreichung der Effizienzhaus-Stufe mit der Bestätigung des Energieeffizienz-Experten gemäß Nr. 9 Satz 3 vorzulegen. <sup>7</sup>Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr sowie der Bayerische Oberste Rechnungshof (ORH) haben das Recht, die bestimmungsgemäße Verwendung der Fördermittel durch Einsicht in die Bücher und Belege an Ort und Stelle entweder selbst zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. <sup>8</sup>Im Übrigen richtet sich das Prüfungsrecht des ORH nach Art. 91 BayHO. <sup>9</sup>Nach Außerkrafttreten der Richtlinien wird eine Erfolgskontrolle in Form einer Nutzwertanalyse hinsichtlich der Wirkung in Abhängigkeit der eingesetzten Haushaltsmittel, Anzahl der eingegangenen Belegungsbindungen, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit durchgeführt.

## **15. Abweichungen**

Abweichungen von diesen Richtlinien bedürfen der Zustimmung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

**16. Formblätter**

<sup>1</sup>Die zu verwendenden Formblätter (insbesondere der Antrag „Formblatt BayModR I“ und der Ratenabruf „Formblatt RA-MOD“) sowie weitere Unterlagen werden in elektronischer Form bereitgestellt und können unter folgender Adresse heruntergeladen werden:  
[www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/modernisierungen/index.php](http://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/modernisierungen/index.php).

**17. Inkrafttreten; Außerkrafttreten**

Diese Bekanntmachung tritt am 1. April 2022 in Kraft; sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2024 außer Kraft.

Helmut S c h ü t z  
Ministerialdirektor

**Anlage**

(zu Nr. 4)

Im Rahmen der Wohnraumförderung und der Förderung von Pflegeplätzen in stationären Pflegeeinrichtungen nach Nr. 2 können folgende bauliche Maßnahmen gefördert werden:

- Instandsetzung und Modernisierung, zum Beispiel Veränderung des Wohnungszuschnitts, Erneuerung von Sanitärinstallation, Wasserversorgung und Fußböden sowie bauliche Maßnahmen nach einem Teilrückbau, wie zum Beispiel Dachaufbau,
- Barrierereduzierung, zum Beispiel Nachrüstung von Aufzügen, Optimierung des Wohnungszuschnitts,
- Verbesserung der Außenanlagen, zum Beispiel Schaffung von Grünanlagen, gebäudebezogenen Außenanlagen, Anlage von Spielplätzen,
- Verbesserung der Energieeffizienz unter Beachtung geltender Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes, zum Beispiel Dämmung, Fenstererneuerung, Austausch von Zentralheizungsanlagen oder deren Komponenten einschließlich der unmittelbar dadurch veranlassten Maßnahmen,
- sonstige Baumaßnahmen, zum Beispiel Hochwasserschutz, Lärmschutz, Radonsanierung,
- Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen,
- Eingangsbereich und Wohnungszugang,
- vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden,
- Anpassung der Raumgeometrie,
- Maßnahmen an Sanitärräumen,
- Bedienelemente, Stütz- und Haltesysteme, Orientierung, Kommunikation,
- Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen,
- Standard Altersgerechte Wohnung/Altersgerechtes Haus,
- Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit entsprechend DIN 18040-2.



**Impressum****Herausgeber:**

Bayerische Staatskanzlei, Franz-Josef-Strauß-Ring 1, 80539 München

Postanschrift: Postfach 220011, 80535 München

Telefon: +49 (0)89 2165-0, E-Mail: direkt@bayern.de

**Technische Umsetzung:**

Bayerische Staatsbibliothek, Ludwigstraße 16, 80539 München

**Druck:**

Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech, Hindenburgring 12, 86899 Landsberg am Lech

Telefon: +49 (0)8191 126-725, Telefax: +49 (0)8191 126-855, E-Mail: druckerei.betrieb@jva-ll.bayern.de

**ISSN 2627-3411****Erscheinungshinweis / Bezugsbedingungen:**

Das Bayerische Ministerialblatt (BayMBl.) erscheint nach Bedarf, regelmäßiger Tag der Veröffentlichung ist Mittwoch. Es wird im Internet auf der Verkündungsplattform Bayern [www.verkuendung.bayern.de](http://www.verkuendung.bayern.de) veröffentlicht. Das dort eingestellte elektronische PDF/A-Dokument ist die amtlich verkündete Fassung. Die Verkündungsplattform Bayern ist für jedermann kostenfrei verfügbar.

Ein Ausdruck der verkündeten Amtsblätter kann bei der Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech gegen Entgelt bestellt werden. Nähere Angaben zu den Bezugsbedingungen können der Verkündungsplattform Bayern entnommen werden.