

**Richtlinien für das Darlehensprogramm der
Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zur Förderung der
Modernisierung von Gebäuden von Wohnungseigentümergeinschaften**

(WEG-Modernisierungsprogramm – BayModWEG)

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

vom 14. Juni 2021, Az. 31-4764-3-1

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Richtlinien für das Darlehensprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zur Förderung der Modernisierung von Gebäuden von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG-Modernisierungsprogramm – BayModWEG) vom 8. August 2018 (AllMBl. S. 558), die durch Bekanntmachung vom 30. Juni 2021 (BayMBl. Nr. 464) geändert worden ist.

¹Im Auftrag des Freistaates Bayern fördert die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) nach diesen Richtlinien bauliche Maßnahmen zur energetischen Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) sowie zur barrierearmen und barrierefreien Anpassung des Gemeinschaftseigentums von Wohnungseigentümergeinschaften. ²Gefördert wird ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Mittel.

1. Zweck der Förderung

Das Darlehensprogramm soll es Wohnungseigentümergeinschaften ermöglichen, Modernisierungsmaßnahmen und Instandsetzungen sowie bauliche Maßnahmen zur barrierearmen und barrierefreien Anpassung des Gemeinschaftseigentums von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden durchzuführen.

2. Gegenstand der Förderung

Gefördert werden nachfolgende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:

- Erneuerung von Sanitärinstallation, Wasserversorgung und Fußböden sowie bauliche Maßnahmen nach einem Teilrückbau (z. B. Dachaufbau),
- Abbau von Barrieren (z. B. Nachrüstung von Aufzügen, vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden),

- Verbesserung der Außenanlagen (z. B. Schaffung von Grünanlagen, gebäudebezogene Außenanlagen, Anlage von Spielplätzen),
- Verbesserung der Energieeffizienz unter Beachtung geltender baulicher Vorschriften der Energieeinsparverordnung (z. B. Dämmung, Fenstererneuerung, Austausch von Zentralheizungsanlagen oder deren Komponenten einschließlich der unmittelbar dadurch veranlassten Maßnahmen),
- sonstige Baumaßnahmen (z. B. Hochwasserschutz, Lärmschutz, Radonsanierung),
- Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen,
- Maßnahmen an Sanitärräumen,
- Bedienelemente, Stütz- und Haltesysteme, Orientierung, Kommunikation,
- Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen,
- Standard „Altersgerechtes Haus“,
- Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit entsprechend DIN 18040-2 und
- sonstige Instandsetzungen.

3. Zuwendungsempfänger

- 3.1** Zuwendungsempfänger ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, für die nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) Wohnungseigentum an dem zu fördernden Gebäude begründet wurde, vertreten durch den bestellten Verwalter.
- 3.2** ¹Die Wohnungseigentümergeinschaft muss über die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit verfügen. ²Hiervon kann insbesondere dann ausgegangen werden, wenn keine oder nur geringfügige Hausgeldrückstände bestehen und diesbezüglich mit keiner negativ zu bewertenden Entwicklung zu rechnen ist.

4. Förderungsvoraussetzungen

- 4.1** Das Gebäude soll am 31. Dezember des Jahres der Antragstellung mindestens 15 Jahre alt sein.
- 4.2** Das Gebäude muss mindestens drei Wohnungen umfassen.
- 4.3** ¹Maßnahmen mit förderfähigen Kosten von im Durchschnitt weniger als 5.000 Euro je Wohnung eines Gebäudes werden nicht gefördert. ²Satz 1 gilt nicht, wenn die förderfähigen Kosten der Maßnahme mindestens 100.000 Euro betragen. ³ Wird eine Maßnahme in Abschnitten durchgeführt, gelten die in den Sätzen 1 und 2 bestimmten Grenzen für die Gesamtmaßnahme.
- 4.4** Mit der Ausführung der Maßnahmen darf erst nach Darlehenszusage durch die BayernLabo begonnen werden.

5. Art und Umfang der Förderung

- 5.1** Die BayernLabo reicht für Maßnahmen nach der Nr. 2. zinsgünstige Darlehen aus.
- 5.2** ¹Die jeweils aktuellen Zinssätze für die Darlehen nominal und effektiv – veröffentlicht die BayernLabo im Internet unter bayernlabo.de. ²Die BayernLabo kann die Darlehen nur mit

dem Zinssatz anbieten, der aufgrund der Kapitalmarktzinsentwicklung zum Zeitpunkt ihres Darlehensangebotes maßgeblich ist.

- 5.3 Das Darlehen sind nach dem ersten tilgungsfreien Jahr innerhalb der zehnjährigen Laufzeit in gleich hohen monatlichen Annuitäten vollständig zu tilgen (Volltilgerdarlehen).
- 5.4 Der Auszahlungskurs beträgt 100 %.
- 5.5 ¹Das Darlehen beträgt bis zu 85 % der der Förderzusage (Nr. 6) zugrunde gelegten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten.
- 5.6 Die Wohnungseigentümergeinschaft hat einen angemessenen Eigenkapitalanteil von mindestens 15 % der der Förderzusage (Nr. 6) zugrunde gelegten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten zu erbringen.
- 5.7 ¹Auf eine dingliche Sicherung der Darlehen wird verzichtet. ²Die persönliche Haftung der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft nach den zivilrechtlichen Vorschriften bleibt unberührt.

6. Bewilligungsstelle

¹Bewilligungsstelle ist die BayernLabo. ²Sie informiert und unterstützt den Zuwendungsempfänger bei der Antragstellung, prüft die Zuwendungsvoraussetzungen und wählt die Maßnahmen im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Mittel aus. ³Sie führt das Bewilligungsverfahren durch und erteilt die Förderzusage.

7. Verfahren

- 7.1 ¹Der Förderantrag ist vom Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft unter Verwendung des Antragsformblatts mit den dort bezeichneten Unterlagen (z. B. Plangrundlagen, Erläuterungen, Kosten- und Finanzierungsplan) bei der BayernLabo einzureichen. ²Dieser bestätigt, dass der der Maßnahme zugrunde liegende Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft, insbesondere auch über die Darlehensaufnahme, ordnungsgemäß zustande gekommen und nicht angefochten oder unanfechtbar ist.
- 7.2 Sofern ein einzelner Eigentümer Miteigentumsanteile von mehr als einem Drittel der Wohnungseigentümergeinschaft besitzt, ist eine positive Bonitätsprüfung dieses Eigentümers erforderlich.

8. Auszahlung

Die Darlehen werden in Raten entsprechend dem Fortschritt der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten ausgezahlt; die Arbeiten sind spätestens innerhalb von zwei Jahren, vom Tag des Darlehensangebotes gerechnet, abzuschließen.

9. Verwendungsnachweis

- 9.1 Innerhalb von fünfzehn Monaten nach vollständiger Auszahlung des Förderdarlehens ist der zweckentsprechende Einsatz der Mittel nachzuweisen.
- 9.2 Der BayernLabo ist eine Bestätigung des von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragten Architekten oder Bauleiters über die antragsgemäße Durchführung des geförderten Vorhabens sowie die Höhe der angefallenen Kosten vorzulegen.

10. Formblätter

Die zu verwendenden Formblätter sowie weitere Unterlagen werden in elektronischer Form bereitgestellt und sind im Internet unter bayernlabo.de erhältlich.

11. Abweichungen

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

12. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Bekanntmachung tritt am 1. Juli 2021 in Kraft; sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2024 außer Kraft.

Helmut S c h ü t z

Ministerialdirektor