

# Neufassung der Richtlinien zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen in der Freien Hansestadt Bremen - Modernisierungsförderung -

Vom 10. Mai 2004

Inkrafttreten: 15.07.2004  
Fundstelle: Brem.ABl. 2004, 417

Vom 10. Mai 2004

Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr erlässt zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen in der Freien Hansestadt Bremen (Land) mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten aufgrund des Wohnraumförderungsgesetzes - WoFG - vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) in der jeweils geltenden Fassung folgende Richtlinien:

- 1. Zweck und Gegenstand der Förderung**
- 2. Rechtsanspruch/Kumulierungsverbot**
- 3. Förderungsstelle**
- 4. Art und Höhe der Förderung**
  - 4.1 Höhe der Förderung
  - 4.2 Tilgung, Verzinsung, Verwaltungskosten
- 5. Berechtigter Personenkreis**
  - 5.1 Einkommensgrenzen
  - 5.2 Bevorzugte Zielgruppen
  - 5.3 Wohnberechtigungsnachweis
- 6. Anforderungen an den Förderungsnehmer**
- 7. Anforderungen an den geförderten Wohnraum**
  - 7.1 Anforderung an den Status der Wohnungen
  - 7.2 Anforderungen an die Wohnungen
    - 7.2.1 Stadtentwicklungspolitische Anforderungen

7.2.2 Bauliche und ökologische Anforderungen

7.2.3 Wohnungsgrößen

7.2.4 Wohnungsstandard

7.2.5 Nichtförderungsfähige Maßnahmen

## **8. Zweckbestimmung des geförderten Wohnraumes**

8.1 Dauer der Zweckbestimmung

8.2 Inhalt der Zweckbestimmung

8.2.1 Belegungsbindung

8.2.2 Mietbindung

8.3 Sicherung der Zweckbestimmung

## **9. Mittelbare Belegung der modernisierten Wohnungen**

9.1 Allgemeines

9.2 Anforderungen an die Ersatzwohnung

9.3 Belegungs- und Mietbindung für die Ersatzwohnung

## **10. Antrags- und Förderungsverfahren**

10.1 Anmeldung des Bauvorhabens

10.2 Entscheidung über die Einbeziehung in ein Wohnraumförderungsprogramm

10.3 Antrag auf Gewährung der Förderung

10.4 Förderungsvertrag

10.5 Darlehensvertrag

10.6 Bearbeitungsentgelt bei Verzicht auf Inanspruchnahme des Darlehens

## **11. Modernisierungsbeginn**

## **12. Sicherung und Auszahlung des Förderdarlehens**

12.1 Sicherung des Förderdarlehens

12.2 Auszahlung des Förderdarlehens

12.3 Pfandentlassung

## **13. Rechtsnachfolge/Umwandlung**

## **14. Rechtsfolgen von Verstößen gegen den Förderungsvertrag**

14.1 Kündigung

14.2 Vertragsstrafe

14.3 Folgen einer Kündigung des Förderungsvertrages

## **15. Ausnahmegenehmigungen**

## **16. In-Kraft-Treten, Anwendung bisheriger Vorschriften**

### **1. Zweck und Gegenstand der Förderung**

Zweck der Förderung ist die Modernisierung von Wohnraum in Gebäuden mit mehr als zwei Mietwohnungen zugunsten der unter Nr. 5 genannten Personenkreise, um

damit in der Freien Hansestadt Bremen (Land) die städtebauliche Funktion älterer Wohnviertel zu erhalten sowie den älteren Wohnungsbestand zu sichern und zu verbessern.

## **2. Rechtsanspruch/Kumulierungsverbot**

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Förderungsmitteln besteht auch bei Vorliegen aller Förderungsvoraussetzungen nicht, und zwar auch dann nicht, wenn die Förderungsstelle einen Bescheid über die grundsätzliche Einbeziehung erteilt oder einem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt hat (s. Nr. 10.2 und Nr. 11).

Die Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen nach diesen Richtlinien schließt die gleichzeitige Förderung mit anderen, auch bremischen Mitteln im Sinne des WoFG aus. Die Förderungsstelle kann die Inanspruchnahme weiterer Förderungsmittel zulassen, wenn diese Mittel für besondere bauliche Maßnahmen gewährt werden, die erhebliche Mehrkosten verursachen.

## **3. Förderungsstelle**

Förderungsstelle für die Freie Hansestadt Bremen ist die Bremer Aufbau-Bank GmbH, Wachtstr. 27-29, 28195 Bremen, Postanschrift: Kontorhaus am Markt, Langenstr. 2-4, 28195 Bremen. Die Anschrift der Außenstelle Bremerhaven lautet: Stadthaus 1, Hinrich-Schmalfeldt-Straße, 27576 Bremerhaven.

## **4. Art und Höhe der Förderung**

### **4.1 Höhe der Förderung**

Die Förderung erfolgt auf Grund eines öffentlich-rechtlichen Förderungsvertrages durch ein zinsverbilligtes Darlehen (Förderdarlehen) in Höhe von

- a) € 15.000 bei Maßnahmen mit üblichem Aufwand oder
- b) € 30.000 bei Maßnahmen grundlegender Art mit erheblichen Baukosten

pro Wohneinheit, höchstens jedoch bis zu 80 v.H. der anerkannten Modernisierungskosten. Das Darlehen wird auf volle € 50 pro Wohnung gerundet. Die Höhe der Modernisierungskosten muss im Rahmen einer Gesamtkostenaufstellung (Kosten der Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung, sonstiger Baumaßnahmen und Baunebenkosten) bei der Anmeldung durch eine Kostenschätzung oder Kostenermittlung nachgewiesen werden. Nach Durchführung der Maßnahme ist ein Kostennachweis durch Vorlage der Schlussrechnung zu erbringen.

### **4.2 Tilgung, Verzinsung, Verwaltungskosten**

Das Darlehen wird für 5 Jahre zinslos gewährt. Vom 6. bis 10. Jahr werden Zinsen in Höhe von 2 v.H. und ab dem 11. Jahr in Höhe von 4 v.H. erhoben. Ab dem 16. Jahr ist das Darlehen mit dem dann marktüblichen Zinssatz, mindestens aber mit 6 v.H. zu verzinsen.

Das Darlehen ist zunächst mit 1 v.H. und ab dem 16. Jahr mit 2 v.H. jeweils zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen. An Verwaltungskosten werden einmalig zu Beginn der Förderung 1 v.H. und dann laufend jährlich 0,375 v.H. vom Nominalbetrag erhoben. Die Tilgung bzw. die Frist für die Verzinsung beginnt ein Jahr nach Abschluss des Darlehensvertrages. Sofern das Darlehen zu diesem Zeitpunkt noch nicht ausgezahlt ist, beginnt die Tilgung bzw. die Verzinsungsfrist mit der Auszahlung des Darlehens.

## **5. Berechtigter Personenkreis**

### **5.1 Einkommensgrenzen**

Die modernisierten Mietwohnungen sind bei Neuvermietung an Wohnungssuchende zu vermieten, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit der Verordnung über die Abweichung von Einkommensgrenzen vom 14. Mai 2002 (Brem.GBl. S. 128) in der jeweils geltenden Fassung um bis zu 60 v.H. überschreitet.

Die Einzelheiten über die Ermittlung des maßgeblichen Jahreseinkommens gemäß den §§ 20 bis 24 WoFG ergeben sich aus dem Einkommensprüfungserlass des Senators für Bau und Umwelt (jetzt: Senator für Bau, Umwelt und Verkehr) vom 20. August 2002 in der jeweils geltenden Fassung, der bei der Förderungsstelle eingesehen werden kann.

### **5.2 Bevorzugte Zielgruppen**

Die Wohnungen sollen vorrangig an Wohnungssuchende vergeben werden, die die Einkommensgrenze des § 9 WoFG einhalten.

Die Förderung soll insbesondere der Wohnraumversorgung folgender Zielgruppen dienen:

- Schwangere,
- Familien und andere Haushalte mit Kindern,
- junge Familien (beide Ehepartner unter 40 Jahre),
- ältere Menschen (ab Vollendung des 60. Lebensjahres),
- behinderte Menschen,
- Personen, die in einem Wohnungsnotstand leben.

### **5.3 Wohnberechtigungsnachweis**

Die Wohnungssuchenden müssen ihre Wohnberechtigung im Sinne von Nr. 5.1 und 5.2 gegenüber dem Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages durch Aushändigung einer entsprechenden, bei Bezug der Wohnung noch gültigen Bescheinigung gemäß § 9 WoFG nachweisen.

Die Bescheinigung kann von dem Wohnungssuchenden jeweils bei der Abteilung Wohnungswesen in den Ortsämtern oder bei der Wohnungsbehörde beantragt werden. Zuständige Wohnungsbehörde ist in der Stadtgemeinde Bremen das Amt für Wohnungswesen, Breitenweg 24/26, 28195 Bremen bzw. in der Stadtgemeinde Bremerhaven der Magistrat - Amt für Bauförderung -, Stadthaus 1, Hinrich-Schmalfeldt-Str., 27576 Bremerhaven.

### **6. Anforderungen an den Förderungsnehmer**

Der Förderungsnehmer muss geeignet, zuverlässig und leistungsfähig sein. Er soll zur Finanzierung der Modernisierungskosten eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 15 v.H. dieser Kosten erbringen. Dieses ist durch eine entsprechende Bestätigung des finanzierenden Kreditinstitutes nachzuweisen.

### **7. Anforderungen an den geförderten Wohnraum**

#### **7.1 Anforderungen an den Status der Wohnungen**

Bei den betroffenen Mietwohnungen muss es sich um belegungs- und mietbindungsfreie Wohnungen handeln.

#### **7.2 Anforderungen an die Wohnungen**

##### **7.2.1 Stadtentwicklungspolitische Anforderungen**

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen sollen im Einklang mit den kommunalen Stadt- und Quartiersentwicklungszielen Bremens bzw. Bremerhavens stehen. In diesem Rahmen kommt modellhaften Vorhaben bzw. Pilotprojekten besondere Bedeutung zu.

##### **7.2.2 Bauliche und ökologische Anforderungen**

Die baulichen und ökologischen Anforderungen dienen dazu, den Wohnungsbestand durch Modernisierung dem heutigen Standard anzupassen und den Energieverbrauch zu senken. Durch den gesteigerten Wohnwert und die Senkung der Energiekosten soll der Wohnungsbestand der zukünftigen Nachfrage am Wohnungsmarkt gerecht werden.

Bauliche Maßnahmen im Sinne dieser Richtlinien sind insbesondere die:

–

Schaffung von Wohnraum für Familien im Wohnungsbestand durch Umbau geeigneter kleinteiliger Wohnungsbestände in Reihenhäuser oder Maisonettewohnungen,

- Schaffung von Wohnraum für ältere oder behinderte Menschen durch Umbau geeigneter Wohnungen,
- Zusammenlegung und Grundrissveränderungen von Wohnungen, damit sie in Größe und Zuschnitt den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen,
- Anpassung des Wohnungsbestandes an den Bedarf spezifischer Bewohnergruppen wie z. B. individuelles Wohnen in Gemeinschaft oder betreute Wohnformen.

Ökologische Maßnahmen im Sinne dieser Richtlinien sind insbesondere:

- die Umrüstung alter Heizungsanlagen auf Anlagen, die eine optimale Ausnutzung der Energie gewährleisten, z.B. Niedertemperaturkessel, Brennwerttechnik, Blockheizkraftwerke und Wärmeversorgung mit Abwärme aus Wärmekraftkopplung, wenn ein Versorgungsunternehmen die entsprechende Möglichkeit anbietet,
- die wohnungsbezogene Wasserzählung (warm/kalt),
- die Dämmung der Außenbauteile (z.B. Fassade, Fenster, Dach, Keller),
- die Solartechnik,
- solarthermische Anlagen zur Brauchwassererwärmung,
- die Verbesserung der Wasserversorgung, der Heizungsanlagen und die Versorgung mit Strom.

Darüber hinaus können insbesondere folgende Modernisierungsmaßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnung bzw. der Wohnanlage auf Dauer verbessern, anerkannt werden:

- die Verbesserung technischer Anlagen, die der Strom- und Wasserversorgung dienen,
- die Verbesserung von Haustüranlagen entsprechend den heutigen Sicherheitsstandards und die Installation von Gegensprechanlagen und Briefkastenanlagen entsprechend der Postnorm,

- die medienbezogene Versorgung der Wohnanlage von der Hauseinspeisung bis zur Steckdose in den Wohnungen.

Bei der Ausführung baulicher Maßnahmen sollen möglichst Materialien verwendet werden, die mit einer hohen Gesundheits- und Umweltverträglichkeit ausgezeichnet sind (z.B. Umweltzeichen Blauer Engel). Auf die Verwendung von Schaumdämmplatten und Ortschäumen, die unter Einsatz von Fluorchlorkohlenwasserstoffen hergestellt werden, soll verzichtet werden, sofern technisch und wirtschaftlich vergleichbare Materialien und Konstruktionen zur Verfügung stehen.

### **7.2.3 Wohnungsgrößen**

Bei der Neuvermietung der modernisierten Wohnungen ist darauf zu achten, dass die Größe der Wohnung in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Haushaltes steht. Als angemessen gelten die folgenden Wohnungsgrößen:

Anzahl der Personen	1	2	3	4	5	6	7
Wohnungsgröße bis	48 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>

Dabei soll für jede Person eines Haushaltes ein Raum ausreichender Größe vorhanden sein. Einraumwohnungen werden nicht gefördert.

Wenn die baulichen Gegebenheiten eine Einhaltung dieser Wohnungsgrößen nicht ermöglichen, kann die Förderungsstelle im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung maßgebend.

### **7.2.4 Wohnungsstandard**

Die Wohnungen sollen hinsichtlich Größe und Grundrissgestaltung den Wohnungsbedarf der unter Nr. 5 genannten Personenkreise erfüllen.

Sofern Modernisierungsvorhaben mit Um- bzw. Anbauten verbunden sind, die nicht der Genehmigungsfreistellung nach der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) vom 27. März 1995 (Brem.GBl. S. 211) unterliegen, müssen sie entsprechend der erteilten Bauerlaubnis und den von der Baugenehmigungsbehörde genehmigten Bauplänen errichtet werden und sollen den heute üblichen Ausstattungsstandard von Neubauwohnungen aufweisen. Die Genehmigung bzw. Freistellung ist der Förderungsstelle nachzuweisen.

Die Wohnungen im Erdgeschoss sollen barrierefrei hergestellt werden.

### **7.2.5 Nichtförderungsfähige Maßnahmen**

Nicht gefördert werden Modernisierungsmaßnahmen,

- deren Kostenumfang durchschnittlich weniger als € 7.500 je Wohnung beträgt,

- für Mietwohnungen, die weniger als 25 Jahre bezugsfertig sind,
- denen planungs- oder baurechtliche Belange entgegen stehen,
- für Mietwohnungen, die nicht den Wohnungsbedarf der nach Nr. 5 berechtigten Personenkreise erfüllen,
- die der reinen Instandsetzung und Instandhaltung dienen,
- die vor der grundsätzlichen Einbeziehung in das jeweilige Wohnraumförderungsprogramm bereits begonnen oder durchgeführt wurden. Als Beginn einer Maßnahme ist der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Leistungs- und Liefervertrages zu werten.

## **8. Zweckbestimmung des geförderten Wohnraumes**

### **8.1 Dauer der Zweckbestimmung**

Der Zweckbestimmungszeitraum beträgt

- a) 10 Jahre bei Maßnahmen mit üblichem Aufwand und
- b) 15 Jahre bei Maßnahmen grundlegender Art mit erheblichen Baukosten.

Die Zweckbestimmung beginnt mit dem Abschluss der Modernisierung aller geförderten Wohnungen eines Mietobjektes. Die Zweckbestimmungsdauer kann nicht verkürzt werden, auch dann nicht, wenn der Förderungsnehmer das Darlehen außerplanmäßig freiwillig oder auf Grund einer von ihm zu vertretenden Kündigung vollständig zurückzahlt.

Der Abschluss der Modernisierung ist vom Förderungsnehmer nachzuweisen.

### **8.2 Inhalt der Zweckbestimmung**

Die Zweckbestimmung beinhaltet im Wesentlichen die Belegungs- und Mietbindungen der geförderten Wohnungen.

Während der Zweckbestimmung ist die Aufhebung der Eigenschaft als Mietwohnung durch das Geltendmachen von Eigenbedarf und die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum und deren Einzelverkauf – mit Ausnahme des Verkaufes der Mietwohnung an wohnende Mieter zum Zwecke der Selbstnutzung – ausgeschlossen.

Der Förderungsnehmer hat sich im Förderungsvertrag zu verpflichten, eine beabsichtigte Umwandlung der Mietwohnungen zum Zwecke des Verkaufes der Wohnungen an wohnende Mieter zur Selbstnutzung der Förderungsstelle

unaufgefordert unverzüglich schriftlich aufzugeben und sie nicht ohne Zustimmung der Förderungsstelle vorzunehmen.

### **8.2.1 Belegungsbindung**

Der Förderungsnehmer (Vermieter) darf die geförderten Wohnungen bei einem Mieterwechsel nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme nur Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen, wenn diese ihm vorher eine Bescheinigung der zuständigen Wohnungsbehörde über die Wohnberechtigung (Nr. 5.3) übergeben und wenn die in dieser Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird.

Der Förderungsnehmer (Vermieter) hat der Wohnungsbehörde durch Übersendung einer Mieterliste und ggf. der vorgenannten Bescheinigungen (Nr. 5.3) mitzuteilen, an wen die Wohnungen vermietet worden sind. Endet ein Mietverhältnis vor Ablauf der Zweckbestimmung, hat er das Datum des Auslaufens des Mietverhältnisses und des Freiwerdens der Wohnung mitzuteilen. Der Vermieter muss die Wohnung unverzüglich wieder an einen berechtigten Wohnungssuchenden vermieten und der Wohnungsbehörde eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung (vgl. Nr. 5.3) übersenden.

Freistellungen von der Belegungsbindung können von der Wohnungsbehörde nur unter den Voraussetzungen des § 31 WoFG erteilt werden. Näheres regelt der Erlass zur Freistellung von den Belegungsbindungen des Senators für Bau und Umwelt (jetzt: Senator für Bau, Umwelt und Verkehr) vom 18. Dezember 2002 in der jeweils geltenden Fassung.

Die Belegungsbindung wird von der in Nr. 5.3 genannten Wohnungsbehörde überwacht.

### **8.2.2 Mietbindung**

Nach Abschluss der Modernisierung darf höchstens eine Miete von € 5,60 je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich erhoben werden. Dieser Betrag darf bei wohnenden Mietern auch nicht überschritten werden, wenn eine entsprechende Mieterhöhung nach dem mit ihnen geschlossenen Mietvertrag zulässig wäre. Während des Zweckbestimmungszeitraumes (Nr. 8.1) darf diese Miete nur im Rahmen des § 558 BGB erhöht werden, höchstens aber um 15 v.H. innerhalb von drei Jahren. Weitere Mieterhöhungen – auch modernisierungsbedingte – sind während der Dauer der Zweckbestimmung unzulässig.

Neben der vorgenannten Miete dürfen nur Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB in der jeweils geltenden Fassung erhoben werden.

Die Vereinbarung zusätzlicher Geld-, Sach- oder Arbeitsleistungen des Mieters für die Wohnungsüberlassung – insbesondere Maklergebühren – ist nicht zulässig.

Der Förderungsnehmer (Vermieter) hat die Mietbindungen einzuhalten. Im Mietvertrag wird der Anspruch des Mieters der geförderten Wohnungen begründet, sich gegenüber dem Vermieter auf die Einhaltung der vorgenannten Mietbindungen zu berufen. Der Förderungsnehmer wird im Förderungsvertrag dahingehend verpflichtet.

Der Förderungsnehmer (Vermieter) darf mit den Mietern nur unbefristete Mietverträge abschließen, es sei denn, die Förderungsstelle hat ausdrücklich anderen Mietverträgen zugestimmt. Staffelmietverträge sind nicht zulässig.

### **8.3 Sicherung der Zweckbestimmung**

Zur Sicherung der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen bestellt der Förderungsnehmer zugunsten der Wohnungsbehörde (Nr. 5.3) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an dem geförderten Objekt oder ggf. an dem Objekt, in dem sich die Bestandswohnung (s. Nr. 9) befindet, und zwar in Abt. II des jeweiligen Grundbuches an rangbereitetester Stelle unmittelbar nach den in Abt. III eingetragenen Förderungsmitteln. Der Förderungsnehmer hat für die Bestellung dieser Dienstbarkeit die von der Förderungsstelle vorgegebenen Vordrucke zu verwenden.

Die Wohnungsbehörde wird nach Ablauf der Zweckbestimmung die Löschung der jeweiligen Dienstbarkeit bewilligen.

## **9. Mittelbare Belegung der modernisierten Wohnungen**

### **9.1 Allgemeines**

Die Modernisierung kann auch gefördert werden, wenn die Belegungs- und Mietbindungen nicht an den modernisierten Wohnungen, sondern an Ersatzwohnungen (Bestandswohnungen) eingeräumt werden.

In diesem Fall ist in dem Förderungsvertrag (Nr. 10.4) zu vereinbaren, wie viele der Mietwohnungen in dem Förderungsobjekt voraussichtlich auf Grund einer mittelbaren Belegungs- und Mietbindung bei Bestandswohnungen gefördert werden sollen. In einer den Förderungsvertrag ergänzenden Vereinbarung ist bis zum Abschluss der Modernisierung aller im Objekt geförderten Mietwohnungen endgültig festzulegen, für welche Mietwohnungen im Förderungsobjekt eine mittelbare Belegungs- und Mietbindung bei welchen Bestandswohnungen erfolgen soll. Sowohl die jeweilige Mietwohnung im Förderungsobjekt als auch die dazugehörige Bestandswohnung müssen in der Vereinbarung genau bezeichnet sein (Adresse, Lage, Größe, Mietbeginn). Der Mietbeginn darf frühestens nach Abschluss des Förderungsvertrages und soll spätestens bis zum Abschluss der Modernisierung der Mietwohnungen im Förderungsobjekt erfolgen.

### **9.2 Anforderungen an die Ersatzwohnung**

Die als Ersatzwohnung dienende Bestandswohnung muss in der gleichen Stadtgemeinde liegen, in der auch die zu fördernde, modernisierte Mietwohnung liegt. Sie muss ferner zur Vermietung an einen berechtigten neuen Mieter anstehen. Es muss sich außerdem um eine belegungs- und mietbindungsfreie Mietwohnung handeln, die annähernd gleich groß ist wie die zu modernisierende Wohnung und die bezüglich der Ausstattung auch in etwa dem heutigen Wohnungsstandard entspricht. Sofern Zweifel an der Eignung der Wohnung bestehen, erfolgt eine örtliche Überprüfung durch die Wohnungsbehörde.

### **9.3 Belegungs- und Mietbindung für die Ersatzwohnung**

Im Falle der mittelbaren Belegung unterliegt nicht die modernisierte Wohnung, sondern die Ersatzwohnung der Belegungs- und Mietbindung (s. Nr. 8.2).

## **10. Antrags- und Förderungsverfahren**

### **10.1 Anmeldung des Bauvorhabens**

Das Modernisierungsvorhaben ist vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme zunächst formlos zur Einbeziehung in das jährliche Wohnraumförderungsprogramm mit einem Lageplan und unter Angabe der Anzahl der zu modernisierenden Wohneinheiten beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr zur Prüfung der Förderungswürdigkeit anzumelden. Diese Stelle kann die Vorlage weiterer Unterlagen verlangen.

Es wird empfohlen, im Zuge der Anmeldung des Modernisierungsvorhabens die beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen und deren geschätzte Kosten vorzustellen.

### **10.2 Entscheidung über die Einbeziehung in ein Wohnraumförderungsprogramm**

Die Deputation für Bau und Verkehr entscheidet im Grundsatz über die Einbeziehung des angemeldeten Modernisierungsvorhabens in das jährliche Wohnraumförderungsprogramm. Sie entscheidet ebenfalls über eine nachträgliche Einbeziehung von Modernisierungsvorhaben in das jeweilige Wohnraumförderungsprogramm sowie über eventuelle Umsetzungen von Förderungskontingenten innerhalb des jeweiligen Wohnraumförderungsprogramms. Bei Bauvorhaben bis zu 25 Wohnungen entscheiden der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr sowie die Förderungsstelle in eigener Verantwortung. Die Förderungsstelle teilt dem Antragsteller verbindlich mit, ob und inwieweit sein Modernisierungsvorhaben im Grundsatz in die Förderung einbezogen worden ist. Dabei ist der Antragsteller darauf hinzuweisen, dass sich die Einzelheiten für die Förderung aus dem noch abzuschließenden Förderungsvertrag (Nr. 10.4) ergeben und er unverzüglich mit der Realisierung des Modernisierungsvorhabens zu beginnen hat.

### **10.3 Antrag auf Gewährung der Förderung**

Das Förderdarlehen ist von dem Förderungsnehmer nach Einbeziehung in das Wohnraumförderungsprogramm und vor Baubeginn auf entsprechenden Antragsvordrucken unter Beifügung der erforderlichen Unterlagen bei der Förderungsstelle zu beantragen. Die Antragsvordrucke sind bei der Förderungsstelle erhältlich.

Mit dem Förderungsantrag sind mindestens

- a) Ausführungspläne mit Darstellung der beabsichtigten baulichen Veränderungen, mit Eintragung der Raumbezeichnungen und der entsprechenden Möblierung und bei Um- bzw. Anbau die amtliche Bauerlaubnis gemäß den [§§ 64 und 67 BremLBO](#) nebst Anlagen (genehmigte Baupläne, Lageplan usw.) oder wenn das Gebäude gemäß [§ 66 BremLBO](#) (Genehmigungsfreistellung) erstellt wird, die vollständigen, bei der Gemeinde eingereichten Bauvorlagen sowie die Bescheinigung der Gemeinde über die Genehmigungsfreiheit,
- b) eine qualifizierte Baubeschreibung insbesondere der geplanten Modernisierungsmaßnahmen,
- c) ein Nachweis über die Höhe der Gesamtkosten (vgl. Nr. 4.1),
- d) die Berechnung der Wohnfläche nach der II. BV oder der WoFIV mit einer Zusammenstellung der Wohnungsgrößen und der vorgesehenen Belegung und
- e) der Eigentumsnachweis über das Grundstück durch Grundbuchauszug bzw. Kaufvertrag oder Erbbaurechtsvertrag

vorzulegen.

Anträge, die unvollständig sind oder sonstige Mängel aufweisen, gibt die Förderungsstelle zur Ergänzung oder Überarbeitung unverzüglich an den Antragsteller zurück oder sie fordert die fehlenden Unterlagen nach. Dem Antragsteller ist eine angemessene Frist zum Nachholen der erforderlichen Handlungen einzuräumen. Nach ergebnislosem Ablauf der Frist kann der Antrag abgelehnt werden.

### **10.4 Förderungsvertrag**

Sind die Förderungsvoraussetzungen erfüllt, schließt die Förderungsstelle mit dem Förderungsnehmer einen öffentlich-rechtlichen Vertrag im Sinne der [§ 54 ff des Bremischen Verwaltungsverfahrensgesetzes \(BremVwVfG\)](#) vom 9. Mai 2003 (Brem.GBl. S. 219) in der jeweils geltenden Fassung über die Gewährung des Förderdarlehens mit allen Rechten und Pflichten nach diesen Richtlinien. Außerdem

können zusätzliche Verpflichtungen des Förderungsnehmers vereinbart werden, soweit diese zur Erreichung des Förderungszieles notwendig erscheinen.

Der Förderungsvertrag regelt das Förderungsverhältnis zwischen den Vertragspartnern abschließend. Eine Anpassung oder Kündigung dieses Vertrages ist nur nach [§ 60 BremVwVfG](#) möglich.

In diesem Vertrag sind auch die Regelungen über die Rückforderung der Mittel und die Vertragsstrafen zu Lasten des Förderungsnehmers für den Fall der Nichterfüllung oder nicht vollständigen Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen oder bei Vertragsverstößen zu vereinbaren.

Sind mehrere Personen aufgrund des Förderungsvertrages berechtigt, so können sie ihre Rechte nur gemeinschaftlich ausüben. Für die sich auf Grund des abgeschlossenen Förderungsvertrages ergebenden Verpflichtungen haftet jeder als Gesamtschuldner.

Der Förderungsnehmer ist mit dem abzuschließenden Förderungsvertrag zu verpflichten,

- a) der Förderungsstelle den Abschluss der Modernisierungsmaßnahme anzuzeigen; bei Modernisierungsmaßnahmen, die der Genehmigungspflicht nach der Landesbauordnung unterliegen, ist eine Bauschlussabnahmebescheinigung vorzulegen,
- b) die in diesen Richtlinien festgelegten Förderungsbedingungen, insbesondere die Zweckbestimmung für die Mietwohnungen in dem Zweckbestimmungszeitraum einzuhalten,
- c) die Mietwohnungen für die Dauer der Zweckbestimmung ordnungsgemäß instand zu halten,
- d) einen Eigentumswechsel der geförderten Wohnungen unverzüglich der Förderungsstelle anzuzeigen,
- e) im Falle einer beabsichtigten Umwandlung des geförderten Mietobjekts in Eigentumswohnungen diese Umwandlung nicht ohne Zustimmung der Förderungsstelle vorzunehmen,
- f) für die geförderten Wohnungen ohne Zustimmung der Förderungsstelle gleichzeitig keine anderen, auch keine bremischen Förderungsmittel im Sinne des WoFG in Anspruch zu nehmen,
- g) die Förderungsstelle unverzüglich vom Eintritt eines Kündigungsgrundes nach Nr. 14.1 oder von Gründen, die zur Erhebung von zusätzlichen Leistungen nach Nr. 14.2 berechtigen, zu unterrichten,

- h)** der Förderungsstelle, dem Senator für Bau, Umwelt und Verkehr und dem Rechnungshof der Freien Hansestadt Bremen oder deren Beauftragten auf Verlangen jederzeit Auskunft über die für die Gewährung bzw. Weiterbelassung des Förderdarlehens maßgebenden Umstände zu erteilen sowie diesen Stellen zu diesem Zweck jederzeit Einsichtnahme in die Verträge, Belege und sonstige Unterlagen zu gewähren bzw. eine Besichtigung des geförderten Objektes zu gestatten,
- i)** einzuwilligen, dass alle für die Erfüllung des Förderzwecks benötigten Daten erfasst und verarbeitet werden dürfen,
- j)** hinsichtlich der mieterbezogenen Daten sich die Einwilligung des jeweiligen Mieters geben zu lassen, dass auch dessen Daten erfasst und verarbeitet werden dürfen,
- k)** die von ihm auf Grund des abgeschlossenen Förderungsvertrages übernommenen Verpflichtungen einem evtl. Rechtsnachfolger aufzuerlegen,
- l)** nach Durchführung der Maßnahme eine Schlussrechnung aufzustellen und die Nachweise bis zur Höhe der Modernisierungskosten zu erbringen,
- m)** einzuwilligen, dass das Darlehen nach Vorlage der Schlussrechnung auf den nach Nr. 4 festzusetzenden Betrag gekürzt wird.

Der Förderungsnehmer muss die Annahme des Vertrages innerhalb von 6 Wochen nach Übersendung des Vertragsangebotes erklären, indem er eine unterzeichnete Ausfertigung an die Förderungsstelle zurückgibt.

Der Förderungsvertrag wird dreifach ausgefertigt. Ausfertigungen erhalten der Förderungsnehmer (Bauherr), die Wohnungsbehörde und die Förderungsstelle.

#### **10.5 Darlehensvertrag**

Nach Abschluss des Förderungsvertrages wird die Förderungsstelle mit dem Förderungsnehmer ebenfalls einen privatrechtlichen Darlehensvertrag schließen. Darin wird sichergestellt, dass die in Nr. 10.4 genannten Inhalte des Förderungsvertrages auch im Darlehensverhältnis umgesetzt werden können, der Darlehensvertrag im Falle einer Kündigung des Förderungsvertrages (s. Nr. 14) ebenfalls gekündigt werden kann, das Förderdarlehen (s. Nr. 12.1) sowie die Zweckbestimmung (s. Nr. 8.3) dinglich gesichert werden und die notwendige Versicherung (s. Nr. 12.2) abgeschlossen wird. Ferner wird dabei eine Verzinsung entsprechend Nr. 14.3 vorbehalten.

Darüber hinaus ist in dem Darlehensvertrag eine Kündigung des Förderdarlehens für den Fall vorzubehalten, dass eine Ersetzung dieses Darlehens durch Kapitalmarktmittel möglich ist. Die Ausübung dieses Kündigungsrechts erfolgt insoweit, als die oberste Landesbehörde dies zugelassen und festgestellt hat, dass die Ersetzung des gewährten Darlehens für den Förderungsnehmer zumutbar ist. Die Förderungsstelle ist im Zusammenhang mit dem Abschluss des Darlehensvertrages berechtigt, von dem Förderungsnehmer die banküblichen Erklärungen und Nachweise zu fordern.

#### **10.6 Bearbeitungsentgelt bei Verzicht auf Inanspruchnahme des Darlehens**

Wenn der Förderungsnehmer nach Abschluss der Förderungs- und Darlehensverträge auf die Inanspruchnahme des Darlehens verzichtet, wird von der Förderungsstelle ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 v.H. der Darlehenssumme erhoben.

#### **11. Modernisierungsbeginn**

Das geplante Objekt ist unverzüglich nach Erteilung des Bescheides über die Einbeziehung des Bauvorhabens in das Wohnraumförderungsprogramm (s. Nr. 10.2) zu realisieren. Der Förderungsnehmer hat der Förderungsstelle zunächst den prüffähigen formellen Förderungsantrag mit den entsprechenden Unterlagen (s. Nr. 10.3) vorzulegen und die Voraussetzungen für den Abschluss des Förderungsvertrages umgehend zu schaffen.

Ein Baubeginn vor der verbindlichen Mitteilung über die Einbeziehung in die Förderung ohne vorherige Zustimmung der Förderungsstelle führt in der Regel zur Ablehnung der Förderung.

#### **12. Sicherung und Auszahlung des Förderdarlehens**

##### **12.1 Sicherung des Förderdarlehens**

Das Förderdarlehen ist an rangbereitetester Stelle unmittelbar nach den zur Finanzierung der Modernisierung aufgenommenen Fremdmitteln und innerhalb von 85 v.H. des Beleihungswertes, aber vor etwaigen anderen als Ersatz der Eigenleistung anerkannten Fremdmitteln und etwaigen Eigentümergrundschulden, durch Eintragung im Grundbuch dinglich zu sichern.

Bei dem der Absicherung des Darlehens dienenden Grundpfandrecht darf der gesetzliche Löschungsanspruch gem. § 1179a BGB nicht ausgeschlossen werden. Soweit diesem Grundpfandrecht Grundschulden im Range vorgehen oder gleichstehen, hat der Förderungsnehmer seine gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche auf Rückgewähr (Übertragung, Verzicht, Aufhebung) der Grundschulden oder von Teilen derselben an die Förderungsstelle als Gläubigerin des Förderdarlehens abzutreten. Soweit zu diesem Zeitpunkt bereits wirksame

Abtretungen bestehen, hat der Förderungsnehmer seine Ansprüche auf Rückübertragung seiner Rückgewähransprüche an die Förderungsstelle abzutreten.

### **12.2 Auszahlung des Förderdarlehens**

Das Förderdarlehen wird auf Anforderung ausgezahlt, wenn der Förderungsnehmer der Förderungsstelle die Fertigstellung sämtlicher Wohnungen des Förderungsobjektes schriftlich angezeigt und entsprechend nachgewiesen hat. Die Bestätigung über die ordnungsgemäße Vermietung (Nr. 8.2.1) des Förderungsobjektes ist nachzureichen.

Weitere Voraussetzung für die Auszahlung ist, dass das aufzubringende Eigengeld verwendet worden ist. Außerdem muss die Eintragung des Grundpfandrechtes (s. Nr. 12.1) sowie der persönlichen Dienstbarkeit (s. Nr. 8.3) im Grundbuch durch Vorlage einer grundbuchamtlichen Bescheinigung nachgewiesen werden oder durch Erklärung eines Notars oder des Grundbuchamtes sichergestellt sein, dass der Eintragung des Grundpfandrechtes bzw. der persönlichen Dienstbarkeit an der vorgesehenen Rangstelle keine Hinderungsgründe entgegenstehen.

Ferner ist das Bestehen einer ausreichenden (z.B. zum gleitenden Neuwert) Versicherung für das Gebäude gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden nachzuweisen.

Bei einem Darlehen aus Bundesmitteln ist außerdem Voraussetzung, dass die entsprechenden Bundesmittel zur Verfügung stehen. Ist das nicht der Fall, kann das Darlehen aus Bundesmitteln spätestens nach drei Monaten, gerechnet vom ersten berechtigten Abruf, ausgezahlt werden. In dem Darlehensvertrag ist ein entsprechender Auszahlungsvorbehalt aufzunehmen.

### **12.3 Pfandentlassung**

Werden nach Fertigstellung eines Modernisierungsvorhabens Teile des Grundstücks von mehr als 10 v.H. der ursprünglichen Fläche veräußert oder für andere Zwecke abgeschrieben, so wird eine Pfandentlassung nur erteilt, wenn der Eigentümer eine außerordentliche Tilgung in Höhe der Wertentnahme auf das gewährte Förderdarlehen leistet. Maßgebend ist der eingebrachte Grundstückswert einschließlich Erschließungskosten. Das Gleiche gilt, wenn ein Grundstücksteil durch Enteignungsbeschluss abgeschrieben wird.

### **13. Rechtsnachfolge/Umwandlung**

Der Förderungsnehmer und jeder Rechtsnachfolger ist für die Dauer der Zweckbestimmung verpflichtet, der Förderungsstelle eine beabsichtigte Veräußerung des geförderten Objektes rechtzeitig vorher schriftlich anzuzeigen. Der Eigentumsübergang im Wege der Erbfolge ist der Förderungsstelle ebenfalls schriftlich anzuzeigen. Die Förderungsstelle entscheidet dann gemäß den

Übertragungsrichtlinien des Senators für Bau und Umwelt (jetzt: Senator für Bau, Umwelt und Verkehr) vom 10. Dezember 2002 (Brem.ABl. 2003 S. 9) in der jeweils geltenden Fassung über die Übertragung bzw. Belassung der Förderung.

Dieses gilt auch im Falle einer Umwandlung der Mietwohnungen in Wohnungseigentum zum Zwecke des Verkaufes der Wohnungen an wohnende Mieter zur Selbstnutzung.

Der Förderungsnehmer hat die sich für ihn aus der Inanspruchnahme der Förderung ergebenden Verpflichtungen seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass diese wiederum gehalten sind, ihre jeweiligen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

## **14. Rechtsfolgen von Verstößen gegen den Förderungsvertrag**

### **14.1 Kündigung**

Der Förderungsvertrag kann von der Förderungsstelle ganz oder teilweise mit sofortiger Wirkung gekündigt werden, wenn

- a)** der Förderungsnehmer oder der Rechtsnachfolger gegenüber der Förderungsstelle unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Gewährung oder den Fortbestand der Förderung von Bedeutung sind;
- b)** Tatsachen eintreten oder bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass der Förderungsnehmer oder dessen Rechtsnachfolger nicht mehr leistungsfähig, nicht mehr zuverlässig, nicht mehr kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen nicht mehr in der Lage ist;
- c)** der Förderungsnehmer die ordnungsgemäße Vermietung nicht nachweist;
- d)** die Wohnungen bestimmungswidrig vermietet oder genutzt werden oder leer stehen;
- e)** das Förderdarlehen nicht zweckentsprechend verwendet oder die Schlussrechnung nicht vorgelegt wird;
- f)** der Förderungsnehmer die Wohnungen schuldhaft nicht ordnungsgemäß instand hält;
- g)** das Förderungsobjekt nicht nach den von der Förderungsstelle anerkannten Plänen entsprechend dem Förderungsantrag oder abweichend von der genehmigten Bauausführung errichtet wurde oder nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht;

- h) die sonstigen Bestimmungen oder Auflagen des Förderungs- oder Darlehensvertrages nicht eingehalten werden oder gegen die Vorschriften des WoFG oder diese Förderungsrichtlinien verstoßen wird;
- i) ein Eigentumswechsel eintritt und die Förderungsstelle die Förderdarlehen dem Rechtsnachfolger nicht überträgt;
- j) Rückstände bei der Bedienung des Förderdarlehens eingetreten sind;
- k) über das Vermögen des Fördernehmers die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt ist oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Förderungsobjektes beantragt wird;
- l) Voraussetzungen vorliegen nach denen ein Zuwendungsbescheid auf Grund des [§ 49 Abs. 3 BremVwVfG](#) aufgehoben werden könnte.

Andere Kündigungsgründe bleiben vorbehalten.

#### **14.2 Vertragsstrafe**

Die Förderungsstelle ist unbeschadet des Rechtes auf Kündigung des Förderungsvertrages berechtigt, bei einem schuldhaften Verstoß gegen die Bestimmungen des Förderungs- oder Darlehensvertrages eine Vertragsstrafe zu verlangen.

Die Pflicht des Fördernehmers zur Einhaltung der Belegungs- und Mietbindung während der Dauer der Zweckbestimmung sowie die Verpflichtung zur Erstattung überhöhter Mietzahlungen an den Mieter bleibt davon unberührt.

Die Vertragsstrafe beträgt für die Dauer des Verstoßes bis zu € 5,00 monatlich pro Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung, auf die sich der Verstoß bezieht. Jeder angefangene Monat ist als voller Monat anzurechnen.

Die Vertragsstrafe ist innerhalb von einem Monat nach Zugang der Zahlungsaufforderung fällig. Bei verspätet eingehenden Zahlungen werden Zinsen entsprechend Nr. 14.3 erhoben.

#### **14.3 Folgen einer Kündigung des Förderungsvertrages**

Im Falle der Kündigung des Förderungsvertrages wird der Darlehensvertrag ebenfalls gekündigt. Die Zweckbestimmung (Nr. 8) bleibt davon unberührt.

Bei teilweiser Kündigung werden die übrigen durch den Förderungsvertrag begründeten Verpflichtungen des Fördernehmers nicht berührt.

Für ein zurückzahlendes Darlehen kann vom Zeitpunkt der ungerechtfertigten Inanspruchnahme bis zum Eingang der Rückzahlung eine Verzinsung bis zu 5 v.H. über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB gefordert werden. Der am Ersten eines

jeden Monats geltende Basiszinssatz ist für jeden Zinstag dieses Monats zugrunde zu legen.

#### **15. Ausnahmegenehmigungen**

Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr oder die Förderungsstelle können im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften Ausnahmen von diesen Förderungsrichtlinien zulassen.

#### **16. In-Kraft-Treten, Anwendung bisheriger Vorschriften**

Diese Förderungsrichtlinien finden Anwendung für alle Förderungsfälle

- a) aus Wohnraumförderungsprogrammen ab WRP 2003 sowie
- b) aus früheren Wohnraumförderungsprogrammen, wenn zurückgegebene Kontingente neu eingesetzt werden sollen.

Die bisherigen Richtlinien vom 15. November 2001 (Brem.ABl. S. 987) werden mit der Maßgabe gegenstandslos, dass sie künftig nur noch für die Abwicklung der nach ihnen geförderten Bauvorhaben und für die auf ihrer Grundlage in die Förderung einbezogenen Bauvorhaben anzuwenden sind.

Bremen, den 10. Mai 2004

Der Senator für Bau,  
Umwelt und Verkehr

ausser Kraft