Freie Hansestadt Bremen

Neufassung der Richtlinien zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung von Mietwohnungen durch das Schließen von Baulücken in der Freien Hansestadt Bremen - Baulückenförderung -

Vom 10. Mai 2004

Inkrafttreten: 15.07.2004
Fundstelle: Brem.ABl. 2004, 425

außer Kraft

Vom 10. Mai 2004

Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr erlässt zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung von Mietwohnungen durch das Schließen von Baulücken 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 Zielgruppe
5.3 Wohnberechtigungsnachweis
6. Anforderungen an den Förderungsnehmer
7. Anforderungen an den geförderten Wohnraum
7.1 Anforderung an das Grundstück

7.2 Anforderungen an die Wohnungen
7.2.1 Wohnungsgrößen
7.2.2 Wohnungsstandard
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 neugeschaffenen 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. Baubeginn
12. Sicherung und Auszahlung der Förderungsmittel
12.1 Sicherung der Förderungsmittel
12.2 Auszahlung der Förderungsmittel
12.3 Pfandentlassung
13. Rechtsnachfolge/Umwandlung
14. Rechtsfolgen bei Verstößen gegen den Förderungsvertrag
14.1 Kündigung des Förderungsvertrages
14.2 Vertragsstrafe
14.3 Folgen einer Kündigung des Förderungsvertrages
15. Ausnahmegenehmigungen
16. In-Kraft-Treten, Anwendung bisheriger Vorschriften

außer Kraft

1. Zweck und Gegenstand der Förderung

Zweck der Förderung ist der Neubau von Wohnraum in Gebäuden mit mehr als zwei Mietwohnungen zugunsten der unter Nr. 5 genannten Personenkreise, wenn dadurch Baulücken in der Freien Hansestadt Bremen (Land) geschlossen werden.

Eine Förderung ist auch möglich, wenn die Wohnungen als Mietreihenhäuser errichtet werden.

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 des Baus 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 bis zu € 35.000 je Wohneinheit, höchstens jedoch bis zu 80 v.H. der Gesamtkosten (Kosten des Baugrundstücks und Gebäudes, Baunebenkosten). Das Darlehen wird auf volle € 50 pro Wohnung gerundet.
Der Förderungsnehmer hat die Gesamtkosten z.B. durch eine entsprechende Bescheinigung des finanzierenden Kreditinstitutes oder des beauftragten Architekten nachzuweisen. Nach Durchführung der Baumaßnahme ist ein Kostennachweis durch Vorlage der Schlussrechnung zu erbringen.

4.2 Tilgung, Verzinsung, Verwaltungskosten

Das Darlehen wird für zehn Jahre zinslos gewährt. Vom 11. bis 15. Jahr werden Zinsen in Höhe von 2 v.H. erhoben. Ab dem 16. Jahr ist das Darlehen mit dem dann marktüblichen Zinssatz 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.

außer Kraft

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 Wohnungen sind ab Bezugsfertigkeit 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

außer Kraft

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 Gesamtkosten (s. Nr. 4.1) 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 Anforderung an das Grundstück

Das Grundstück muss in der Stadtgemeinde Bremen vom Senator für Bau, Umwelt und Verkehr, Ansgaritorstr. 2, 28195 Bremen und in der Stadtgemeinde Bremerhaven vom Magistrat (s. Nr. 5.3) als Baulücke anerkannt worden sein.

7.2 Anforderungen an die Wohnungen

7.2.1 Wohnungsgrößen

Die Wohnungen sollen grundsätzlich folgende Wohnungsgrößen nicht überschreiten:

Anzahl der Personen	1	2	3	4	5	6	7
Wohnungsgröße in m^2	48	60	75	85	95	105	115

Dabei soll für jede Person eines Haushaltes ein Raum ausreichender Größe vorhanden sein. Einraumwohnungen werden nicht gefördert.
Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung maßgebend.

7.2.2 Wohnungsstandard

Die Wohnungen sollen hinsichtlich Größe und Grundrissgestaltung so errichtet werden, dass sie den Wohnungsbedarf der unter Nr. 5 genannten Personenkreise erfüllen. Sie müssen ferner entsprechend der erteilten Bauerlaubnis und den von der Baugenehmigungsbehörde genehmigten Bauplänen errichtet werden und sollen den heute üblichen Ausstattungsstandard von Neubauwohnungen aufweisen.
Die Wohnungen im Erdgeschoss sollen barrierefrei hergestellt werden.

8. Zweckbestimmung des geförderten Wohnraumes

8.1 Dauer der Zweckbestimmung

außer Kraft

Der Zweckbestimmungszeitraum beträgt 15 Jahre. Die Zweckbestimmung beginnt mit der Bezugsfertigkeit aller 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.
Die Bezugsfertigkeit im Sinne von § 13 Abs. 4 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404) in der jeweils geltenden Fassung ist vom Förderungsnehmer nachzuweisen.

8.2 Inhalt der Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung beinhaltet im Wesentlichen die Belegungs- und Mietbindungen der geförderten Wohnungen.
Während der 15-jährigen 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 Wohnung 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 eine Wohnung einem Wohnungssuchenden nur zum Gebrauch überlassen, wenn dieser ihm vor der Überlassung eine Bescheinigung der zuständigen Wohnungsbehörde über die Wohnberechtigung (s. Nr. 5.3) übergibt und wenn die in dieser Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird.
Der Förderungsnehmer (Vermieter) hat der Wohnungsbehörde durch Übersendung einer Mieterliste und der vorgenannten Bescheinigungen mitzuteilen, an wen die Wohnungen vermietet worden sind. Endet ein Mietverhältnis vor Ablauf der fünfzehnjährigen 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 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

außer Kraft

(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

Ab Bezugsfertigkeit der Mietwohnungen darf höchstens eine Miete von € 6,10 je m^2 Wohnfläche monatlich erhoben werden. Während des 15-jährigen Zweckbestimmungszeitraumes 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 Mietbindung 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 Grundbuchs an rangbereitester 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 neugeschaffenen Wohnungen

9.1 Allgemeines

Die durch das Schließen einer Baulücke neu geschaffenen Wohnungen können auch gefördert werden, wenn die Belegungs- und Mietbindungen nicht an den neu

außer Kraft

geschaffenen 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 zur Bezugsfertigkeit des Förderungsobjektes 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 zur Bezugsfertigkeit 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, neu geschaffene 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 neu geschaffene Mietwohnung 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 neugeschaffene Wohnung sondern die Bestandswohnung der Belegungs- und Mietbindung (s. Nr. 8.2). Abweichend von Nr. 8.2.2 darf für eine Bestandswohnung höchstens eine Miete von € 5,60 je m^2 Wohnfläche monatlich erhoben werden.

10. Antrags- und Förderungsverfahren

10.1 Anmeldung des Bauvorhabens

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

außer Kraft

Es wird empfohlen, vor Beantragung einer Bauerlaubnis bzw. der Genehmigungsfreistellung nach der Landesbauordnung der vorgenannten Behörde die Erfüllung der Anforderungen nach Nr. 7 nachzuweisen.

10.2 Entscheidung über die Einbeziehung in ein Wohnraumförderungsprogramm

Die Deputation für Bau und Verkehr entscheidet im Grundsatz über die Einbeziehung des angemeldeten Bauvorhabens in das jährliche Wohnraumförderungsprogramm. Sie entscheidet ebenfalls über eine nachträgliche Einbeziehung von Bauvorhaben 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 Bauvorhaben im Grundsatz in die Förderung einbezogen worden ist. Dabei ist der Antragsteller darauf hinzuweisen, dass sich die Einzelheiten über die Förderung aus dem noch abzuschließenden Förderungsvertrag (vgl. Nr. 10.4) ergeben und er unverzüglich mit dem Bau 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) die amtliche Bauerlaubnis gemäß den §§ 64 und 67 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) vom 27. März 1995 (Brem.GBl. S. 211) 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,

c) einen Nachweis über die Höhe der Gesamtkosten (vgl. Nr. 4.1),

d) die Wohnflächenberechnung (vgl. Nr. 7.2.1) mit einer Zusammenstellung der Wohnungsgrößen und der vorgesehenen Belegung und

außer Kraft

e) der Eigentumsnachweis über das zu bebauende 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 fruchtlosem 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 auf Grund 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 die amtliche Bauschlussabnahmebescheinigung oder bei Mietreihenhäusern – sofern die zuständige Baugenehmigungsbehörde gemäß der Landesbauordnung auf die Erteilung einer solchen Bescheinigung verzichtet – eine Bestätigung des bauleitenden Architekten über die Fertigstellung des Förderungsobjektes entsprechend den bauamtlich genehmigten Bauplänen unverzüglich vorzulegen,

b)

außer Kraft

die in diesen Richtlinien festgelegten Förderungsbedingungen, insbesondere die Zweckbestimmung für die Mietwohnung 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 Förderzweckes 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 Baumaßnahme eine Schlussrechnung aufzustellen und die Nachweise bis zur Höhe der Gesamtkosten (Nr. 4.1) zu erbringen,

außer Kraft

m) einzuwilligen, dass das Darlehen nach Vorlage der Schlussrechnung auf den nach Nr. 4.1 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, die Wohnungsbehörde sowie 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 sowie die Zweckbestimmung dinglich gesichert werden (s. Nr. 12.1 und Nr. 8.3) 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. Baubeginn

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

außer Kraft

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 rangbereitester Stelle unmittelbar nach den zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Fremdmitteln und innerhalb von 85 v.H. der Gesamtkosten (s. Nr. 4.1), aber vor etwaigen anderen als Ersatz der Eigenleistung anerkannten Fremdmitteln 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 (Grundstückseigentümer) 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 (Bezugsfertigkeit) sämtlicher Wohnungen des Förderungsobjektes schriftlich angezeigt und entsprechend nachgewiesen hat. Die Bestätigung über den ordnungsgemäßen Bezug (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

außer Kraft

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 Bauvorhabens 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 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 ergebenen Verpflichtungen seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass diese wiederum gehalten sind, ihre jeweiligen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

14. Rechtsfolgen bei Verstößen gegen den Förderungsvertrag

14.1 Kündigung des Förderungsvertrages

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)

außer Kraft

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 den ordnungsgemäßen Erstbezug 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 Förderungsnehmers die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt ist oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Förderungsobjektes beantragt wird;

l) Voraussetzungen vorliegen, nach denen auf Grund des § 49 Abs. 3 BremVwVfG ein Zuwendungsbescheid 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

außer Kraft

Bestimmungen des Förderungs- oder Darlehensvertrages eine Vertragsstrafe zu erheben.
Die Pflicht des Förderungsnehmers 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 Förderungsnehmers nicht berührt.
Für ein zurückzuzahlendes 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 Richtlinien 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, für die die Grundsatzbescheide nach dem 13. November 2003 erteilt wurden.

Die bisherigen Richtlinien vom 20. August 2001 (Brem.ABl. S. 661) 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

außer Kraft

Der Senator für Bau,
Umwelt und Verkehr

außer Kraft