Neufassung der Richtlinien zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen - Mietwohnraumförderung -

Vom 21. Juni 2011

Inkrafttreten: 09.07.2011
Fundstelle: Brem.ABl. 2011, 717

Vom 21. Juni 2011

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

Inhaltsübersicht

1. Zweck und Gegenstand der Förderung
2. Rechtsanspruch/Kumulierung
3. Förderungsstelle
4. Förderung
4.1 Art und 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 Allgemeines

7.2 Ökologische Anforderungen
7.3 Technische Anforderungen im Wärmeschutz und in der Anlagentechnik
7.4 Wohnungsstandard
7.4.1 Wohnungsgrößen
7.4.2 Gebäudeplanung
7.4.3 Aufenthaltsräume und andere Räume
8. Zweckbestimmung des geförderten Wohnraums
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 des neugeschaffenen Wohnraums
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 die Förderung
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 des Förderdarlehens
12.1 Sicherung des Förderdarlehens
12.2 Auszahlung des Förderdarlehens
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. Inkrafttreten, Anwendung bisheriger Vorschriften

1. Zweck und Gegenstand der Förderung

Zweck der Förderung ist der Neubau von Wohnraum in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf der Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven zugunsten des unter Nummer 5 genannten Personenkreises.
Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf sind insbesondere Stadtumbau-, Sanierungs- und Entwicklungsgebiete, Gebiete der Programme Wohnen in Nachbarschaften/Die Soziale Stadt, Baulücken, Innenstadt oder innenstadtnahe Lagen, Gewerbe- oder gegebenenfalls Industriebrachen.
Die Förderung soll zur Erhaltung bzw. Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in den Stadtquartieren beitragen. Insbesondere soll eine Mischung von Wohnraum für Haushalte mit geringen, mittleren und höheren Einkommen in den Gebieten erreicht werden.
Mietwohnraum wird nur gefördert, wenn er in Gebäuden mit mehr als zwei Mietwohnungen und in Mietreihenhäusern neu geschaffen wird.

2. Rechtsanspruch/Kumulierung

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 (Nummern 10.2 und 11).
Die Förderung des Baus von Mietwohnraum nach diesen Richtlinien schließt die gleichzeitige Förderung mit anderen (auch bremischen) Mitteln im Sinne des WoFG nicht aus. Darlehen aus Förderprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sollen soweit möglich in Anspruch genommen werden.

3. Förderungsstelle

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

4. Förderung

4.1 Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt aufgrund 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.
Die Höhe der Baukosten soll bei der Anmeldung durch eine Kostenschätzung oder Kostenermittlung nachgewiesen werden. Nach Durchführung der Baumaßnahme ist ein Kostennachweis durch Vorlage der Schlussrechnung zu erbringen. Ergibt sich

unter Berücksichtigung der Eigenleistung (Nummer 6) und der Fremdmittel eine Überfinanzierung, wird das Förderdarlehen entsprechend gekürzt. Der Darlehensbetrag wird dabei auf volle € 50 pro Wohnung gerundet.

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, 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 Wohnungen sind ab Bezugsfertigkeit an Wohnungssuchende zu vermieten, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG in Verbindung mit § 2 der Einkommensgrenzenverordnung vom 18. Mai 2009 (Brem.GBl. S. 189) 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 Umwelt, Bau, Verkehr und Europa) 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 Absatz 2 WoFG einhalten.
Die Förderung soll insbesondere der Wohnraumversorgung folgender Zielgruppen dienen:

a) Familien, Haushalte mit Kindern,

b) junge Menschen und Berufseinsteiger,

c) ältere und behinderte Menschen,

d) Haushalte mit geringem Einkommen,

e) alternative gemeinschaftliche Wohnformen.

5.3 Wohnberechtigungsnachweis

Die Wohnungssuchenden müssen ihre Wohnberechtigung im Sinne der Nummern 5.1 und 5.2 gegenüber dem Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages durch Aushändigung einer entsprechenden, bei Bezug der Wohnung noch gültigen Bescheinigung gemäß § 27 Absätze 1-5 WoFG nachweisen (Wohnberechtigungsschein).

Der Wohnberechtigungsschein kann von dem Wohnungssuchenden bei der jeweils zuständigen Wohnungsbehörde beantragt werden. Zuständig sind in Bremen der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, Referat Wohnungswesen, Contrescarpe 73, 28195 Bremen und in Bremerhaven der Magistrat – Sozialamt –, Stadthaus 1, Hinrich-Schmalfeldt-Straße, 27576 Bremerhaven.

6. Anforderungen an den Förderungsnehmer

Der Förderungsnehmer muss geeignet, zuverlässig und leistungsfähig sein.

Er soll zur Finanzierung der Gesamtkosten (Nummer 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 Allgemeines

Die Neuschaffung von Wohnraum wird nur gefördert, wenn dieser den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) vom 6. Oktober 2009 (Brem.GBl. S. 401) in der jeweils geltenden Fassung entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die geplanten Baumaßnahmen sollen im Einklang mit den kommunalen Stadt- und Quartiersentwicklungszielen der Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven stehen. In diesem Rahmen kommt modellhaften Vorhaben bzw. Pilotprojekten besondere Bedeutung zu. Bauvorhaben in Gebieten mit besonderem Handlungsbedarf werden bevorzugt.

Die geplanten Baumaßnahmen sollen einen hohen energetischen Standard aufweisen.

Nicht gefördert wird Wohnraum,

a) der zur dauernden Unterbringung ungeeignet ist,

b) der wegen seiner Lage oder Grundrissgestaltung keinen ausreichenden Wohnwert hat,

c) der nicht den energetischen Anforderungen unter Nummer 7.3 genügt,

d)

der in seiner Bauausführung und Ausstattung erheblich über durchschnittliche Wohnbedürfnisse hinausgeht,

e) mit dessen Bau schon vor der grundsätzlichen Einbeziehung in die Wohnraumförderung begonnen wurde, ohne dass die Förderungsstelle einen vorzeitigen Baubeginn zugelassen hatte.

7.2 Ökologische Anforderungen

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es sollen nur Materialien zur Verwendung kommen, die hinsichtlich der Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen.
Baustoffe und die Ausführung von Bau- und sonstigen Leistungen sind umweltfreundlich, wenn bei der Herstellung und Verwendung der Baustoffe und bei der Ausführung der Leistungen weniger Ressourcen verbraucht und die belebte und unbelebte Umwelt und die Gesundheit des Menschen weniger belastet werden als bei vergleichbaren Produkten und Ausführungsarten.
Informationen über Produkte mit Umweltzeichen, Zeichenanwender und Vergabekriterien gibt das Umweltbundesamt heraus und können im Internet unter www.umweltbundesamt.de oder www.blauer-engel.de abgerufen werden.

7.3 Technische Anforderungen im Wärmeschutz und in der Anlagentechnik

Die Inanspruchnahme von Förderdarlehen nach diesen Richtlinien setzt voraus, dass eine Unterschreitung der nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 29. April 2009 (BGBL. I S. 953) in der jeweils geltenden Fassung zulässigen Höchstwerte erreicht wird. Das Energieniveau des Neubauvorhabens soll mindestens dem eines KfW-Effizienzhauses 70 entsprechen.
Bauvorhaben, deren Energiebilanz durch zusätzliche Maßnahmen darüber hinaus verbessert wird, erhalten den Vorzug.

7.4 Wohnungsstandard

Die Wohnungen sollen hinsichtlich Größe und Grundrissgestaltung so errichtet werden, dass sie den Wohnungsbedarf des unter Nummer 5 genannten Personenkreises 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 sollen barrierefrei erreichbar und in ihrer Nutzung behindertenfreundlich sein. Ergänzend zur BremLBO sind die technischen Baubestimmungen zu der DIN 18025 Teil 2 (Barrierefreie Wohnungen, Planungsgrundlagen) entsprechend der „Einführung von technischen Regeln als

technische Baubestimmungen“ vom 30. Dezember 2006 (Brem. ABl. 2007, S. 95) und vom 4. April 2003 (Brem. ABl. S. 229) einzuhalten. Bei Bedarf können auch Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit nach DIN 18025 Teil 1 in die Förderung einbezogen werden.

7.4.1 Wohnungsgrößen

Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung maßgebend. Die Wohnungen sollen grundsätzlich folgende Wohnungsgrößen nicht überschreiten:

Anzahl der Personen	1	2	3	4	5	6	7
Wohnungs-größe in m^2	50	60	75	85	95	105	115

Dabei soll für jede Person eines Haushaltes ein Raum ausreichender Größe vorhanden sein. Einraumwohnungen werden nicht gefördert.
Eine Überschreitung der Flächengrenzen ist zulässig, soweit zur Berücksichtigung besonderer persönlicher Bedürfnisse des künftigen Mieters im Einzelfall (z.B. Menschen mit Behinderung) zusätzliche Wohnfläche erforderlich ist.
Ein Einbettkinderzimmer darf in der Regel nicht kleiner sein als 12 m^2 bzw. bei Vorhandensein weiterer Kinderzimmer 10 m^2. Die Vier-Personen-Wohnung soll mit zwei getrennten Kinderzimmern versehen sein. Ein Zweibettkinderzimmer darf in der Regel nicht kleiner sein als 14 m^2. Ausnahmen von den vorstehenden Mindestflächen für Kinderzimmer können zugelassen werden, wenn entsprechende Spielfläche an geeigneter Stelle (z.B. Diele) nachgewiesen wird.

7.4.2 Gebäudeplanung

Die Planung von Gebäuden soll eine wirtschaftliche Baudurchführung ermöglichen, die sich aber nicht nachteilig auf den Wohnwert auswirken darf. Es sind alle Möglichkeiten der Kostensenkung auszuschöpfen. Dabei sind wirtschaftliche Hausformen und Grundrisse zu wählen. Kostensenkende Bauausführungen sollen nicht zu Lasten eines wirtschaftlichen Energie- und Wasserverbrauchs erfolgen.

7.4.3 Aufenthaltsräume und andere Räume

Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und unmittelbar ins Freie führende Fenster haben, die eine ausreichende Belichtung und Belüftung ermöglichen. Wohn- und Kinderzimmer ausschließlich mit Nordfenstern sind unzulässig, es sei denn andere Lösungen sind planerisch nicht möglich.
In den Entwürfen sind die Grundflächen der einzelnen Räume, die mögliche Möblierung und die Installationen bei Küche und Bad einzutragen. Nachstehende

Räume und Flächen sind zu berücksichtigen, wenn nicht besondere Grundrissformen eine Abweichung rechtfertigen.

a) Windfänge
Bei jeder Wohnung mit Zugang zum Freien, z.B. Außenganghäuser, soll ein Windfang am Wohnungs- bzw. Hauseingang vorgesehen werden.

b) Platz für Waschmaschinen, Trockenräume
Zu jeder Wohnung ist der Platz für Wasch- und Trockenmöglichkeiten nachzuweisen.

c) Abstellfläche für Kinderwagen, Fahrräder und Rollstühle
Es sind gut zugängliche und ausreichend große Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und gegebenenfalls Rollstühle in der Nähe zum Hauseingang nachzuweisen.

d) Bäder und Toilettenräume
Sanitärräume sollen barrierefrei ausgeführt werden.
Bei Vier-Personen-Wohnungen sollte neben dem Bad ein räumlich getrenntes WC vorgesehen werden. Ab Fünf-Personen-Wohnungen ist ein WC im Bad und ein räumlich getrenntes WC mit einem zweiten Waschtisch zu schaffen.

e) Abstellräume
Entsprechend der Wohnungsgröße ist ausreichend Abstellfläche innerhalb und außerhalb der Wohnung einzuplanen.

f) Freiraumbezug
Alle Wohnungen sollen direkten Bezug zum Freiraum haben.
Die Außengestaltung des Grundstückes soll barrierefrei erfolgen. Bei der Planung und Durchführung der Außenanlagen ist die vorhandene Vegetation möglichst zu erhalten.

g) Anlagen zur Müllbeseitigung
Der Platz für bewegliche Abfallbehälter ist an geeigneter nicht störender Stelle zu schaffen.

8. Zweckbestimmung des geförderten Wohnraums

8.1 Dauer der Zweckbestimmung

Der Zweckbestimmungszeitraum beträgt 15 Jahre. Die Zweckbestimmung beginnt mit der Bezugsfertigkeit aller Wohnungen eines Mietobjektes. Die Zweckbestimmungsdauer verkürzt sich auch dann nicht, wenn der

Förderungsnehmer das Förderdarlehen außerplanmäßig freiwillig oder aufgrund einer von ihm zu vertretenden Kündigung vollständig zurückzahlt.
Die Bezugsfertigkeit im Sinne von § 13 Absatz 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 darf eine Wohnung einem Wohnungssuchenden nur zum Gebrauch überlassen, wenn dieser ihm vor der Überlassung einen Wohnberechtigungsschein der zuständigen Wohnungsbehörde (Nummer 5.3) übergibt und wenn die in dieser Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird.
Der Förderungsnehmer hat der Wohnungsbehörde durch Übersendung einer Mieterliste, der Meldebescheinigungen über den Bezug der alleinigen Wohnung und der Wohnberechtigungsscheine 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 Förderungsnehmer muss die Wohnung unverzüglich wieder an einen berechtigten Wohnungssuchenden vermieten und der Wohnungsbehörde den Wohnberechtigungsschein übersenden.
Freistellungen von der Belegungsbindung können von der Wohnungsbehörde nur unter den Voraussetzungen des § 30 WoFG erteilt werden. Näheres regelt der Erlass zur Freistellung von den Belegungsbindungen des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa vom 16. Juli 2009 in der jeweils geltenden Fassung.
Die Belegungsbindung wird von der in Nummer 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 (netto/kalt) 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 sowie gegebenfalls die Pauschale für Schönheitsreparaturen nach § 28 Absatz 4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in den jeweils geltenden Fassungen erhoben werden.

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

Der Förderungsnehmer hat die Mietbindungen einzuhalten. Im Mietvertrag ist der Anspruch des Mieters zu begründen, dass er sich gegenüber dem Förderungsnehmer auf die Einhaltung der vorgenannten Mietbindung berufen kann.

Der Förderungsnehmer wird im Förderungsvertrag dahingehend verpflichtet.

Der Förderungsnehmer 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 des geförderten Wohnraums bestellt der Förderungsnehmer zugunsten der zuständigen Wohnungsbehörde (Nummer 5.3) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an dem geförderten Objekt oder gegebenenfalls an dem Objekt, in dem sich die Bestandswohnung (Nummer 9) befindet, und zwar in Abteilung II des jeweiligen Grundbuchs an rangbereitester Stelle unmittelbar nach den in Abteilung 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 Dienstbarkeit bewilligen.

9. Mittelbare Belegung des neugeschaffenen Wohnraums

9.1 Allgemeines

Der durch diese Förderung neu geschaffene Wohnraum kann auch gefördert werden, wenn die Belegungs- und Mietbindungen nicht an diesem, sondern an Ersatzwohnungen (Bestandswohnungen) eingeräumt wird.

In diesem Fall ist in dem Förderungsvertrag (Nummer 10.4) zu vereinbaren, wie viele der Mietwohnungen in dem Förderungsobjekt voraussichtlich aufgrund 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 (Nummer 8.2). Abweichend von Nummer 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 die Förderung beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa zur Prüfung der Förderungswürdigkeit anzumelden.

Für die technische Vorprüfung sind in der Regel folgende Unterlagen erforderlich:

a) Angaben zum Planungsstand,

b) Lageplan (Auszug aus der Flurkarte),

c) Entwurfsplanung (Grundrisse, Ansichten, Schnitt),

d) Wohnflächenberechnung nach der WoFlV,

e) qualifizierte Baubeschreibung,

f) Beschreibung der energetischen Ausführung (Energiekonzept),

g) Kostenschätzung.

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa kann die Vorlage weiterer Unterlagen zur Prüfung der Förderungswürdigkeit verlangen.
Es wird empfohlen, vor Beantragung einer Bauerlaubnis bzw. der Genehmigungsfreistellung nach der BremLBO der vorgenannten Behörde die Erfüllung der Anforderungen nach Nummer 7 nachzuweisen.

10.2 Entscheidung über die Einbeziehung in die Förderung

Die Deputation für Bau und Verkehr entscheidet im Grundsatz über die Einbeziehung der angemeldeten Bauvorhaben in die Förderung. Sie entscheidet ebenfalls über eine nachträgliche Einbeziehung von Bauvorhaben. Bei Bauvorhaben bis zu 25 Wohnungen entscheiden der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa 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 (Nummer 10.4) ergeben.

10.3 Antrag auf Gewährung der Förderung

Das Förderdarlehen ist von dem Förderungsnehmer nach Einbeziehung in die Förderung 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 vorzulegen:

a) die amtliche Bauerlaubnis gemäß den §§ 61 und 64 BremLBO nebst Anlagen (genehmigte Baupläne, Lageplan usw.)
oder
wenn das Gebäude gemäß § 62 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 (Nummer 4.1),

d) ein Finanzierungsplan,

e) die Berechnung der Wohnfläche nach der WoFlV mit einer Zusammenstellung der Wohnungsgrößen und der vorgesehenen Belegung,

f) der Eigentumsnachweis über das zu bebauende Grundstück durch Grundbuchauszug bzw. Kaufvertrag oder Erbbaurechtsvertrag.

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 soll 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 aufgrund 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 – sofern die zuständige Baugenehmigungsbehörde gemäß der BremLBO 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)

die in diesen Richtlinien festgelegten Förderungsbedingungen, insbesondere die Zweckbestimmung für die Mietwohnungen in dem Zweckbestimmungszeitraum einzuhalten,

c) den Mietwohnraum 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) die Förderungsstelle unverzüglich vom Eintritt eines Kündigungsgrundes nach Nummer 14.1 oder von Gründen, die zur Erhebung von zusätzlichen Leistungen nach Nummer 14.2 berechtigen, zu unterrichten,

g) der Förderungsstelle, dem Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa 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,

h) einzuwilligen, dass alle für die Erfüllung des Förderungszweckes benötigten Daten erfasst und verarbeitet werden dürfen,

i) hinsichtlich der mieterbezogenen Daten sich die Einwilligung des jeweiligen Mieters geben zu lassen, dass auch dessen Daten erfasst und verarbeitet werden dürfen,

j) die von ihm aufgrund des abgeschlossenen Förderungsvertrages übernommenen Verpflichtungen einem eventuellen Rechtsnachfolger aufzuerlegen,

k) sich während der Ausführung des Bauvorhabens durch entsprechende Unterlagen (z.B. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, der Berufsgenossenschaft, der Krankenkasse, der Haftpflichtversicherung, der beitragspflichtigen Sozialkasse) nachweisen zu lassen, dass die gesetzlichen

Vorgaben zur Vermeidung von Schwarzarbeit und illegaler Beschäftigung eingehalten werden,

l) nach Durchführung der Baumaßnahme eine Schlussrechnung aufzustellen und die Nachweise bis zur Höhe der Gesamtkosten (Nummer 4.1) zu erbringen,

m) einzuwilligen, dass das Darlehen nach Vorlage der Schlussrechnung auf den nach Nummer 4.1 festzusetzenden Betrag gekürzt wird.

Der Förderungsnehmer muss die Annahme des Vertrages innerhalb von sechs 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 einen privatrechtlichen Darlehensvertrag schließen. Darin wird sichergestellt, dass die in Nummer 10.4 genannten Inhalte des Förderungsvertrages auch im Darlehensverhältnis umgesetzt werden können, der Darlehensvertrag im Falle einer Kündigung des Förderungsvertrages (Nummer 14) ebenfalls gekündigt werden kann, das Förderdarlehen sowie die Zweckbestimmung dinglich gesichert werden (Nummern 12.1 und 8.3) und die notwendige Versicherung (Nummer 12.2) abgeschlossen wird. Ferner wird dabei eine Verzinsung entsprechend Nummer 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 des Förderungs- und Darlehensvertrages 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 die Förderung (Nummer 10.2) zu realisieren. Der Förderungsnehmer hat der Förderungsstelle zunächst den prüffähigen formellen Förderungsantrag mit den entsprechenden Unterlagen (Nummer 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 rangbereitester Stelle unmittelbar nach den zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Fremdmitteln und innerhalb von 85 v.H. der Gesamtkosten (Nummer 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 nach § 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 (Nummer 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 (Nummer 12.1) sowie der persönlichen Dienstbarkeit (Nummer 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.
Vor Auszahlung des Förderdarlehens kann die Förderungsstelle sich nachweisen lassen, dass bei der Bauausführung die gesetzlichen Vorschriften zur Vermeidung von Schwarzarbeit und illegaler Beschäftigung eingehalten wurden.

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, Umwelt und Verkehr (jetzt: Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa) vom 10. Januar 2006 (Brem.ABl. S. 121) 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 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 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) 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 oder der geforderte energetische Standard nicht eingehalten wird;

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 aufgrund des § 49 Absatz 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 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 m^2 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 Nummer 14.3 erhoben.

14.3 Folgen einer Kündigung des Förderungsvertrages

Im Falle der Kündigung des Förderungsvertrages wird der Darlehensvertrag ebenfalls gekündigt. Die Zweckbestimmung (Nummer 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 Umwelt, Bau, Verkehr und Europa oder die Förderungsstelle können im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften Ausnahmen von diesen Richtlinien zulassen.

16. Inkrafttreten, Anwendung bisheriger Vorschriften

Diese Förderungsrichtlinien finden Anwendung für alle Bauvorhaben, die ab dem Wohnraumförderungsprogramm 2010 gefördert werden.

Die Regelungen der Nummern 7.1 Absatz 1, 10.3, 10.4 und 12.2 dieser Richtlinien gelten auch für Bauvorhaben aus den Wohnraumförderungsprogrammen 2008 und 2009, für die Grundsatzbescheide nach Veröffentlichung dieser Richtlinien erstellt werden.

Die bisherigen Richtlinien zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen vom 18. Juni 2008 (Brem.ABl. S. 466) werden mit der Maßgabe gegenstandslos, dass sie künftig

nur noch für Bauvorhaben anzuwenden sind, die aus den Wohnraumförderungsprogrammen 2008 und 2009 gefördert wurden bzw. unter Beachtung von Absatz 2 gefördert werden.

Bremen, den 21. Juni 2011

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa