

# Verwaltungsanordnung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in der Freien Hansestadt Bremen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen - WFB -)

## Wohnungsbauförderungsbestimmungen

Inkrafttreten: 15.10.1987

Zuletzt geändert durch: zuletzt geändert durch Geschäftsverteilung des Senats vom  
31.01.1989 (Bek. Brem.GBl. S. 293)

Fundstelle: Brem.GBl. 1957, 13; 1957, 43

Gliederungsnummer: 233-b-3

### Inhaltsübersicht

#### A

#### Allgemeine Grundsätze

##### I.

##### Gegenstand der Förderung

- [1.](#) Förderungsfähiger Wohnraum
- [2.](#) Nicht förderungsfähiger Wohnraum

##### II.

##### Begünstigter Personenkreis

- [3.](#) Der begünstigte Personenkreis
- [4.](#) Wohnungssuchende mit geringem Einkommen

##### III.

##### Förderungsrang der Bauvorhaben

- [5.](#) Wohnungsbauprogramm
- [6.](#) Vorränge
- [7.](#) Rangfolge bei Zweckbindung der Mittel
- [8.](#) Berücksichtigung der Rangfolge des LAG
- [9.](#) Berücksichtigung der wirtschaftlichsten Bauvorhaben
- [10.](#) Gleichstellung aller Gruppen von Bauherren in den einzelnen Förderungsrängen
- [11.](#) Berücksichtigung besonderer Personengruppen

##### IV.

##### Zulässige Wohnungsgröße

- [12.](#) Wohnflächengrenzen
- [13.](#) Angemessene Wohnfläche

14. Über- und Unterschreitung der Wohnflächengrenzen

V.

Miete und Belastung

15. Zulässige Miete und Belastung

16. Ermittlung und Genehmigung der zulässigen Miete

17. Umlagen, Vergütungen und Zuschläge neben der Einzelmiete

VI.

Bauherren, Betreuer und Beauftragte

18. Anforderungen an Bauherren

19. Anforderungen an Betreuer und Beauftragte

20. Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit

VII.

Baulandbeschaffung

21. Baulandbeschaffung

VIII.

Technische Förderungsvoraussetzungen

22. Städtebauliche Voraussetzungen

23. Erschließung

24. Planung

25. Ausstattung der Wohnungen

26. Baukostensenkung, Normung und Rationalisierung

27. Bauaufsichtliche Forderungen

28. Verdingung der Bauarbeiten

29. Bauausführung und Kontrollen

**B**

## **Finanzierung**

I.

Allgemeine Grundsätze

30. Allgemeine Grundsätze

II.

Eigenleistung

31. Höhe der angemessenen Eigenleistung

32. Begriff der Eigenleistung

33. Ersatz der Eigenleistung

III.

Fremdmittel

34. Höhe der Fremdmittel

35. Art der Fremdmittel

IV.

Finanzierungsbeiträge

36. Zulässigkeit von Finanzierungsbeiträgen

37. Rückforderung unzulässiger Finanzierungsbeiträge

V.

Öffentliches Baudarlehn

38. Höhe des öffentlichen Baudarlehns

39. Familienzusatzdarlehen

40. Zinssatz des öffentlichen Baudarlehns

41. Verwaltungskostenbeitrag für das öffentliche Baudarlehn

42. Tilgung des öffentlichen Baudarlehns

VI.

Zins- und Tilgungshilfen

43. Zins- und Tilgungshilfen

44. Höhe des zu verbürgenden Hypothekendarlehns

45. Höhe der als öffentliche Mittel zu gewährenden Zins- und Tilgungshilfen

VII.

Erhöhte Eigenleistung und Kündigung der öffentlichen Mittel

46. Erhöhte Selbsthilfe oder Ersatzeigenleistungen

47. Kündigung der öffentlichen Mittel

**C**

### **Sonderbestimmungen**

I.

Sonderbestimmungen für Familienheime

48. Eigenheime und Kaufeigenheime

49. Kleinsiedlungen

50. Trägerkleinsiedlungen

51. Siedlereignung und Siedlerauswahl

II.

Sonderbestimmungen für andere Wohnungen

52. Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen

53. Miet- und Genossenschaftswohnungen

54. Betriebs- und Werkwohnungen

55. Wohnheime

**D**

### **Bewilligungsverfahren**

I.

Bewilligung

56. Antragstellung

57. Bewilligungsstellen

58. Aufgaben der Bewilligungsstellen

59. Auflagen im Bewilligungsbescheid

60. Widerruf des Bewilligungsbescheides

II.

Auszahlung und Verwaltung des öffentlichen Baudarlehns

61. Aufgaben der darlehnsverwaltenden Stelle

62. Sicherung des öffentlichen Baudarlehns

63. Auszahlung des öffentlichen Baudarlehns

III.

Auszahlung der Zins- und Tilgungshilfen und Übernahme von Bürgschaften

64.

u.

65.

IV.

Schlußabrechnung und Vordrucke

66. Schlußabrechnung

67. Vordrucke

## E

### **Vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen**

- [68.](#) Voraussetzungen der Freistellung von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bedingungen
- [69.](#) Die für die Freistellung zuständige Stelle
- [70.](#) Wirkungen der Freistellung
- [71.](#) Vorzeitige Ablösung des öffentlichen Baudarlehns

## F

### **Schlußbestimmungen**

- [72.](#) Ausnahmegenehmigungen
- [73.](#) Anwendung bisheriger Vorschriften.

### **Abkürzungen und Fundstellen**

BBauBl. = Bundesbaublatt

Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung vom 14. September 1937 (RAnz. Nr. 214) i. d. F. vom 23. Dezember 1938 (RAnz. Nr. 303)

BGB = Bürgerliches Gesetzbuch

BGBI. = Bundesgesetzblatt

BMWo = Bundesminister für Wohnungsbau

BVG = Bundesversorgungsgesetz vom 6. Dezember 1956 (BGBl. I S. 469)

DIN = Normblatt des Deutschen Normenausschusses

EStG = Einkommensteuergesetz vom 21. Dezember 1954 (BGBl. I S. 441)

Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl. S. 449)

Gesetz zur Regelung der Rechtsverhältnisse der unter Art. 131 des Grundgesetzes fallenden Personen vom 1. September 1953 (BGBl. I S. 1287)

GOA = Anlage zur VO PR Nr. 66/50 über die Gebühren für Architekten vom 13. Oktober 1950 (BAnz. Nr. 216)

Kindergeldgesetz vom 13. November 1954 (BGBl. I S. 333)

Kindergeldanpassungsgesetz vom 7. Januar 1955 (BGBl. I S. 17)

Kindergeldergänzungsgesetz vom 23. Dezember 1955 (BGBl. I S. 841)

Kriegsgefangenenentschädigungsgesetz vom 30. Januar 1954 (BGBl. I S. 5)

LAG = Lastenausgleichsgesetz vom 14. August 1952 (BGBl. I S. 446)

RAnz. = Reichsanzeiger

RGBl. = Reichsgesetzblatt

Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) DIN 1960 (Fassung 1952)

II.	= Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz)
WoBauG	vom 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523)
WoBewG	= Wohnraumbewirtschaftungsgesetz vom 31. März 1953 (BGBl. I S. 97)
WoPG	= Wohnungsbauprämiengesetz vom 21. Dezember 1954 (BGBl. I S. 482)

Der Senat erläßt zur Durchführung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) vom 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523) folgende Verwaltungsanordnung:

## A Allgemeine Grundsätze

Die zur Durchführung des II. Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) vom 27. Juni 1956 erlassenen Förderungsbestimmungen für den sozialen Wohnungsbau im Lande Bremen haben in Übereinstimmung mit dem Gesetz das Ziel, den Bau von Wohnungen zu fördern, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind.

Durch diese öffentliche Förderung des Wohnungsbaues sollen die Wohnungsnot namentlich auch der Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen beseitigt und zugleich weite Kreise des Volkes durch Bildung von Einzeleigentum besonders in Form von Familienheimen mit dem Grund und Boden verbunden werden.

In Gemeinden mit Kriegszerstörungen soll der Bau von Wohnungen durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude, der bereits in den vergangenen Jahren mit sichtbarem Erfolg gefördert worden ist, unter Beachtung einer gesunden städtebaulichen Gestaltung und Auflockerung bis zur Beseitigung der Kriegszerstörungen fortgeführt werden.

Bei allen Förderungsmaßnahmen ist darauf zu achten, daß Wohnungen entstehen, die die Entfaltung eines gesunden Familienlebens ermöglichen, wobei in ausreichendem Maße auf die Bedürfnisse kinderreicher Familien Rücksicht zu nehmen ist.

Daneben sollen in angemessenem Umfang auch die Wohnbedürfnisse der berufstätigen Frauen mit Kindern, der älteren Ehepaare wie auch der Alleinstehenden berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung der Arbeitsmöglichkeiten soll der Wohnungsbau namentlich der Wohnraumbeschaffung für die Vertriebenen, Kriegssachgeschädigten und für die übrigen Bevölkerungsgruppen dienen, die ihre Wohnungen unverschuldet verloren haben.

## I. Gegenstand der Förderung

### 1. Förderungsfähiger Wohnraum

- (1) Gegenstand der Förderung ist die Neuschaffung von Wohnraum (§ 2 II. WoBauG)
- (2) Wohnraum soll nur gefördert werden, soweit dies zur Beseitigung der Wohnungsnot erforderlich ist.
- (3) In der Regel soll Wohnraum nur in Gebäuden gefördert werden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen.

Wohnraum kann auch in Gebäuden mit Geschäftsräumen gefördert werden, wenn weniger als die Hälfte des Gebäudes anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient.

### 2. Nicht förderungsfähiger Wohnraum

Nicht gefördert wird Wohnraum,

- a) der zur dauernden wohnungsmäßigen Unterbringung ungeeignet ist, wie Behelfs- und Primitivbauten, Wohnlauben, Wochenendhäuser und Baracken,
- b) der wegen seiner Lage oder Grundrißgestaltung keinen ausreichenden Wohnwert besitzt (z. B. Kellerwohnungen und Wohnungen in Hinterhäusern),
- c) der in seiner Bauausführung und Ausstattung erheblich über die Wohnbedürfnisse der breiten Schichten des Volkes hinausgeht,
- d) der nach Grundriß und Gestaltung von den üblichen Wohnformen so weit abweicht, daß die Möglichkeit seiner Veräußerung dadurch wesentlich beeinträchtigt wird, oder
- e) dessen Bau vor Bewilligung der öffentlichen Mittel begonnen wurde, ohne daß von der Bewilligungsstelle ein vorzeitiger Baubeginn zugelassen worden ist.

## II. Begünstigter Personenkreis

### 3.

#### Der begünstigte Personenkreis

(1) Mit öffentlichen Mitteln ist in der Regel der soziale Wohnungsbau zugunsten der Wohnungsuchenden zu fördern, deren Jahreseinkommen 9000 Deutsche Mark nicht übersteigt. Diese Grenze erhöht sich um je 1200 deutsche Mark für jeden zur Familie des Wohnungsuchenden rechnenden, von ihm unterhaltenen Angehörigen. Für Schwerbeschädigte erhöht sich die Grenze um weitere 1200 Deutsche Mark.

(2) Jahreseinkommen im Sinne dieser Bestimmung ist der Gesamtbetrag der im vorangegangenen Kalenderjahr bezogenen Einkünfte des Wohnungssuchenden im Sinne des § 2 Abs. 3 u. 4 des Einkommensteuergesetzes. Beträge, die nach §§ 7 a bis 7 e des Einkommensteuergesetzes abgesetzt worden sind, sind jedoch bei der Feststellung des Jahreseinkommens den Einkünften hinzuzurechnen. Das Kindergeld nach dem Kindergeldgesetz, dem Kindergeldanpassungsgesetz und dem Kindergeldergänzungsgesetz bleibt bei der Feststellung des Jahreseinkommens unberücksichtigt; das gleiche gilt für dem Kindergeld ähnliche Bezüge.

(3) Bauherren, deren Jahreseinkommen die in Abs. 1 genannten Grenzen übersteigt, gehören, sofern sie mindestens vier Mietwohnungen schaffen, hinsichtlich einer dieser Wohnungen zum begünstigten Personenkreis.

### 4.

#### Wohnungssuchende mit geringem Einkommen (§ 27 II. WoBauG)

Innerhalb des nach [Nr. 3](#) begünstigten Personenkreises gelten als Wohnungssuchende mit geringem Einkommen

- a) Wohnungssuchende, deren Jahreseinkommen ([Nr. 3 Absatz 2](#)) zusammengerechnet mit dem der zur Familie rechnenden Angehörigen (Familieneinkommen) den Betrag von 3600 DM bei zwei Familienmitgliedern zuzüglich 1200 DM für jeden weiteren zur Familie rechnenden Angehörigen (§ 8 II. WoBauG), nicht übersteigt.
- b) Familien mit drei oder mehr Kindern, für die Kinderermäßigung nach § 32 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 oder § 39 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 EStG zusteht oder gewährt wird (kinderreiche Familien),
- c) Schwerekriegsbeschädigte (§ 29 Abs. 2 BVG),
- d) Kriegerwitwen mit zwei oder mehr Kindern,

- e) alleinstehende Wohnungssuchende, deren Jahreseinkommen 2400 DM nicht übersteigt.

### III. Förderungsrang der Bauvorhaben

#### 5.

#### Wohnungsbauprogramm

(1) Der mit öffentlichen Mitteln zu fördernde Wohnraum wird, nach Art und Bestimmungszweck (Personenkreis) unterteilt, im jährlich aufzustellenden Wohnungsbauprogramm festgelegt. Dabei ist sicherzustellen, daß ein dem Bedarf entsprechender Anteil von Familienheimen und von Mietwohnungen für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen ([Nr. 4](#)) in das Programm aufgenommen wird. Das Verhältnis zwischen Wiederaufbau/Wiederherstellung und Neubau ist unter Beachtung des für den Wiederaufbau und die Wiederherstellung gesetzlich vorgeschriebenen Vorrangs nach Maßgabe der wohnungspolitischen und städtebaulichen Erfordernisse festzusetzen.

(2) Die Rangfolgen im einzelnen werden unter Berücksichtigung der Vorränge nach [Nr. 6](#) jeweils nach Aufstellung des jährlichen Bauprogramms für das entsprechende Baujahr durch Anweisung<sup>\*)</sup> an die Bewilligungsstellen festgelegt.

#### Fußnoten

<sup>\*)</sup> Hierzu ist die Verwaltungsanordnung über die Rangstufen bei der Förderung von Neubauten des Senators für das Bauwesen vom 16. März 1957 (Brem. Ges.-Bl. S. 24) ergangen.

#### 6.

#### Vorränge

(1) Beim Wiederaufbau und der Wiederherstellung sind bevorzugt Bauvorhaben solcher Bauherren zu fördern, die im Zeitpunkt der Zerstörung oder Beschädigung Eigentümer der Grundstücke waren oder Erben solcher Eigentümer sind sowie von Geschädigten, die einen Vertreibungsschaden der in § 12 Abs. 1 Nr. 1 LAG bezeichneten Art geltend machen können oder Erben solcher Geschädigter.

(2) Beim Neubau sind bevorzugt Bauvorhaben von Eigentümern oder deren Erben zu fördern, die den Wiederaufbau zerstörter Gebäude im Rahmen der örtlichen Bauplanung oder auf Grund einer Umlegung nicht durchführen können und statt dessen auf einem anderen Grundstück bauen wollen. Den gleichen Vorrang haben Bauvorhaben von Geschädigten, die einen Vertreibungsschaden der in § 12 Abs. 1 Nr. 1 LAG bezeichneten

Art geltend machen können, oder von Erben solcher Geschädigter, wenn sie einen Ersatzbau durchführen wollen.

(3) Familienheime (§ 7 II. WoBauG), die für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen ([Nr. 4](#)) bestimmt sind oder durch deren Bezug eine nach § 17 a WoBewG in Verbindung mit § 114 Nr. 6 II. WoBauG vorbehaltene Wohnung oder eine sonstige geeignete Wohnung des Wohnungsbestandes für einen Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen frei wird, haben Vorrang vor den sonstigen Familienheimen. Unbeschadet dieses Vorranges und der Bevorzugungen der Absätze 1 und 2 sind Familienheime von Bauherren bevorzugt zu fördern, die eine Eigenleistung in folgender Höhe erbringen:

- 10 v.H. der Gesamtkosten des Bauvorhabens bei einer Kopfquote bis 1500 DM
- 15 v.H. der Gesamtkosten des Bauvorhabens bei einer Kopfquote von über 1500 bis 1800 DM
- 22 v.H. der Gesamtkosten des Bauvorhabens bei einer Kopfquote von über 1800 bis 2500 DM
- 30 v.H. der Gesamtkosten des Bauvorhabens bei einer Kopfquote von über 2500 DM.

[Nr. 31 Abs. 2](#) bleibt hiervon unberührt.

Zur Berechnung der Kopfquote wird das Jahreseinkommen des Bauherrn und der zur Familie rechnenden Angehörigen durch die Zahl der Familienmitglieder geteilt.

Der Bauherr eines Familienheims in der Form des Kaufeigenheims oder der Trägerkleinsiedlung ist in gleicher Weise wie ein Bauherr eines Familienheims in der Form des Eigenheims oder der Kleinsiedlung bevorzugt zu berücksichtigen, wenn sichergestellt ist, daß der Bewerber für das Kaufeigenheim oder die Trägerkleinsiedlung zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens eine Leistung in der vorbezeichneten Höhe erbringt.

## 7.

### **Rangfolge bei Zweckbindung der Mittel**

Soweit öffentliche Mittel mit der Weisung zugeteilt werden, sie ganz oder teilweise zugunsten bestimmter Personenkreise oder für bestimmte Zwecke zu verwenden, ist die Rangfolge nach [Nr. 5](#) und [6](#) unter Beachtung dieser besonderen Weisung anzuwenden.

## 8.

### **Berücksichtigung der Rangfolge des LAG**

Beim Einsatz von Wohnraumhilfemitteln sind die Bauherren innerhalb der einzelnen Förderungsränge jeweils in der im LAG bestimmten Rangfolge zu berücksichtigen (§ 26 Abs. 2 II. WoBauG).

## 9.

### **Berücksichtigung der wirtschaftlichsten Bauvorhaben**

Unter sonst gleichen Voraussetzungen in städtebaulicher, wohnungspolitischer, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht sollen innerhalb der einzelnen Förderungsstufen solche Bauvorhaben gleichwertiger Güte und Ausstattung bevorzugt gefördert werden, bei denen auf Grund vergleichsweise niedrigerer Gesamtkosten oder Kosten für Fremdmittel geringere öffentliche Mittel benötigt werden oder sich niedrigere Mieten bzw. Belastungen ergeben (§ 51 II. WoBauG).

## 10.

### **Gleichstellung aller Gruppen von Bauherren in den einzelnen Förderungsstufen**

Förderungsfähige Bauvorhaben von privaten Bauherren, gemeinnützigen und freien Wohnungsunternehmen, Organen der staatl. Wohnungspolitik, Gemeinden, anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts und sonstigen Bauherren sind innerhalb des gleichen Förderungsstufens ohne Bevorzugung bestimmter Gruppen von Bauherren in gleicher Weise zu berücksichtigen (§ 26 Abs. 2 II. WoBauG).

## 11.

### **Berücksichtigung besonderer Personengruppen**

- (1) Für Familien mit mehreren Kindern sind Wohnungen mit genügend Wohn- und Schlafräumen in ausreichender Zahl zu fördern.
- (2) Die Wohnbedürfnisse von berufstätigen Frauen mit Kindern, von älteren Ehepaaren und von Alleinstehenden sind in angemessenem Umfang zu berücksichtigen (§ 28 II. WoBauG).

## **IV. Zulässige Wohnungsgröße**

## 12.

### **Wohnflächengrenzen**

- (1) Mit öffentlichen Mitteln soll in der Regel nur der Bau von Wohnungen gefördert werden, deren Wohnfläche bei Familienheimen mit nur einer Wohnung 120 qm, bei Familienheimen mit zwei Wohnungen 160 qm, bei eigengenutzten Eigentums- und Kauf Eigentumswohnungen 120 qm und anderen Wohnungen 85 qm nicht überschreitet.
- (2) Die Wohnfläche einer Wohnung soll in der Regel 50 qm nicht unterschreiten.

### **13. Angemessene Wohnfläche**

Innerhalb der sich aus [Nr. 12](#) ergebenden Grenzen ist die Wohnfläche zuzulassen, die nach § 39 Absätze 2 und 3 II. WoBauG. als angemessen anzusehen ist und die es ermöglicht, in der Wohnung zwei Kinderzimmer zu schaffen, es sei denn, daß die Wohnung für ältere Ehepaare oder für Alleinstehende bestimmt ist.

### **14. Über- und Unterschreitung der Wohnflächengrenzen**

(1) Eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen ist zulässig, soweit die Mehrfläche

- a) nach § 39 Absatz 3 II. WoBauG angemessen ist oder
- b) im Rahmen der örtlichen Bauplanung bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung oder bei der Schließung von Baulücken durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist.

(2) Eine Unterschreitung der Wohnflächenuntergrenzen ist in besonderen Fällen, namentlich bei Wiederaufbau und bei Einliegerwohnungen, zulässig. Bei Wohnungen, die für ältere Ehepaare bestimmt sind, soll jedoch eine Wohnfläche von 32 qm und bei Wohnungen, die für Alleinstehende bestimmt sind, eine Wohnfläche von 26 qm nicht unterschritten werden.

(3) Die Bewilligungsstellen können weitere Über- und Unterschreitungen der Wohnflächengrenzen zulassen (§ 39 Abs. 6 II. WoBauG).

## **V. Miete und Belastung**

### **15. Zulässige Miete und Belastung**

(1) Für öffentlich geförderte Wohnungen, für die öffentliche Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind, ist die Miete preisrechtlich zulässig, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (§ 72 Abs. 1 II. WoBauG) oder die bei im vereinfachten Bewilligungsverfahren geförderten Wohnungen der Miete für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen entspricht (§ 72 Abs. 4 II. WoBauG).

(2) Es sind nur Bauvorhaben zu fördern, deren Durchschnittsmiete oder Belastung für die künftigen Wohnungsinhaber tragbar erscheint.

(3) Die Durchschnittsmiete von Wohnungen für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen soll 1,20 DM je qm Wohnfläche monatlich nicht überschreiten; in besonders begründeten Ausnahmefällen können die Bewilligungsstellen Überschreitungen dieses Betrages zulassen.

(4) Die Durchschnittsmiete nach Absatz 3 kann überschritten werden, wenn die Tragbarkeit durch befristete Gewährung von Mietbeihilfen oder auf andere Weise erzielt wird (§ 42 Abs. 6 und § 73 II. WoBauG).

(5) Der Förderung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen steht es nicht entgegen, wenn die hierfür aufzubringenden Tilgungen und Aufwendungen höher sind als die Beträge, die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung dafür angesetzt werden dürfen (§ 47 II. WoBauG). Die tatsächliche Belastung muß aber auch in diesen Fällen für den Bauherrn oder Bewerber auf die Dauer tragbar sein.

## **16. Ermittlung und Genehmigung der zulässigen Miete**

(1) Zur Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Miete ist von der Miete auszugehen, die sich für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für 1 qm Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete) und die von der Bewilligungsstelle bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel genehmigt worden ist.

(2) Die Bewilligungsstelle hat dem Bauherrn die Durchschnittsmiete, die sich auf Grund der geprüften Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt, mitzuteilen.

(3) Erhöhen sich nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel die Aufwendungen gegenüber der Wirtschaftlichkeitsberechnung und beruht die Erhöhung auf Umständen, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, so ist die sich nunmehr ergebende Miete preisrechtlich zulässig. Mieterhöhungen dieser Art, die sich bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens jedoch bis zu zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit ergeben, bedürfen der Genehmigung durch die Bewilligungsstelle.

(4) Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete hat der Vermieter die Miete für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu berechnen. Die Einzelmiete darf bis zu 10 v. H. nach oben und 10 v. H. nach unten von der Durchschnittsmiete abweichen.

(5) Auf Verlangen der Bewilligungsstelle hat der Bauherr die Berechnung der Einzelmieten mit den dazu erforderlichen Unterlagen zur Prüfung vorzulegen.

## 17.

### **Umlagen, Vergütungen und Zuschläge neben der Einzelmiete**

Neben der zulässigen Einzelmiete dürfen Umlagen, Vergütungen und Zuschläge nur nach Maßgabe der für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau geltenden Mietpreisvorschriften erhoben werden. Wenn der Bauherr oder Vermieter zur Ermittlung von Kaufanwärtern für Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen oder von Mietern Makler einschaltet, so hat er die Maklergebühr selbst zu tragen.

### **VI. Bauherren, Betreuer und Beauftragte**

## 18.

### **Anforderungen an Bauherren**

(1) Öffentliche Mittel können auf Antrag einem Bauherrn bewilligt werden, der Eigentümer eines geeigneten Baugrundstückes ist oder für den an einem solchen ein Erbbaurecht auf die Dauer von mindestens 99 Jahren bestellt wurde oder der nachweist, daß der Erwerb eines derartigen Grundstücks oder Erbbaurechts gesichert ist oder durch die Gewährung der öffentlichen Mittel gesichert wird. Die Bewilligungsstelle kann bei Vorliegen besonderer Gründe im Einzelfall oder allgemein für das Gebiet einer Gemeinde zulassen, daß das Erbbaurecht auf eine kürzere Zeitdauer, in der Regel jedoch nicht weniger als auf 75 Jahre bestellt wird.

(2) Der Bauherr muß die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen und Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsmäßige Verwaltung der Wohnungen bieten. Bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit ist den besonderen Verhältnissen der Vertriebenen, Sowjetzonenflüchtlinge und Kriegssachgeschädigten Rechnung zu tragen (§ 33 Abs. 1 II. WoBauG).

(3) Der Bauherr ist verpflichtet, für jedes Bauvorhaben ein Baubuch nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen zu führen und auf Verlangen der Bewilligungsstelle jederzeit vorzulegen. Die Bewilligungsstelle kann auf die Führung eines besonderen Baubuches bei solchen Unternehmen verzichten, die der Prüfungspflicht durch einen Prüfungsverband unterstehen oder sich regelmäßig der Prüfung durch einen Prüfungsverband oder einen auf dem Gebiete der Wohnungswirtschaft erfahrenen Wirtschaftsprüfer unterziehen, sofern der Prüfungsverband oder Wirtschaftsprüfer bestätigt, daß alle gesetzlichen Elemente des Baubuchs (§ 2 Abs. 3 des Gesetzes) eindeutig und zeitnah in der allgemeinen Buchhaltung enthalten sind.

(4) Gemeinden, sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts sowie gewerbliche Betriebe sollen sich in der Regel eines geeigneten Wohnungsunternehmens oder Organs der staatlichen Wohnungspolitik bedienen.

(5) Bauherren, die ihren vertraglichen Verpflichtungen aus früher gewährten Mitteln nicht in vollem Umfange nachgekommen sind, die Bestimmung der Ziffer 17 Satz 2 zuwidergehandelt haben, die Bestimmungen über die Schlußabrechnung nicht eingehalten haben, oder deren Bauleistung zu wesentlichen Beanstandungen Anlaß gegeben hat, können von der Bewilligung öffentlicher Mittel ausgeschlossen werden.

## 19.

### Anforderungen an Betreuer und Beauftragte

(1) Bedient sich der Bauherr bei der technischen oder wirtschaftlichen Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens eines Betreuers oder eines Beauftragten, so muß dieser die für diese Aufgabe erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit besitzen. [Nr. 18 Absatz 5](#) findet entsprechende Anwendung.

Die Prüfung der Eignung und Zuverlässigkeit des Betreuers oder Beauftragten obliegt den Bewilligungsstellen. Bei den Betreuungsunternehmen bedarf es in der Regel keiner näheren Prüfung der Eignung und Zuverlässigkeit.

(2) Betreuungsunternehmen sind

- a) Organe der staatlichen Wohnungspolitik, zu deren Aufgaben nach ihrer Satzung die Betreuung von Bauherren gehört, und
- b) andere Unternehmen, soweit und solange sie durch die Bewilligungsstelle oder bei überörtlicher Tätigkeit durch den Senator für Inneres als Betreuungsunternehmen zugelassen sind; Unternehmen, die bis zum 30. Juni 1956 im Rahmen ihrer ordentlichen Geschäftstätigkeit Betreuungen im Gebiet der Freien Hansestadt Bremen durchgeführt haben, gelten als Betreuungsunternehmen, sofern ihre Zulassung als Betreuungsunternehmen nicht auf Antrag des Unternehmens oder wegen Fehlens der erforderlichen Eignung und Zuverlässigkeit von der Bewilligungsstelle widerrufen wird.

(3) Die in Absatz 2 bezeichneten Betreuungsunternehmen sind grundsätzlich verpflichtet, nach Maßgabe des § 38 II. WoBauG eine beantragte Betreuung von Bauherren von Familienheimen zu übernehmen.

(4) Solchen Bauherren, die nicht die nötigen Voraussetzungen für die einwandfreie Vorbereitung und ordnungsmäßige Durchführung eines Bauvorhabens erfüllen, dürfen

öffentliche Mittel bewilligt werden, wenn sie die Voll- oder Teilbetreuung ihres Bauvorhabens einem Betreuungsunternehmen oder einem Betreuer übertragen.

## **20.**

### **Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit**

(1) Zur Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit eines Bauherrn sowie der Eignung und Zuverlässigkeit eines Betreuers oder Beauftragten können die Bewilligungsstellen alle ihnen geeignet erscheinenden Auskünfte einholen und Nachweise über Einkommens- oder Vermögensverhältnisse, vorhandenes Eigenkapital, insbesondere die Vorlage eines Kreditgutachtens verlangen.

(2) Bauherren von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen müssen der Prüfung durch einen Prüfungsverband oder einen auf dem Gebiete der Wohnwirtschaft erfahrenen Wirtschaftsprüfer unterliegen.

## **VII. Baulandbeschaffung**

### **21.**

#### **Baulandbeschaffung**

(1) Neben Bund und Land haben Gemeinden, sonstige Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts und die von ihnen wirtschaftlich abhängigen Unternehmen zur Erreichung der im Zweiten Wohnungsbaugesetz bestimmten Ziele die Aufgabe, ihnen gehörende geeignete Grundstücke zu angemessenen Preisen als Bauland für den Wohnungsbau zu Eigentum oder im Erbbaurecht zu überlassen oder als Bauland ungeeignete Grundstücke zum Austausch gegen geeignetes Bauland bereitzustellen. Sie haben bevorzugt geeignetes Bauland für den sozialen Wohnungsbau, namentlich für eine Bebauung mit Familienheimen zu überlassen oder als Bauland ungeeignete Grundstücke zum Austausch gegen geeignetes Bauland bereitzustellen (§ 89 Abs. 1 II. WoBauG).

(2) Die Gemeinden haben auch die Aufgabe,

- a) für den Wohnungsbau, namentlich für eine Bebauung mit Familienheimen, geeignete Grundstücke zu beschaffen, baureif zu machen und als Bauland Bauwilligen zu Eigentum oder im Erbbaurecht zu überlassen (§ 89 Abs. 2 II. WoBauG),
- b) im Rahmen einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes in ihren rechtsverbindlichen städtebaulichen Plänen für eine Bebauung mit Familienheimen geeignete Flächen in solchem Umfange auszuweisen, daß die vorrangige Förderung des Baues von Familienheimen entsprechend dem Zweiten Wohnungsbaugesetz durchgeführt werden kann (§ 89 Abs. 3 II. WoBauG),

- c) Bauwillige, die ein Baugrundstück, namentlich für eine Bebauung mit einem Familienheim erwerben wollen, bei dem Erwerb eines geeigneten Baugrundstückes zu beraten und zu unterstützen (§ 89 Abs. 4 II. WoBauG).

## **VIII. Technische Förderungsvoraussetzungen**

### **22.**

#### **Städtebauliche Voraussetzungen**

Mit öffentlichen Mitteln sollen nur Bauvorhaben gefördert werden, die eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gewährleisten und in Erschließung und Auflockerung den Zielsetzungen neuzeitlichen Städtebaues entsprechen (§ 41 Abs. 1 II. WoBauG).

### **23.**

#### **Erschließung**

(1) Die Bauten sollen möglichst auf Grundstücken errichtet werden, die nur geringe Erschließungskosten erfordern. Es sollen nur Bauvorhaben gefördert werden, bei denen die Gemeinden an die Grundstückserschließung, insbesondere den Straßenbau, keine höheren Anforderungen stellen, als es im Rahmen der Gesamtplanung zur zweckmäßigen Erschließung unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Bauvorhaben notwendig ist. Dies gilt für einmalige und laufende Abgaben (§§ 41 Abs. 2 und 90 Abs. 1 II. WoBauG). Die Straßenbaukosten sind dadurch einzuschränken, daß soweit wie möglich Wohnstraßen und Wohnwege ausgeführt werden.

(2) Die Gemeinden dürfen im sozialen Wohnungsbau Erschließungskosten nur bis zu der Höhe fordern oder vereinbaren, welche die Eigentümer der anliegenden Grundstücke nach den für Anliegerleistungen geltenden Vorschriften als Erschließungsbeiträge zu entrichten verpflichtet sind (§ 90 Abs. 2 II. WoBauG).

(3) Es sind solche Erschließungsformen zu bevorzugen, die durch die Art der Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken Ersparnisse an Erschließungskosten ermöglichen.

(4) Bei größeren Planungen ist die rechtzeitige Beteiligung der örtlichen Versorgungsbetriebe sowie der für die Reinhaltung der Gewässer und der für den Bau und den Betrieb der Entwässerungsanlagen und der Fernsprechanlagen zuständigen Stelle sicherzustellen. Nicht vermeidbare Freileitungen, Transformatorenhäuser und Verteilerschränke sollen so angeordnet und gestaltet werden, daß sie den Straßenraum und die Siedlung nicht verunstalten.

## 24. Planung

- (1) Es sollen nur Bauvorhaben gefördert werden, bei denen die Architektenleistungen (§ 19 GOA) von fachkundigen, im Wohnungsbau erfahrenen Architekten erbracht werden. Für die Planung der Außenanlagen von größeren Bauvorhaben wird die Hinzuziehung eines Landschafts- oder Gartenarchitekten empfohlen.
- (2) Die Förderung der Bauvorhaben setzt eine sorgfältige Planung, eine einwandfreie Gestaltung der Bauten und Außenanlagen, der erforderlichen Kinderspielplätze, Kraftwageneinstellplätze und eine wohntechnisch zweckmäßige und rationelle Grundrißanordnung voraus. Baustoffe und Bauarten sind so zu wählen, daß die Gebäude beileihungsfähig sind und von Versicherern gegen Brandschäden ohne wesentliche Erhöhung der Prämie versichert werden.
- (3) In den Entwürfen sind für jeden Wohnungstyp die Flächenangaben der einzelnen Räume, die Wohnflächen jeder Wohnung und die gedachte Möblierung einschließlich der Beheizung unter Beachtung von DIN 18 011 einzutragen.
- (4) Mietwohnungen sollen nach Möglichkeit so gebaut werden, daß eine spätere Überlassung als Eigenheim oder Eigentumswohnung möglich ist (§ 65 II. WoBauG).
- (5) Bei Eigenheimen und Kaufeigenheimen ist aus Gründen der Kostensenkung die Form des Reihenhauses, bei Kleinsiedlungen die des Doppelhauses zu bevorzugen.
- (6) Größere Bauvorhaben sollen in der Regel nur gefördert werden, wenn auf dem Baugrundstück oder in der Nähe ein ausreichend bemessener Kinderspielplatz geschaffen wird oder vorhanden ist.
- (7) Die Wohnungen sollen möglichst eine günstige Lage zur Himmelsrichtung, Quer- oder Diagonallüftung und keine gefangenen Räume haben. Wohnungen mit reiner Nordlage sollen nicht gefördert werden. Bei Geschoßwohnungen mit nur einem Schlafräum soll dieser so bemessen sein, daß außer den Elternbetten ein Kinderbett aufgestellt werden kann.
- (8) Die Wohnzimmer müssen ihrer Größe nach in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der Wohnung stehen und gut zu möblieren sein.
- (9) Bei Geschoßwohnungen sind soweit wie möglich ausreichend bemessene und nicht unmittelbar aneinanderliegende Loggien oder Balkone vorzusehen.
- (10) Dachgeschoßwohnungen sollen wegen ihres geringen Wohnwertes vermieden werden; das gilt nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser.

(11) Alle Wohnräume, Schlafräume und Küchen sollen an Schornsteine anschließbar sein, sofern keine Zentralheizung vorgesehen ist.

(12) Bäder und Aborte sollen in Wohnungen, die für mehr als 5 Personen bestimmt sind, in getrennten Räumen untergebracht werden.

## **25. Ausstattung der Wohnungen**

(1) Mit öffentlichen Mitteln soll nur der Bau von Wohnungen gefördert werden, für die folgende Mindestausstattung vorgesehen ist:

- a) Wohnungsabschluß mit Vorraum in der Wohnung;
- b) Kochraum mit ausreichenden Entlüftungsmöglichkeiten, Wasserzapfstelle und Spülbecken, Anschlußmöglichkeit für Kohleherd und Gas- oder Elektroherd sowie entlüftbarer Speisekammer oder entlüftbarem Speiseschrank;
- c) neuzeitliche sanitäre Anlagen innerhalb der Wohnung;
- d) eingerichtetes Bad oder eingerichtete Dusche sowie Waschbecken;
- e) ausreichender Abstellraum auch innerhalb der Wohnung;
- f) jede Wohnung ist mit einem Kohleherd auszustatten. Kann die Küche in anderer Weise beheizt werden, so kann statt des Kohleherdes ein Gas- oder Elektroherd geliefert werden. Alle Wohnungen, die keine Zentral- oder Etagenheizung haben, sind bei ein bis drei Wohn- und Schlafräumen mit mindestens einem Ofen, bei mehr als drei Wohn- und Schlafräumen mit mindestens zwei Öfen auszustatten;
- g) elektrischer Brennstellenanschluß in allen Räumen, in Küche, Wohn- und Schlafräumen, außerdem mindestens je eine Steckdose;
- h) ausreichender Keller oder entsprechender Ersatzraum;
- i) zur Mitbenutzung Wasch- und Trockenraum sowie Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder.

Bei einer Einliegerwohnung kann auf die in Absatz 1 Buchstaben a), c) und e) bezeichnete Ausstattung, mit Ausnahme einer besonderen Toilette, verzichtet werden; auf das Bad

oder die Dusche kann dann verzichtet werden, wenn innerhalb der Einliegerwohnung ein größeres Waschbecken vorgesehen ist.

(2) Die Bewilligungsstellen können Ausnahmen zulassen.

## 26.

### **Baukostensenkung, Normung und Rationalisierung**

(1) Alle vertretbaren Möglichkeiten der Baukostensenkung sind auszuschöpfen. Wirtschaftliche Baustoffe und Bauarten sind daher zu bevorzugen. Die Fristsetzungen müssen eine gründliche Vorbereitung der Angebote und eine rationelle Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

(2) Bei Entwurf und Ausführung sind diejenigen Normen des Deutschen Normenausschusses, die sich auf Planung und Entwurf beziehen und die vom Senator für Inneres als Pflichtnormen bekanntgegeben worden sind, anzuwenden. Dies gilt für die Normen:

DIN 4 172	-	Maßordnung im Hochbau
DIN 4 174	-	Geschoßhöhen und Treppensteigungen
DIN 18 011	-	Stellflächen für Möbel und Öfen im sozialen Wohnungsbau
DIN 18 050	-	Fensteröffnungen für den Wohnungsbau
DIN 18 100	-	Türöffnungen für den Wohnungsbau

Auf das Normblatt DIN 18 022 - Küche und Bad im sozialen Wohnungsbau - wird hingewiesen. Die Beachtung der Normblätter über Tür- und Fensterbeschläge, Türblätter, Fensterrahmen und Holzrollläden (DIN 18 101, 18 251, 18 255-58, 18 260, 18 270, 18 280, 18 051, 18 060 und 18 074-77) ist erwünscht.

(3) Auf die in der Fachpresse laufend veröffentlichten Ergebnisse der vom Bundesminister für Wohnungsbau geförderten Versuchs- und Vergleichsbauten und auf Heft 1 der bautechnischen Merkhefte des Beirats für Bauforschung beim Bundesminister für Wohnungsbau "Wirtschaftliche Vorbereitung der Wohnungsbauten" wird hingewiesen. Die darin aufgeführten Regeln für wirtschaftliches Bauen sind zu beachten.

## 27.

### **Bauaufsichtliche Forderungen**

(1) Es dürfen nur Bauvorhaben gefördert werden, bei denen die Bestimmungen der Bauordnungen, die als Richtlinien für die Bauaufsicht eingeführten technischen Baubestimmungen und etwaige zusätzliche Auflagen der Bauaufsichtsbehörde beachtet

werden. Allgemein bauaufsichtlich zugelassene neue Baustoffe und Bauarten können verwendet werden.

Für ausreichende Wärmedämmung und -speicherung (DIN 4108 - Wärmeschutz im Hochbau -) und für ausreichenden Schallschutz (DIN 4109 Beiblatt - Schallschutz im Hochbau -), die für den Wohnwert von ausschlaggebender Bedeutung sind, ist zu sorgen. Auf DIN 17 017 - Lüftung innen liegender Bäder und Spülaborste - wird verwiesen.

(2) Die Bauherren haben dafür zu sorgen, daß normengerechte Baustoffe verwendet werden. Die Erfüllung dieser Forderung ist in geeigneter Weise zu überwachen, soweit die Baustoffe nicht von Werken stammen, die sich der dauernden Überwachung durch eine amtlich anerkannte Güteschutzgemeinschaft oder nach anerkannten Richtlinien durch ein staatliches Materialprüfamt unterzogen haben.

(3) Tragendes Holzwerk ist gemäß DIN 68 800 - Holzschutz im Hochbau - gegen Wurmfraß, Schwammbildung und Fäulnis mit einem mit Prüfzeichen versehenen Holzschutzmittel zu behandeln.

## **28. Verdingung der Bauarbeiten**

Die Verdingung der Bauarbeiten soll nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) erfolgen.

## **29. Bauausführung und Kontrollen**

(1) Die Bauausführung hat nach den von der Bewilligungsstelle anerkannten und von der Baugenehmigungsbehörde genehmigten Plänen einschließlich der zugehörigen Baubeschreibung zu erfolgen. Sie ist von der Bewilligungsstelle zu überwachen.

(2) Abweichungen von den der Bewilligung zugrunde liegenden technischen Antragsunterlagen bedürfen unbeschadet einer etwa erforderlichen bauaufsichtlichen Genehmigung der vorherigen Zustimmung der Bewilligungsstelle.

(3) Die bauaufsichtliche Genehmigung eines Bauvorhabens enthält keine Entscheidung über seine Förderungswürdigkeit.

## **B FINANZIERUNG**

### **I. Allgemeine Grundsätze**

#### **30. Allgemeine Grundsätze**

- (1) Bauvorhaben sollen in der Regel nur gefördert werden, wenn zur Deckung der Gesamtkosten eine I. Hypothek in angemessener Höhe in Anspruch genommen wird und der Bauherr eine angemessene Eigenleistung erbringt. Die I. Hypothek kann ganz oder teilweise durch zusätzliche Eigenleistungen ersetzt werden.
- (2) Öffentliche Mittel dürfen nur für Bauvorhaben bewilligt werden, bei denen die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert erscheint.
- (3) Das öffentliche Baudarlehen soll für die nachstellige Finanzierung bewilligt werden.
- (4) Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung öffentlicher Mittel besteht vorbehaltlich der Bestimmungen über Familienzusatzdarlehen nicht.

### **II. Eigenleistung**

#### **31. Höhe der angemessenen Eigenleistung**

- (1) Als angemessen ist in der Regel nur eine Eigenleistung anzusehen, die mindestens 15 v. H. der Gesamtkosten beträgt. Bei Familienheimen bleiben die Bestimmungen in [Nr. 6 Absatz 3 Satz 2](#) unberührt. Bei Bauvorhaben für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen, bei Kleinsiedlungen und aus anderen besonderen Gründen können die Bewilligungsstellen eine geringere Eigenleistung zulassen, jedoch in der Regel nicht weniger als 10 v. H. der Gesamtkosten.
- (2) Bei Familienheimen soll die Eigenleistung so hoch sein, daß sie die Kosten des Baugrundstücks deckt. Dies gilt nicht für den Bau von Kleinsiedlungen.
- (3) Für Betriebs- und Werkwohnungen ist eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 40 v. H. zu erbringen.

#### **32. Begriff der Eigenleistung**

- (1) Eigenleistungen sind die vom Bauherrn zur Deckung der Gesamtkosten erbrachten Leistungen, namentlich

- a) Geldmittel (einschließlich von Kapitalabfindungen nach § 72 BVG und der Kapitalabfindungen nach §§ 43 bis 45 des Gesetzes zu Artikel 131),
- b) der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen, vor allem der Wert eingebrachter bezahlter Baustoffe und der Wert der Selbsthilfe (§ 36 II. WoBauG),
- c) der Wert des eigenen, bezahlten Baugrundstücks, der verwendbaren Gebäudereste sowie verwendeter Gebäude und Gebäudeteile nach Abzug der Belastungen,
- d) Forderungen aus Guthaben bei Kreditinstituten und Wohnungsunternehmen, insbesondere auch die auf Grund von Bausparverträgen angesammelten Guthaben bei Bausparkassen einschließlich eventueller Wohnungsbauprämien nach WoPG.

(2) Sach- und Arbeitsleistungen sind mit dem Wert der dadurch ersparten Unternehmerleistung als Eigenleistung anzusetzen.

### **33. Ersatz der Eigenleistung**

(1) Als Ersatz der Eigenleistung sind, soweit der Bauherr nichts anderes beantragt, anzuerkennen

- a) ein der Restfinanzierung dienendes Familienzusatzdarlehen (§ 45 II. WoBauG),
- b) ein Aufbaurdarlehen an den Bauherrn nach § 254 LAG oder ein ähnliches Darlehen aus Mitteln eines öffentlichen Haushalts,
- c) ein Darlehen an den Bauherrn zur Beschaffung von Wohnraum nach § 30 des Kriegsgefangenen-Entschädigungsgesetzes.

(2) Die Bewilligungsstellen können auf Antrag als Ersatz der Eigenleistung anerkennen:

- a) verlorene Baukostenzuschüsse, soweit ihre Annahme zulässig ist ([Nr. 36](#)), und
- b) auf dem Baugrundstück nicht dinglich gesicherte oder nach den öffentlichen Mitteln dinglich gesicherte Fremdmittel, vor allem Mieterdarlehen und Mietvorauszahlungen ([Nr. 36 Abs. 4 Buchstabe a](#)).

Die Anerkennung der in Satz 1 genannten Fremdmittel als Ersatz der Eigenleistung ist in den Fällen der [Nr. 6 Absatz 3 Satz 2](#) unzulässig.

(3) Bei werkgeförderten Wohnungen ([Nr. 36 Abs. 6](#)) kann der Finanzierungsbeitrag des Betriebsinhabers als Ersatz der Eigenleistung anerkannt werden.

### **III. Fremdmittel**

#### **34. Höhe der Fremdmittel**

Zur Finanzierung der Gesamtkosten von Bauvorhaben ist der erststellige Beleihungsraum aus Mitteln des Kapitalmarkts so weit auszuschöpfen, wie es die in [Nr. 15](#) bezeichnete Durchschnittsmiete oder Belastung zuläßt.

#### **35. Art der Fremdmittel**

(1) Die zur Finanzierung auf dem Kapitalmarkt aufzunehmenden Darlehen sollen unkündbare Tilgungsdarlehen sein. Sie müssen mit mindestens 1 % jährlich unter Zuwachs ersparter Zinsen getilgt werden. Zins-, Verwaltungskosten- und Tilgungssatz müssen angemessen sein. Sie dürfen jedoch zusammen nicht höher sein als der für erststellige Hypotheken marktübliche Zinssatz einschl. Verwaltungskostenbeitrag zuzüglich 1 % Tilgung. Eine Aussetzung der Tilgung kann anerkannt werden, soweit diese zum Ausgleich des Disagios erforderlich ist. Geldbeschaffungskosten und Disagio müssen angemessen sein.

(2) Bei Hypothekendarlehen von Versicherungen soll die Darlehensgewährung mit dem Abschluß von Lebensversicherungen nicht in der Weise gekoppelt werden, daß das Darlehen fällig wird, wenn die Versicherungsprämie nicht voll eingeht oder wenn die Versicherung gekündigt oder in eine beitragsfreie umgewandelt wird.

### **IV. Finanzierungsbeiträge**

#### **36. Zulässigkeit von Finanzierungsbeiträgen**

(1) Verlorene Baukostenzuschüsse sind nur zulässig, soweit sie von Dritten zugunsten von Wohnungssuchenden geleistet werden und keine Verbindlichkeiten für diese begründen.

(2) Die Bewilligungsstellen können die Annahme von anderen Finanzierungsbeiträgen der Wohnungssuchenden ausschließen oder nur bis zu einem bestimmten Höchstbetrag zulassen. Sie sollen die Annahme von Finanzierungsbeiträgen ausschließen, soweit diese nicht im Darlehnsantrag enthalten sind oder soweit ihre Annahme von ihnen nicht ausdrücklich genehmigt wird. Bei Ausschluß oder Beschränkung der Annahme von Finanzierungsbeiträgen ist den Erfordernissen der Finanzierung des Bauvorhabens

Rechnung zu tragen. Die Annahme von Mietvorauszahlungen der Mieter ist von der Bewilligungsstelle auszuschließen.

(3) Die Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Wohnungen für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen darf nicht davon abhängig gemacht werden, daß die Wohnungssuchenden Mieterdarlehen leisten.

(4) Die Vorschriften der Absätze 2 und 3 finden keine Anwendung auf

- a) Mietvorauszahlungen oder Darlehen, die von Dritten zugunsten von Wohnungssuchenden geleistet werden und keine Verbindlichkeiten für diese begründen,
- b) Aufbaudarlehen des LAG oder ähnliche Darlehen aus Mitteln eines öffentlichen Haushaltes,
- c) satzungsmäßige Genossenschaftsanteile oder ähnliche Mitgliedsbeiträge.

(5) Dem Wohnungsamt ist in der Regel nachstehende Zahl an Wohnungen, für die Zweckbindungen durch Finanzierungsbeiträge (ausgenommen Aufbaudarlehen des LAG) nicht zugelassen werden dürfen, zur Verfügung zu stellen:

Bei Bauvorhaben mit

- |         |  |
|---------|--|
| 2 und 3 | Wohnungen mindestens 1 Wohnung,                              |
| 4 und 5 | Wohnungen mindestens 2 Wohnungen,                            |
| 6       | Wohnungen mindestens 3 Wohnungen,                            |
| 7 und 8 | Wohnungen mindestens 4 Wohnungen,                            |
| 9       | Wohnungen mindestens 5 Wohnungen,                            |
| 10      | Wohnungen mindestens 6 Wohnungen,                            |
| 11      | und mehr Wohnungen mindestens 70 % der erstellten Wohnungen. |

Ein Wohnungssuchender, der einen zugelassenen Finanzierungsbeitrag leistet, muß durch das Wohnungsamt anerkannt sein.

(6) Für werkgeförderte Wohnungen (§ 77 II. WoBauG) hat der Inhaber des Betriebes zur Restfinanzierung Finanzierungsbeiträge in angemessener Höhe (in der Regel mindestens in Höhe von 25% der Gesamtkosten) zu leisten, deren Annuität 4 v.H. nicht übersteigen darf.

**37.**  
**Rückforderung unzulässiger Finanzierungsbeiträge**

Soweit die Leistung eines Finanzierungsbeitrages unzulässig ist, kann er nach den Vorschriften des BGB zurückgefordert werden (§ 50 II. WoBauG).

**V. Öffentliche Baudarlehen**

**38.**  
**Höhe des öffentlichen Baudarlehens**

Das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen ist von der Bewilligungsstelle auf Grund der für die angemessene Wohnfläche ([Nr. 13](#)) jeweils bestimmten Durchschnittssätze zur Schließung der Finanzierungslücke zu bewilligen, die bei der Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens auch dann noch verbleibt, wenn Eigenleistungen des Bauherrn und Fremdmittel in angemessener Höhe vorgesehen sind.

**39.**  
**Familienzusatzdarlehen**

(1) Werden dem Bauherrn eines Eigenheimes oder einer Eigensiedlung öffentliche Mittel bewilligt, so ist ihm auf Antrag ein Familienzusatzdarlehen in Höhe von 1500 DM für das dritte und jedes weitere Kind - bei Schwerkriegsbeschädigten und Kriegerwitwen für das zweite und jedes weitere Kind - zu gewähren.

(2) Bei der Förderung von Familienheimen in der Form des Kaufeigenheims oder der Trägerkleinsiedlung ist das Familienzusatzdarlehen auf Antrag des Bewerbers dem Bauherrn zu gewähren, wenn der Bewerber die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt und mit ihm ein Vertrag oder Vorvertrag nach § 45 Absatz 3 II. WoBauG abgeschlossen ist.

(3) Zu berücksichtigen sind diejenigen Kinder, für die dem Bauherrn oder Bewerber Kinderermäßigung nach § 32 Absatz 4 Nr. 2 bis 4 oder § 39 Absatz 4 Nr. 2 bis 4 EStG zusteht oder gewährt wird. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung ([Nr. 58 Abs. 2](#)).

(4) Familienzusatzdarlehen sind auf Antrag für die Restfinanzierung oder die erststellige Finanzierung zu bewilligen.

**40.**  
**Zinssatz des öffentlichen Baudarlehens**

(1) Der Zinssatz für das öffentliche Baudarlehen beträgt 4 v. H. jährlich. Die Verzinsung des Darlehens beginnt mit dem auf die Inanspruchnahme der öffentlichen Mittel folgenden Monatsersten.

(2) Zur Erzielung einer tragbaren Durchschnittsmiete oder Belastung im Sinne von [Nr. 15 Absätze 2 und 3](#) können die Bewilligungsstellen den Zinssatz für die Dauer von 35 Jahren bis auf null v. H. senken. Bei einer Erhöhung der Mieten oder Senkung der Lasten kann der Zins auch vor Ablauf von 35 Jahren bis auf 4 v. H. erhöht werden.

(3) Bei Familienheimen darf der gemäß Absatz 2 Satz 1 bestimmte Zinssatz während der gesamten Laufzeit des öffentlichen Baudarlehen nicht erhöht werden.

(4) Für Familienheime soll das nachstellige öffentliche Baudarlehen dauernd zinslos gewährt werden, wenn es mindestens um  $\frac{1}{3}$  niedriger ist als der Betrag, der für Bauvorhaben vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung üblicherweise gewährt wird (§ 44 Abs. 4 II. WoBauG).

(5) Familienzusatzdarlehen werden ohne Rücksicht auf den Rang ihrer dinglichen Sicherung zinslos gewährt.

(6) Bei schuldhaft groben Verstößen gegen die Wohnungsbauförderungsbestimmungen, die Bedingungen oder Auflagen des Bewilligungsbescheides oder die Bestimmungen der Schuldurkunde und auch bei nicht fristgerechter Anzeige der Schlußabrechnung oder des Nachweises der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen können für das öffentliche Baudarlehen unbeschadet weitergehender Rechte Zinsen bis zur Höhe von 8 v. H. des jeweiligen Restkapitals jährlich gefordert werden.

(7) Werden öffentliche Baudarlehen zum vorübergehenden Ersatz erststelliger Kapitalmarktmittel gegeben, so sind sie zu marktüblichen Bedingungen auszugeben.

#### **41.**

### **Verwaltungskostenbeitrag für das öffentliche Baudarlehen**

Der Verwaltungskostenbeitrag für das öffentliche Baudarlehen beträgt höchstens

- a) einmalig 1,5 v. H. der Darlehenssumme,
- b) laufend 0,5 v. H. des Ursprungskapitals jährlich.

#### **42.**

### **Tilgung des öffentlichen Baudarlehen**

Die öffentlichen Baudarlehen sind mit mindestens 1 v.H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen zu tilgen. Eine Erhöhung des bei der Darlehensbewilligung festgesetzten Tilgungssatzes ist während der ersten 35 Jahre der Laufzeit des Darlehens ausgeschlossen. Nach Ablauf von 35 Jahren werden die durch die Tilgung von Vorlasten

freiwerdenden Zins- und Tilgungsbeträge - soweit sie nicht zur Verzinsung des öffentlichen Baudarlehens gemäß [Nr. 40 Absatz 1](#) in Anspruch genommen werden - im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens zur verstärkten Tilgung des öffentlichen Baudarlehens herangezogen. Familienzusatzdarlehen sind höchstens mit 2 v.H. jährlich zu tilgen.

## **VI. Zins- und Tilgungshilfen**

### **43.**

#### **Zins- und Tilgungshilfen**

(1) Zins- und Tilgungshilfen können für verbürgte Hypothekendarlehen gegeben werden. Das zu verbürgende Darlehen muß den allgemeinen Vorschriften, insbesondere denen des Abschnittes B III. entsprechen. Für die Bürgschaftsübernahme gelten besondere Richtlinien.

(2) Der Bauherr ist verpflichtet, das Darlehen, für das ihm eine Zins- und Tilgungshilfe bewilligt worden ist, auf Verlangen des Senators für die Finanzen zu kündigen, wenn ihm nach dem Ermessen des Senators für die Finanzen eine Umschuldung zu günstigeren Bedingungen zugemutet werden kann. Die durch eine Umschuldung entstehenden notwendigen Kosten trägt das Land Bremen.

(3) Die Bewilligungsstelle setzt nach einer Umschuldung die Zins- und Tilgungshilfe nach Maßgabe der Bedingungen des neuen Darlehens herab.

### **44.**

#### **Höhe des zu verbürgenden Hypothekendarlehens**

Die Höhe der zu verbürgenden Hypothek soll den Durchschnittssätzen bei der Förderung mit öffentlichen Wohnungsbaukrediten angeglichen sein, jedoch können die höheren Geldbeschaffungskosten angemessen berücksichtigt werden.

In der Regel sollen die zu verbürgenden Hypothekendarlehen einschließlich vorgehender und gleichstehender Grundpfandrechte 85 v. H. der Gesamtkosten nicht übersteigen.

### **45.**

#### **Höhe der als öffentliche Mittel zu gewährenden Zins- und Tilgungshilfen**

(1) Die Zins- und Tilgungshilfen sollen für verbürgte Hypothekendarlehen, soweit sie außerhalb der Beleihungsgrenze liegen, geleistet werden.

(2) Sie sind so zu bemessen, daß eine Tilgung von mindestens 1 v. H. des verbürgten Darlehens jährlich aus den Erträgen des bebauten Grundstücks gedeckt wird.

(3) Die Zinshilfe wird als Zuschuß, die Tilgungshilfe als Darlehen gegeben.

Die Tilgungshilfe ist der Betrag, der für Tilgungszwecke einschließlich der Tilgung in Höhe der ersparten Zinsen verwandt wird.

Das als Tilgungshilfe gewährte Darlehn ist dinglich zu sichern.

(4) Nach Tilgung der dem verbürgten Hypothekendarlehen vorgehenden Belastungen ist die als Darlehen gegebene Tilgungshilfe wie ein aus öffentlichen Mitteln gegebenes Darlehen nach Maßgabe der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu verzinsen und zu tilgen.

(5) Verbessert sich aus irgendwelchen Gründen, insbesondere durch Senkung der öffentlichen oder privaten Lasten oder bei Erhöhung der Mieten die Ertragslage, so ist die Zins- und Tilgungshilfe nach Maßgabe der Wirtschaftlichkeitsberechnung herabzusetzen oder zu streichen.

(6) Die Tilgungshilfe ist wie ein aus öffentlichen Mitteln gegebenes Darlehen nach Maßgabe der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu verzinsen und zu tilgen, sobald es die Ertragslage gestattet.

## **VII. Erhöhte Eigenleistung und Kündigung der öffentlichen Mittel**

### **46.**

#### **Erhöhte Selbsthilfe oder Ersatzeigenleistungen**

Wird durch Selbsthilfe eine höhere als die in § 35 II. WoBauG vorgesehene Eigenleistung erbracht oder ein Familienzusatzdarlehen, ein Aufbaudarlehen nach dem LAG oder ein ähnliches Darlehen aus Mitteln eines öffentlichen Haushalts gewährt, so darf das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen nicht deshalb gekürzt werden.

### **47.**

#### **Kündigung der öffentlichen Mittel**

(1) Die öffentlichen Mittel können nur aus den in der Schuldurkunde angeführten Gründen fristlos zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden, insbesondere wenn

**a)** Eigenheime, Kaufeigenheime, Kleinsiedlungen, Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle an Personen veräußert werden, die nicht zu dem in [Nr. 3 Absatz 1](#) bezeichneten Personenkreis gehören (§ 52 Abs. 2 II. WoBauG),

**b)**

der Bauherr von Kaufeigenheimen oder Kaufeigentumswohnungen die sich aus den §§ 54 und 61 II. WoBauG ergebenden Verpflichtungen schuldhaft gröblich verletzt,

- c) der Bauherr von Mietwohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern die sich aus der Auflage nach § 64 II. WoBauG ergebenden Verpflichtungen verletzt,
- d) Kleinsiedlungen nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet oder zweckentfremdet werden,
- e) Familienheime dauernd entgegen ihrer Zweckbestimmung genutzt werden,
- f) der Bauherr der Aufforderung des Senators für die Finanzen nach Ziff. 43 (Abs. 2) nicht nachkommt.

(2) Bei vorübergehendem erststelligen Einsatz von öffentlichen Baudarlehen ist in den Darlehnsbedingungen neben den in Absatz 1 genannten Gründen eine Kündigung für den Fall vorzusehen, daß eine Ablösung aus Mitteln des Kapitalmarktes möglich wird (§ 42 Abs. 3 II. WoBauG).

## **C SONDERBESTIMMUNGEN**

### **I. Sonderbestimmungen für Familienheime**

#### **48. Eigenheime und Kaufeigenheime**

(1) Die Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Eigenheimen und Kaufeigenheimen (§ 9 II. WoBauG) darf nicht von Eigentumsbindungen abhängig gemacht werden, die über das nach § 52 II. WoBauG zulässige Maß hinausgehen.

(2) Kaufeigenheime sind mit der Auflage zu fördern, daß der Bauherr sie geeigneten Bewerbern (§ 55 II. WoBauG) auf Grund eines Veräußerungsvertrages der im § 54 Absatz 1 bis 3 II. WoBauG bezeichneten Art nach den Grundsätzen des § 56 Absatz 1 II. WoBauG zu angemessenen Bedingungen als Eigenheime zu übertragen hat. Den Bauherren kann die Verwendung von Musterverträgen auferlegt werden.

#### **49. Kleinsiedlungen**

(1) Der Bau von Kleinsiedlungen (§ 10 II. WoBauG) ist in ausreichendem Maße zu fördern, um siedlungswilligen Familien die Verbindung mit dem Grund und Boden zu ermöglichen und sie wirtschaftlich zu festigen. Kleinsiedlungen sollen nach Möglichkeit in Gruppen und

nur dort errichtet werden, wo die wirtschaftliche Lebensgrundlage der Kleinsiedler gesichert erscheint.

(2) Als für Kleinsiedlungen angemessene Landzulage gilt in der Regel eine Stellengröße von 800 qm, die aus besonderen Gründen bis auf 600 qm vermindert werden kann.

(3) Zu einem für Kleinsiedlungen angemessenen Wirtschaftsteil zählen neben Keller und Bodenraum eine Wasch- und Futterküche, Kleintierstallung und Schuppen.

(4) Bei der Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Kleinsiedlungen sind in den Gesamtkosten des Bauvorhabens auch die Kosten des Erwerbs der Landzulage und des Baues des Wirtschaftsteiles zu berücksichtigen. Neben dem öffentlichen Baudarlehen kann ein Kleinsiedlungszusatzdarlehen bewilligt werden. Für die Ersteinrichtung der Kleinsiedlung sollen besondere Darlehen oder Zuschüsse gewährt werden.

(5) Die Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung sind ab 1. Juli 1957 nicht mehr anzuwenden.

## **50. Trägerkleinsiedlungen**

(1) Zum Bau einer Trägerkleinsiedlung (§ 10 Abs. 3 II. WoBauG) dürfen öffentliche Mittel nur einem Bauherrn bewilligt werden, der Kleinsiedlungsträger ist. Kleinsiedlungsträger sind

- a) Gemeinden,
- b) Organe der staatlichen Wohnungspolitik, zu deren Aufgaben nach ihrer Satzung der Bau und die Betreuung von Kleinsiedlungen gehören,
- c) Unternehmen, die von dem Senator für Inneres als Kleinsiedlungsträger zugelassen sind.

(2) Der Kleinsiedlungsträger ist verpflichtet, die geförderte Trägerkleinsiedlung für Rechnung eines als Kleinsiedler geeigneten, bereits feststehenden oder künftigen Bewerbers zu errichten, diesem auf Grund eines Trägersiedlervertrages zur selbständigen Bewirtschaftung zu überlassen und spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit zu Eigentum oder in Erbbaurecht zu übertragen. Auf Verlangen des Bewerbers kann die Übereignung für einen späteren Zeitpunkt vereinbart werden.

(3) Der Kleinsiedlungsträger kann die Übertragung des Eigentums nur verweigern und den Bewerber durch einen anderen geeigneten Bewerber ersetzen, wenn

- a) der Bewerber seinen Verpflichtungen gegenüber dem Kleinsiedlungsträger oder der Kleinsiedlergruppe innerhalb eines Monats nach schriftlicher Mahnung nicht nachkommt,
- b) der Bewerber die Kleinsiedlung trotz Anmahnung nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet hat oder
- c) im Verhalten des Bewerbers ein wichtiger Grund vorliegt.

## **51. Siedlereignung und Siedlerauswahl**

- (1) Der Siedlerauswahl ist besondere Sorgfalt zu widmen.
- (2) Ein Bewerber ist als Kleinsiedler geeignet, wenn
  - a) er fähig ist, die Kleinsiedlung mit seiner Familie zusammen ordnungsgemäß zu bewirtschaften und
  - b) kein wichtiger Grund in der Person oder den Verhältnissen des Bewerbers der Überlassung der Kleinsiedlung entgegensteht, und
  - c) er für die Durchführung des Bauvorhabens eine angemessene Selbsthilfe leistet, sofern er nicht aus besonderen Gründen (z. B. Schwerbeschädigung) daran gehindert ist.
- (3) Der Kleinsiedler soll sich bei der Bewirtschaftung der Kleinsiedlung fachlich beraten lassen. Die fachliche Beratung gilt als gewährleistet, wenn der Kleinsiedler von einer von dem Senator für das Bauwesen anerkannten Siedlerorganisation betreut wird.

## **II. Sonderbestimmungen für andere Wohnungen**

### **52. Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen**

- (1) Bei Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen (§ 12 II. WoBauG) soll der Inhalt des Wohnungseigentums im wesentlichen nach der Mustererklärung des BMWo (BBauBl. 1955 S. 490) gestaltet werden.
- (2) Kaufeigentumswohnungen sind mit der Auflage zu fördern, daß sie der Bauherr geeigneten Bewerbern (§ 55 II. WoBauG) auf Grund eines Veräußerungsvertrages der in §

54 Absatz 1 bis 3 II. WoBauG bezeichneten Art nach den Grundsätzen des § 56 II. WoBauG zu angemessenen Bedingungen innerhalb einer angemessenen Frist als Eigentumswohnungen zu übertragen hat.

(3) Die Bewilligung von öffentlichen Mitteln zum Bau von eigengenutzten Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen darf nicht von Eigentumsbindungen abhängig gemacht werden, die über das nach § 52 II. WoBauG zulässige Maß hinausgehen.

### **53.**

#### **Miet- und Genossenschaftswohnungen**

(1) Die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern von Organen der staatlichen Wohnungspolitik, gemeinnützigen und freien Wohnungsunternehmen und Bauherren, die den Wohnungsbau gewerbsmäßig betreiben, soll mit der Auflage verbunden werden, daß der Bauherr die Ein- oder Zweifamilienhäuser geeigneten Bewerbern auf Antrag als Kaufeigenheime zu überlassen hat. Von dieser Auflage ist abzusehen, wenn die beabsichtigte Zweckbestimmung des Wohngebäudes die Übertragung ausschließt oder wenn sonst ein wichtiger Grund der Übertragung entgegensteht. (§ 64 II. WoBauG).

(2) Die Förderung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern von Organen der staatlichen Wohnungspolitik, gemeinnützigen und freien Wohnungsunternehmen und Bauherren, die den Wohnungsbau gewerbsmäßig betreiben, kann von der Bewilligungsstelle mit der Auflage verbunden werden, daß der Bauherr eine angemessene Anzahl Kaufeigentumswohnungen zu schaffen hat oder durch einen anderen geeigneten Bauherrn schaffen läßt. Die Bewilligungsstelle hat die Auflage zurückzunehmen, wenn der Bauherr sich verpflichtet, an Stelle der in der Auflage bezeichneten Wohnungen andere geeignete Wohnungen Bewerber (§ 25 II. WoBauG) als Eigentumswohnungen oder als Eigenheime zu übertragen (§ 65 II. WoBauG).

(3) Absatz 2 Satz 1 gilt nicht für Genossenschaftswohnungen und für Wohnungen, die auf Grund eines dem Mietverhältnis ähnlichen Nutzungsverhältnisses überlassen werden sollen.

### **54.**

#### **Betriebs- und Werkwohnungen**

Wohnungen des Inhabers eines gewerblichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes können nur mit der Auflage gefördert werden, daß mit den Betriebsangehörigen Mietverhältnisse zu vereinbaren sind, die nach Ablauf von fünf Jahren von dem Bestehen der Dienst- oder Arbeitsverhältnisse unabhängig werden. Das gleiche gilt für die Förderung von Wohnungen, die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für

Angehörige eines bestimmten gewerblichen Betriebes oder einer bestimmten Art von gewerblichen Betrieben zur Verfügung zu halten sind (§ 53 II. WoBauG).

## **55. Wohnheime**

Zum Bau von Wohnheimen können öffentliche Mittel unter sinngemäßer Anwendung der für die Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Wohnungen geltenden Vorschriften bewilligt werden; die Vorschriften der [Nr. 12](#) bis [14](#) über die Wohnungsgrößen und der [Nr. 25](#) über die Mindestausstattung der Wohnungen finden keine Anwendung.

## **D BEWILLIGUNGSVERFAHREN**

### **I. Bewilligung**

#### **56. Antragstellung**

(1) Der Antrag auf Gewährung öffentlicher Mittel ist von dem Bauherrn ggf. zusammen mit dem Antrag auf Gewährung eines Familienzusatzdarlehns auf vorgeschriebenem Formblatt in zweifacher Fertigung unter Beifügung der im Formblatt bezeichneten Anlagen, insbesondere einer Wirtschaftlichkeitsberechnung bei der für das Bauvorhaben zuständigen Bewilligungsstelle einzureichen. Mit einem Antrag auf Gewährung von Zins- und Tilgungshilfen ist zugleich die Bürgschaftsübernahme nachzusuchen. Der Bauherr hat bei Antragstellung zu erklären, ob er den Anspruch gemäß § 80 Absatz 1 II. WoBauG auf Zuteilung einer Wohnung geltend machen will.

(2) Für Familienheime von Einzelbauherren, Wohnheime, Wohnteile ländlicher Siedlungen, Wohnungen für Altenteiler, Landarbeiterwohnungen und Wohnungen auf dem Lande für Personen, die in der Landwirtschaft oder für die Landwirtschaft tätig sind, kann das öffentliche Baudarlehen im vereinfachten Bewilligungsverfahren auf besonderem Formblatt beantragt werden.

(3) Für die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die dem Formblatt beigelegten amtlichen Erläuterungen maßgebend.

#### **57. Bewilligungsstellen**

Bewilligungsstellen sind für die Stadtgemeinde Bremen das Wohnungsbauamt, für die Stadtgemeinde Bremerhaven der Magistrat.

## 58.

### Aufgaben der Bewilligungsstellen

- (1) Alle Anträge sind entgegenzunehmen und unverzüglich zu bearbeiten, auch wenn im Zeitpunkt der Antragstellung öffentliche Mittel zur Förderung der Bauvorhaben nicht zur Verfügung stehen.
- (2) Die Bewilligungsstelle hat die Anträge zunächst zu prüfen. Anträge, die unvollständig sind oder sonstige Mängel aufweisen, hat sie zur Ergänzung oder Überarbeitung unverzüglich an den Antragsteller zurückzugeben oder die fehlenden Unterlagen nachzufordern. Der Antrag gilt erst dann als gestellt, wenn er mit allen Unterlagen der Bewilligungsstelle vorliegt. Er ist alsdann listenmäßig zu erfassen (§ 48 II. WoBauG).
- (3) Die Bewilligungsstelle prüft die Förderungsvoraussetzungen der Anträge auf öffentliche Mittel und erteilt im Rahmen der zugeteilten Mittel Bewilligungsbescheide.
- (4) Die Ablehnung eines Antrages auf öffentliche Mittel ist dem Antragsteller unter Rückgabe seines Antrages mit Anlagen mitzuteilen und zu begründen.
- (5) Bei Familienheimen ist dem Antragsteller innerhalb angemessener Frist (in der Regel innerhalb von 6 Wochen) eine Entscheidung über den Antrag mitzuteilen oder ein Bescheid über die Aussichten und die voraussichtliche Weiterbearbeitung des Antrages zu erteilen (§ 48 II. WoBauG).

## 59.

### Auflagen im Bewilligungsbescheid

- (1) Der Bewilligungsbescheid kann Auflagen und Bedingungen enthalten. Vor allem ist darin die Zahl der Wohnungen anzugeben, welche nur Angehörigen eines begrenzten Personenkreises zur Nutzung überlassen werden dürfen.
- (2) Der Bewilligungsbescheid, in dem Wohnungen für Geschädigte nach § 298 LAG vorbehalten sind, muß folgende Auflagen enthalten:
  - a) Die Wohnungen dürfen nur an Geschädigte, die sich durch eine Bescheinigung des Ausgleichsamtes nach § 347 LAG ausgewiesen haben, gemäß den §§ 14, 15 WBewG und § 75 II. WoBauG zugeteilt werden, soweit nicht die Wohnungsbehörde auf den Vorbehalt bei einem Wohnungstausch verzichtet. Dieser Vorbehalt gilt nur für die Dauer der Laufzeit des Darlehens, höchstens aber für 10 Jahre.
  - b) Werden Wohnungen entgegen dieser Auflage genutzt oder überlassen, so kann das Darlehen fristlos zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden.

## 60.

### Widerruf des Bewilligungsbescheides

(1) Der Bewilligungsbescheid kann von der Bewilligungsstelle vor Beginn der Auszahlung der öffentlichen Mittel ohne Zustimmung des Bauherrn insbesondere widerrufen werden, wenn

- a) der Bauherr der Bewilligungsstelle unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens von Bedeutung waren,
- b) Tatsachen eintreten oder bekannt werden, aus denen sich ergibt, daß der Bauherr nicht leistungsfähig, zuverlässig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in der Lage ist,
- c) das Baubuch nicht ordnungsgemäß geführt, seine Vorlage verweigert wird oder im Falle der [Nr. 18 Absatz 3 Satz 2](#) die Buchhaltung unvollständig ist oder der Einblick in die Buchhaltung verweigert wird,
- d) erhebliche Verstöße gegen die Pflicht zur Anwendung der Normen festzustellen sind,
- e) unzulässige Finanzierungsbeiträge erhoben werden, oder
- f) der Bau nicht innerhalb einer von der Bewilligungsstelle festgesetzten Frist nach Erteilung des Bewilligungsbescheides auf der Baustelle begonnen ist.

(2) Bis zur Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens kann der Bewilligungsbescheid auch auf Antrag des Bauherrn noch widerrufen werden.

(3) Der Widerruf ist dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 kann der Bewilligungsbescheid nach Beginn der Auszahlung ohne Zustimmung des Bauherrn nicht mehr widerrufen, sondern nur noch gekündigt werden. Ein Grund zur fristlosen Kündigung ist auch gegeben, wenn der Bauherr entgegen der in Ziffer 17 Satz 2 enthaltenen Verpflichtung bei Einschaltung von Maklern die Maklergebühr nicht selbst trägt.

(5) Bei Widerruf des Bewilligungsbescheides gelten die betreffenden Bauvorhaben nicht mehr als öffentlich gefördert.

(6) Wird der Bewilligungsbescheid nach Absatz 2 auf Antrag des Bauherrn widerrufen, nachdem Zahlungen bereits geleistet wurden, so sind vom Bauherrn auf die gezahlten Beträge vom Tage ihrer Zahlung an bis zu ihrer Rückzahlung Zinsen in der für Zwischenkredite marktüblichen Höhe zu zahlen.

## **II. Auszahlung und Verwaltung des öffentlichen Baudarlebens**

### **61.**

#### **Aufgaben der darlehnsverwaltenden Stelle**

Die Sicherung, Auszahlung und Verwaltung der öffentlichen Baudarlehen erfolgt durch Realkreditinstitute, die ihren Sitz in den Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven haben.

### **62.**

#### **Sicherung des öffentlichen Baudarlebens**

(1) Das öffentliche Baudarlehen ist an bereitester Stelle unmittelbar nach den aufgenommenen Fremdmitteln, aber vor etwaigen als Ersatz der Eigenleistung anerkannten Fremdmitteln und vor Rechten der in § 89 Absatz 5 II. WoBauG genannten Art durch Eintragung im Grundbuch dinglich zu sichern. Bei vorgehenden oder gleichstehenden Pfandrechten ist zugunsten des Gläubigers der öffentlichen Mittel eine Löschungsvormerkung gemäß §§ 1179, 1163 BGB im Grundbuch einzutragen. Die rangrichtige Eintragung ist durch Vorlage einer mit dem grundbuchamtlichen Vollzugsvermerk versehenen Ausfertigung der Schuldurkunde nachzuweisen. Ferner ist der Abschluß einer Brandversicherung (gleitende Neuwertversicherung) zu erbringen.

(2) Bei Eigentumswohnungen soll von einer Gesamthaftung und Gesamthypothek für das öffentliche Baudarlehen abgesehen werden, soweit dies auch bei den im Rang vorgehenden Hypotheken geschieht.

(3) Bei Dauerwohnrechten ist die Zustimmung nach § 39 Absatz 2 Wohnungseigentumsgesetz in allen Fällen zu erteilen.

### **63.**

#### **Auszahlung des öffentlichen Baudarlebens**

(1) Die öffentlichen Mittel werden auf Anfordern entsprechend dem Baufortschritt bis zu 95 v.H. ausgezahlt, sofern die Rechnungen vom Bauherrn anerkannt sind.

(2) Die 1. Zahlung öffentlicher Mittel setzt voraus, daß das bar aufzubringende Eigengeld und der Eigengeldersatz verwendet worden sind sowie daß die Eintragung der Hypothek und die Löschungsvormerkung im Grundbuch (Erbbaugrundbuch) durch Vorlage einer

grundbuchamtlichen Bescheinigung nachgewiesen wurde oder durch Erklärung eines Notars oder des Grundbuchamtes sichergestellt ist, daß der Eintragung der Hypothek an der vorgesehenen Rangstelle keine Hinderungsgründe entgegenstehen.

(3) Die letzte Rate in Höhe von 5 v.H. darf erst ausgezahlt werden, wenn eine Bescheinigung des Wohnungsamtes über den ordnungsgemäßen Bezug der Wohnung und eine Bescheinigung des Bauaufsichtsamtes über die Gebrauchsabnahme vorliegen.

(4) Sofern im Zeitpunkt der Gewährung der öffentlichen Mittel aus rechtlichen Gründen eine dingliche Sicherung nicht möglich ist, kann die Bewilligungsstelle die Auszahlung schon zulassen, wenn sich der Grundeigentümer verpflichtet, bei Wegfall der Hinderungsgründe die Eintragung der Hypothek nachzuholen.

### **III. Auszahlung der Zins- und Tilgungshilfen und Übernahme von Bürgschaften**

#### **64.**

Die Zins- und Tilgungshilfen werden unmittelbar an den Geldgeber des verbürgten Hypothekendarlehens gezahlt

#### **65.**

Die Übernahme der Bürgschaften des Landes erfolgt durch den Senator für die Finanzen.

### **IV. Schlußabrechnung und Vordrucke**

#### **66.**

##### **Schlußabrechnung**

(1) Nach Bezug der Wohnungen ist innerhalb von sechs Monaten mitzuteilen, daß die Schlußabrechnung aufgestellt ist und zur Prüfung bereitliegt, oder es ist anzugeben, welcher Hinderungsgrund der Aufstellung der Schlußabrechnung entgegensteht. Für alle Ausgaben müssen ordnungsgemäße Rechnungsbelege vorhanden sein.

(2) Die Bewilligungsstelle hat die Schlußabrechnung zu prüfen und festzustellen, ob das Gebäude technisch und wirtschaftlich dem Bewilligungsbescheid entsprechend erstellt wurde und die Wohnungen ihrer Bestimmung zugeführt wurden.

(3) Falls die Anzeige nach Absatz 1 oder der Hinderungsgrund nicht fristgerecht mitgeteilt werden, können für das öffentliche Baudarlehen für die Zeit des Verzugs Zinsen bis zu 8 v. H. erhoben ([Nr. 40 Abs. 6](#)) oder das Darlehen gekündigt werden.

**67.  
Vordrucke**

Die nach diesen Bestimmungen zu verwendenden Vordrucke und Formblätter werden vom Senator für Inneres aufgestellt. Sie sind gegen Unkostenerstattung bei den Bewilligungsstellen zu erhalten.

**E  
VORZEITIGE RÜCKZAHLUNG ÖFFENTLICHER BAUDARLEHEN**

**68.  
Voraussetzungen der Freistellung von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bindungen**

Öffentlich geförderte Wohnungen werden auf Antrag des Eigentümers (Erbbauberechtigten) von den dafür bestehenden Bindungen freigestellt, wenn

- a)** bei Familienheimen, eigengenutzten Eigentumswohnungen oder Kaufeigentumswohnungen das für die vom Eigentümer bezeichnete Wohnung gewährte öffentliche Baudarlehen,
- b)** bei anderen Wohnungen die öffentlichen Baudarlehen für sämtliche Wohnungen des Gebäudes

ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig zurückgezahlt sind (§ 71 II. WoBauG).

**69.  
Die für die Freistellung zuständige Stelle**

Über die Freistellung entscheidet auf Grund einer Bescheinigung der Bewilligungsstelle, ob die Voraussetzungen einer Freistellung vorliegen, die zuständige Wohnungsbehörde.

**70.  
Wirkungen der Freistellung**

(1) Durch die Freistellung werden die Wohnungen hinsichtlich der Wohnraumbewirtschaftung, der Mietpreisbildung und des Mieterschutzes steuerbegünstigten Wohnungen gleichgestellt. Die §§ 21 und 35 II. WoBauG sind auch nach Freistellung anzuwenden.

(2) Die Freistellung ist ohne Wirkung auf die Grundsteuer und andere für die Wohnungen gewährte Vergünstigungen.

(3) Die Freistellung wird hinsichtlich der Wohnraumbewirtschaftung frühestens nach der erstmaligen Zuteilung der Wohnung wirksam. Die Freistellung ist hinsichtlich der Mietpreisbildung und des Mieterschutzes ohne Wirkung auf ein Mietverhältnis, das vor der Freistellung begründet worden ist.

#### **71.**

### **Vorzeitige Ablösung des öffentlichen Baudarlehen**

(1) Der Eigentümer eines Familienheims in der Form des Eigenheims oder der Eigensiedlung, der Wohnungseigentümer einer eigengenutzten Eigentumswohnung und der Bewerber eines Familienheims in der Form des Kaufeigenheims oder der Trägerkleinsiedlung kann nach Ablauf von zwei Jahren und vor Ablauf von 20 Jahren seit Bezugsfertigkeit über die vereinbarungsgemäß zu entrichtenden Tilgungen hinaus das öffentliche Baudarlehen ganz oder in Teilen vorzeitig durch Zahlung noch nicht fälliger Leistungen abzüglich von Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen ablösen (§ 69 II. WoBauG).

(2) Das Nähere über die Ablösung von öffentlichen Baudarlehen wird nach Erlaß der in § 69 Absatz 3 II. WoBauG vorgesehenen Rechtsverordnung der Bundesregierung bestimmt werden.

#### **F**

### **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

#### **72.**

### **Ausnahmegenehmigungen**

Die Bewilligungsstellen können im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften Ausnahmen von den Wohnungsbauförderungsbestimmungen zulassen.

#### **73.**

### **Anwendung bisheriger Vorschriften**

Die bisherigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen samt allen dazu ergangenen Vorschriften mit Ausnahme der Bürgschaftsbestimmungen sind auf Bauvorhaben, für welche erstmals öffentliche Mittel nach dem 31. Dezember 1956 gewährt werden, nicht mehr anzuwenden.

Beschlossen Bremen, in der Versammlung des Senats vom 19. Februar und bekanntgemacht am 28. März 1957.