

Neufassung der Richtlinien zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung von Eigentumsmaßnahmen in der Freien Hansestadt Bremen

Vom 1. Dezember 2010

Inkrafttreten: 28.12.2010

Fundstelle: Brem.ABl. 2010, 1033

Vom 1. Dezember 2010

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa erlässt zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung von Eigentumsmaßnahmen 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 die nachfolgenden Richtlinien:

Inhaltsübersicht

- 1. Zweck und Gegenstand der Förderung**
- 2. Rechtsanspruch/Kumulierung**
- 3. Förderungsstelle**
- 4. Förderung**
 - 4.1 Art und Höhe der Förderung
 - 4.2 Zusatzdarlehen für Menschen mit Behinderung
 - 4.3 Tilgung, Verzinsung, Verwaltungskosten
- 5. Berechtigter Personenkreis**

- 5.1 Einkommensgrenzen
- 5.2 Bevorzugte Zielgruppen
- 5.3 Berechtigungsnachweis
- 5.4 Antragsteller mit vorhandenem Wohneigentum

6. Anforderungen an Förderungsnehmer

- 6.1 Begriff des Förderungsnehmers
- 6.2 Anforderungen an Bauherren von Kaufeigentumsmaßnahmen
- 6.3 Anforderungen an (Erst-)Erwerber/Einzelbauherren
 - 6.3.1 Eigenleistungen
 - 6.3.2 Selbsthilfe
 - 6.3.3 Fremdmittel
 - 6.3.4 Tragbarkeit der Belastung

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 Förderungsfähige Bestandsimmobilien
- 7.5 Wohnungsstandard
 - 7.5.1 Wohnungsgrößen
 - 7.5.2 Hausformen
 - 7.5.3 Aufenthaltsräume und andere Räume
- 7.6 Kostenobergrenze

8. Zweckbestimmung des geförderten Wohnraums

8.1 Inhalt der Zweckbestimmung

8.2 Dauer der Zweckbestimmung

9. Mindestanforderungen an Kauf- und Werkverträge

9.1 Allgemeines

9.2 Anforderungen an den Kaufvertrag

9.3 Anwendung der Makler- und Bauträgerverordnung

10. Antrags- und Förderungsverfahren

10.1 Anmeldung zur Wohnraumförderung

10.2 Einbeziehung in die Wohnraumförderung

10.3 Baubeginn

10.4 Bauausführung

10.5 Bauüberwachung

10.6 Bauschild

10.7 Förderungsantrag

10.8 Förderungsvertrag

10.9 Darlehensvertrag

10.10 Bearbeitungsentgelt bei Verzicht auf Inanspruchnahme des Darlehens

11. Vermietung von Eigentumsmaßnahmen

12. Sicherung und Auszahlung des Förderdarlehens

12.1 Sicherung des Förderdarlehens

12.2 Auszahlung des Förderdarlehens

12.3 Pfandentlassung

13. Rechtsnachfolge

14. Rechtsfolgen bei Verstößen gegen den Förderungsvertrag

14.1 Kündigung des Förderungsvertrages

14.2 Folgen einer Kündigung des Förderungsvertrages

14.3 Marktübliche Verzinsung bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes

15. Übernahme von Bürgschaften

15.1 Rechtsgrundlage

15.2 Zuständigkeit

16. Ausnahmegenehmigungen

17. Inkrafttreten, Anwendung bisheriger Vorschriften

1. Zweck und Gegenstand der Förderung

Zweck der Förderung ist es, zugunsten des unter Nummer 5 aufgeführten Personenkreises die Bildung von Einzeleigentum in der Freien Hansestadt Bremen zu fördern. Gefördert wird

- a) der Neubau von selbstgenutztem Wohnraum auf Konversionsflächen (z.B. auf durch Abriss frei gewordenen Flächen in Stadtumbaugebieten),
- b) der Erwerb von Wohneigentum aus dem Bestand zur Selbstnutzung, das sich in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf befindet und spätestens bei Bezug durch den Förderungsnehmer einer umfassenden energetischen Modernisierung unterzogen worden ist.

Die Förderung von Eigentumsmaßnahmen soll 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.

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa ist berechtigt, zu diesem Zweck Kontingente für Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf (z.B. für

Stadtumbaugebiete, Gebiete der Programme „Wohnen in Nachbarschaften/Die Soziale Stadt“) zu bilden.

2. Rechtsanspruch/Kumulierung

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Fördermitteln besteht auch bei Vorliegen aller Förderungsvoraussetzungen nicht, und zwar auch dann nicht, wenn die Förderungsstelle einen Bescheid über die grundsätzliche Einbeziehung in das Wohnraumförderungsprogramm erteilt oder einem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt hat (siehe Nummern 10.2 und 10.3).

Eine Förderung mit anderen bremischen Mitteln ist nicht ausgeschlossen. 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, Langenstr. 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.

4.2 Zusatzdarlehen für Menschen mit Behinderung

Das Förderdarlehen kann zugunsten von Menschen mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 80 v. H. für Mehrkosten, die durch besondere bauliche Maßnahmen entstehen, die durch die Art der Behinderung bedingt sind, im Rahmen der verfügbaren Fördermittel um bis zu € 10 000 erhöht werden. In diesem Fall ist ein entsprechender Kostennachweis gegenüber der Förderungsstelle erforderlich.

4.3 Tilgung, Verzinsung, Verwaltungskosten

Das Förderdarlehen wird für zehn Jahre zinslos gewährt. Vom 11. bis 20. Jahr werden Zinsen in Höhe von 2 v. H. erhoben. Ab dem 21. Jahr ist das Förderdarlehen mit dem dann marktüblichen Zinssatz zu verzinsen.

Das Förderdarlehen ist zunächst mit 1 v. H., ab dem 16. Jahr mit 2 v. H. und ab dem 26. Jahr mit 3 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 Förderdarlehen zu diesem Zeitpunkt noch nicht ausgezahlt ist, beginnt die Tilgung bzw. die Verzinsungsfrist mit der Auszahlung.

5. Berechtigter Personenkreis

5.1 Einkommensgrenzen

Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG in Verbindung mit § 3 der Einkommensgrenzenverordnung vom 18. Mai 2009 (Brem.GBl. S. 189) in der jeweils geltenden Fassung um bis zu 60 v. H. überschreitet, können die Förderung erhalten.

Die Einzelheiten über die Ermittlung des maßgeblichen Jahreseinkommens gemäß §§ 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 (Nummer 3) eingesehen werden kann.

5.2 Bevorzugte Zielgruppen

Bei der Bewilligung des Förderdarlehens sollen folgende Antragsteller bevorzugt berücksichtigt werden:

- Familien und andere Haushalte mit Kindern,
- Paare in der Familiengründungsphase.

Ist abzusehen, dass die verfügbaren Förderdarlehen nicht ausreichen, werden vom Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa Rangfolgen nach der sozialen Dringlichkeit gebildet.

5.3 Berechtigungsnachweis

Der Berechtigungsnachweis zur Beantragung einer Förderung für Eigentumsmaßnahmen ist durch eine Einkommensbescheinigung der zuständigen Wohnungsbehörde zu führen. Die Einkommensbescheinigung muss zum Zeitpunkt der Stellung des Förderungsantrages (Nummer 10.7) gültig sein.

Zuständig hierfür 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.

5.4 Antragsteller mit vorhandenem Wohneigentum

Personen, die bereits als Eigentümer mit ihren Haushaltsangehörigen Wohnraum in der Freien Hansestadt Bremen bewohnen oder bewohnen könnten, sollen das

Förderdarlehen nach diesen Richtlinien nur erhalten, wenn der jetzige Wohnraum nicht zumutbar oder nicht ausreichend groß ist. Dieses muss im Berechtigungsnachweis der Wohnungsbehörde bescheinigt sein. Nicht zumutbar ist der jetzige Wohnraum, wenn er von dem heutigen Wohnungsstandard erheblich abweicht. Als nicht ausreichend groß kann in der Regel Wohnraum angesehen werden, wenn bei einem Haushalt von drei oder mehr Personen nicht auf jedes Haushaltsmitglied ein Wohnraum ausreichender Größe entfällt. Noch nicht geborene Kinder können berücksichtigt werden, wenn die Schwangerschaft durch eine frühestens drei Monate nach der Empfängnis ausgestellte ärztliche Bescheinigung nachgewiesen wird. Darüber hinaus können besondere persönliche oder berufliche Bedürfnisse berücksichtigt werden. Wird der jetzige Wohnraum bereits mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert, kann das Förderdarlehen für die neue Eigentumsmaßnahme nur gewährt werden, wenn die Mittel für das bisherige Eigentumsobjekt auf einen berechtigten Rechtsnachfolger übertragen werden. Darlehen aus öffentlichen Haushalten, die nicht übertragen werden können, müssen zuvor vollständig zurückgezahlt werden. Im Falle der Gewährung eines Förderdarlehens für eine neue Eigentumsmaßnahme ist der Erlös aus dem Verkauf des alten Eigentumsobjektes als Eigenleistung zur Finanzierung der neuen Eigentumsmaßnahme einzusetzen, soweit er nicht zur Ablösung der auf dem alten Objekt ruhenden Belastungen erforderlich ist. Wegen der Einzelheiten wird auf Nummer 6.3.1 verwiesen.

6. Anforderungen an Förderungsnehmer

6.1 Begriff des Förderungsnehmers

Förderungsnehmer sind

- der Bauherr und der Ersterwerber bei Kaufeigentumsmaßnahmen,
- der Grundstückseigentümer bzw. Einzelbauherr von Einzelbauvorhaben,
- der Erwerber von Eigentumsmaßnahmen aus dem Bestand.

Handelt es sich bei den Förderungsnehmern um eine eheliche oder nichteheliche Lebensgemeinschaft, ist Voraussetzung, dass beide Partner zu je ½ Anteil Eigentümer werden und die schuldrechtlichen Verpflichtungen gemeinsam übernehmen.

6.2 Anforderungen an Bauherren von Kaufeigentumsmaßnahmen

Die Förderdarlehen für Kaufeigentumsmaßnahmen (Bauträgermaßnahmen) können für den Bauherrn/Bauträger reserviert werden. Die Gewährung erfolgt unmittelbar an den Ersterwerber.

Bauherr ist der Grundstückseigentümer oder der zum Bau auf einem fremden Grundstück dinglich Berechtigte, der als Herr des gesamten Baugeschehens bei der Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens im Außenverhältnis zu Dritten im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung tätig und aus allen das Bauvorhaben betreffenden Verträgen berechtigt und verpflichtet wird.

Bauherren können nur dann berücksichtigt werden, wenn sie die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen und Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens bieten. Wer gewerbsmäßig als Bauherr auftritt, muss im Besitz einer gewerberechtl. Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung – GewO – vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202) in der jeweils geltenden Fassung sein oder sich einer nach diesen Bestimmungen geeigneten Person bedienen.

6.3 Anforderungen an (Erst-)Erwerber/Einzelbauherren

Eine Förderung erfolgt nur, wenn die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert ist.

6.3.1 Eigenleistungen

Die Eigenleistungen nach § 15 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung sind u. a.

- Geldmittel,
- der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen, vor allem der Wert der eingebrachten Baustoffe und der Selbsthilfe (Nummer 6.3.2),
- der Wert des eigenen Baugrundstücks und der Wert der verwendeten Gebäudeteile.

Die Eigenleistungen sollen in der Regel mindestens 20 v. H. der Gesamtkosten bzw. des Erwerbspreises (einschließlich Finanzierungs- und Erwerbsnebenkosten) betragen. Die Eigenleistungen sollen so hoch sein, dass sie die Kosten des Baugrundstücks ohne Erschließungskosten decken.

Von den eingeplanten Eigenleistungen sind mindestens 15 v. H. der Gesamtkosten an Geldmitteln aufzubringen. Eine Vor- oder Zwischenfinanzierung dieser Eigenleistung wird nicht zugelassen, mit Ausnahme einer Zwischenfinanzierung von Bausparguthaben für noch nicht zugeteilte Bausparverträge.

Eine Unterschreitung der Eigenleistungen von in der Regel mindestens 20 v. H. der Gesamtkosten kann im Einzelfall nur zugelassen werden, wenn die Belastung unter Berücksichtigung von Nummer 6.3.4 auf Dauer tragbar erscheint.

6.3.2 Selbsthilfe

Selbsthilfeleistungen sind zur Durchführung des Bauvorhabens vom Bauherrn oder Erwerber selbst, von seinen Angehörigen oder anderen Personen unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit erbrachte Arbeitsleistungen. Die fachgerechte Ermittlung und Ausführung der Selbsthilfeleistungen ist durch einen Architekten, einen Bauunternehmer oder einer sonstigen sachkundigen Person durch eine schriftliche Erklärung nachzuweisen. Sollen Selbsthilfeleistungen im Bereich der Tragwerkskonstruktion und/ oder im technischen Ausbau erfolgen, sind an die Nachweise besondere Anforderungen zu stellen. Die Förderungsstelle kann die Auszahlung des Förderdarlehens mit der Auflage verbinden, dass die Durchführung der Selbsthilfeleistungen zuvor nachgewiesen wird.

6.3.3 Fremdmittel

Zur Finanzierung der Gesamtkosten soll der Beleihungsspielraum aus Mitteln des Kapitalmarktes insbesondere auch unter Einbeziehung von KfW-Förderprogrammen sowie weiteren Fördermöglichkeiten soweit wie möglich ausgeschöpft werden. Die Bedingungen dieser Finanzierungsmittel müssen angemessen sein. Die Einzelheiten ergeben sich aus der Neufassung des Erlasses über Darlehensbedingungen bei Förderung durch Mittel aus einem öffentlichen Haushalt und/oder Übernahme einer Bürgschaft vom 3. März 2010 des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa in der jeweils geltenden Fassung. Ergibt sich unter Berücksichtigung der Eigenleistungen (Nummern 6.3.1 und 6.3.2) und der Fremdmittel nach Absatz 1 eine Überfinanzierung, wird das Förderdarlehen entsprechend gekürzt.

6.3.4 Tragbarkeit der Belastung

Eine Förderung erfolgt nur, wenn unter Zugrundelegung des aktuellen verfügbaren Einkommens nach Abzug eines voraussichtlichen Lastenzuschusses die Belastung einschließlich der voraussichtlichen Betriebskosten (auch für Heizung, Strom etc.) und unter Berücksichtigung sonstiger Zahlungsverpflichtungen auf Dauer tragbar erscheint.

Die Förderungsstelle kann entsprechende Einkommensnachweise und eine schriftliche Erklärung z.B. über die sonstigen Zahlungsverpflichtungen von dem Antragsteller fordern. Die Förderung ist abzulehnen, wenn das verfügbare Einkommen den Betrag der „Hilfe zum Lebensunterhalt“ nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII) – Sozialhilfe – zuzüglich eines Sicherheitszuschlages unterschreitet. Dieser wird ermittelt in Anlehnung an den nach § 30 des Sozialgesetzbuches (SGB) Zweites Buch (II) höchstmöglichen Freibetrag bei Erwerbstätigkeit.

Bei der Beurteilung der Tragbarkeit der Belastung sind mögliche zukünftige Zinssteigerungen in angemessener Form zu berücksichtigen.

Die maßgebende Belastung ist nach §§ 40c, 40d und 41 II. BV zu ermitteln, allerdings mit der Abweichung, dass

- a) für Betriebs- und Instandhaltungskosten für Neubauten und Bestandsobjekte ein Pauschalsatz von € 25,00 je m² Wohnfläche jährlich anzusetzen ist,
- b) die Kosten für kleine Instandhaltungen gemäß § 28 Absatz 3 II. BV und Schönheitsreparaturen gemäß § 28 Absatz 4 II. BV nicht angesetzt werden dürfen,
- c) für Pkw-Garagen oder garagenähnliche Pkw-Abstellplätze und für Carports ein Ertrag gemäß § 40c Absatz 5 II. BV nicht abzusetzen ist.

7. Anforderungen an den geförderten Wohnraum

7.1 Allgemeines

Die Neuschaffung oder der Erwerb von bestehendem 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 wie unter Nummer 1 beschrieben stehen.

Die geplanten Baumaßnahmen sollen einen hohen energetischen Standard aufweisen, möglichst frei von Barrieren sein und zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen.

Nicht gefördert wird Wohnraum,

- der zur dauernden Unterbringung ungeeignet ist,
- der wegen seiner Lage oder Grundrissgestaltung keinen ausreichenden Wohnwert hat,
- der nicht den energetischen Anforderungen unter Nummer 7.3 genügt,
- der in seiner Bauausführung und Ausstattung erheblich über durchschnittliche Wohnbedürfnisse hinausgeht,
- mit dessen Bau schon vor der grundsätzlichen Einbeziehung in die Wohnraumförderung begonnen wurde, ohne dass die Förderungsstelle einen vorzeitigen Baubeginn zugelassen hat.

7.2 Ökologische Anforderungen

Bei der Errichtung 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 eines Förderdarlehens nach dieser Richtlinie 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.

- a) Bei Bestandsimmobilien soll mindestens ein Energieniveau entsprechend dem KfW-Effizienzhaus 115 nachgewiesen werden.
- b) Bei Neubauvorhaben soll mindestens ein Energieniveau entsprechend dem KfW-Effizienzhaus 70 nachgewiesen werden.

Bauvorhaben, deren Energiebilanz durch zusätzliche Maßnahmen darüber hinaus verbessert wird, erhalten den Vorzug.

7.4 Förderungsfähige Bestandsimmobilien

Der Wohnwert der Bestandsimmobilie soll durch geeignete Maßnahmen zur Senkung der Energiekosten sowie geeignete Grundrissveränderungen heutigen und zukünftigen Wohnstandards angepasst werden. Maßnahmen der Förderprogramme der KfW im Bereich der energetischen Modernisierung und der Wohnraumanpassung sind i. d. R. förderfähige Maßnahmen.

Energetische Maßnahmen im Sinne dieser Richtlinien sind insbesondere:

- a) Die Umrüstung alter Heizungsanlagen auf Anlagen, die eine optimale Ausnutzung der Energie gewährleisten (z.B. Brennwerttechnik, Blockheizkraftwerke und Wärmeversorgung mit Abwärme aus Wärmekraftkopplung, wenn ein Versorgungsunternehmen die entsprechende Möglichkeit anbietet),
- b) die Dämmung der Außenbauteile (z.B. Fassade, Fenster, Dach, Keller),

- c) solarthermische Anlagen zur Brauchwassererwärmung,
- d) die Verbesserung technischer Anlagen, die der Strom- und Wasserversorgung dienen.

Bauliche Maßnahmen im Sinne dieser Richtlinien sind insbesondere:

- e) Der Abbau von Barrieren durch Umbau der Bäder mit bodengleichen Duschen,
- f) die Beseitigung von Schwellen,
- g) Grundrissveränderungen, damit sie in Größe und Zuschnitt den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen.

7.5 Wohnungsstandard

Die Gebäude sollen hinsichtlich Größe und Grundrissgestaltung so errichtet bzw. angepasst werden, dass sie den Wohnungsbedarf der unter Nummer 5 genannten Personenkreise erfüllen. Sie müssen ferner entsprechend der erteilten Bauerlaubnis und den von der Baugenehmigungsbehörde genehmigten Bauplänen errichtet werden und sollen den heute üblichen Ausstattungsstandard von Neubauwohnungen aufweisen.

7.5.1 Wohnungsgrößen

Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung maßgebend. Die Wohnungen sollen grundsätzlich nachfolgende Wohnungsgrößen nicht überschreiten. Dabei soll für jede Person eines Haushaltes ein Raum ausreichender Größe vorhanden sein.

	Eigenheime	Eigentumswohnungen
bei zwei Personen (Alleinerziehende mit einem Kind)	95 m ²	75 m ²
bei drei Personen	110 m ²	90 m ²
bei vier Personen	125 m ²	105 m ²
bei fünf Personen	140 m ²	120 m ²

Die vorstehenden Wohnflächen erhöhen sich für jede weitere zum Haushalt gehörende Person um je 15 m². Die Zustimmung zur Größe der Wohnung im technischen Prüfverfahren ergeht vorbehaltlich der Tragbarkeit der Belastung nach Nummer 6.3.4.

Eine Überschreitung der Flächengrenzen ist zulässig, soweit zur Berücksichtigung besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse des künftigen

Wohnungseigentümers im Einzelfall (z.B. Menschen mit Behinderung) zusätzliche Wohnfläche erforderlich ist.

Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen kann eine Überschreitung der für zwei/ drei Personen geltenden Wohnflächen bis zur Haushaltsgröße von vier Personen zugelassen werden, wenn zwei Kinderzimmer eingeplant sind.

Ein Einbettkinderzimmer darf in der Regel nicht kleiner sein als 12 m² bzw. bei Vorhandensein weiterer Kinderzimmer 10 m². Die Vier-Personen-Wohnung soll mit zwei getrennten Kinderzimmern versehen sein. Ein Zweibettkinderzimmer darf in der Regel nicht kleiner sein als 14 m². Ausnahmen von den vorstehenden Mindestflächen für Kinderzimmer können zugelassen werden, wenn entsprechende Spielfläche an geeigneter Stelle (z.B. Diele) nachgewiesen wird.

Bei der Förderung einer Bestandsimmobilie können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die baulichen Gegebenheiten dies im Einzelfall erfordern oder der bisherige Mieter die von ihm bewohnte Wohnung erwirbt.

7.5.2 Hausformen

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.

7.5.3 Aufenthaltsräume und andere Räume

Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche sowie 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 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) 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.

d) Abstellräume

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

e) 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.

f) Anlagen zur Müllbeseitigung

Der Platz für bewegliche Abfallbehälter ist an geeigneter nicht störender Stelle zu schaffen.

7.6 Kostenobergrenze

Die Zustimmung zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum ist auch davon abhängig, dass die Gesamtkosten angemessen sind. Die Erwerbs- und Modernisierungskosten einer Bestandsimmobilie sollen die angemessenen Kosten für eine vergleichbare neue Immobilie nicht überschreiten. Die Gesamtkosten je m² Wohnfläche sollen € 1 450 nicht übersteigen. Die Gesamtkosten zur Feststellung der Kostenobergrenze sind alle Kosten einschließlich Baunebenkosten ohne Finanzierungs- und Erwerbsnebenkosten.

Die Einhaltung der Kostenobergrenze ist nachzuweisen durch Vorlage des notariellen Kaufvertrages und zusätzlich

- bei Kauf Eigentumsmaßnahmen durch Kostenschätzung von ggf. weiteren Baukosten,
- bei Neubau durch Kostenschätzung der Baukosten und
- bei Bestandsimmobilien durch Kostenschätzung der geplanten Modernisierung.

Die Förderungsstelle ist berechtigt, im Einzelfall weitere Erklärungen und Unterlagen zu fordern. Bei Vorliegen besonderer Gegebenheiten des Einzelfalls sind Ausnahmen möglich.

8. Zweckbestimmung des geförderten Wohnraums

8.1 Inhalt der Zweckbestimmung

Die geförderten Eigentumsmaßnahmen sind zweckbestimmt für den unter der Nummer 5 aufgeführten Personenkreis.

Für die Überwachung der Zweckbestimmung sind die in Nummer 5.3 genannten Wohnungsbehörden zuständig.

8.2 Dauer der Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung ist befristet bis zum Zeitpunkt der vollständigen Rückzahlung des Förderdarlehens, längstens 20 Jahre ab Bezug der geförderten Eigentumsmaßnahme.

Die Förderungsstelle (Nummer 3) hat die Zweckbestimmung des geförderten Wohnraums durch Auflagen in dem Förderungsvertrag sicherzustellen. Gleiches gilt für die abzuschließenden Darlehensverträge (vgl. Nummer 10.9).

9. Mindestanforderungen an Kauf- und Werkverträge

Dieser Abschnitt findet keine Anwendung für Einzelbauherren und Erwerber von Bestandsimmobilien.

9.1 Allgemeines

Kaufeigentumsmaßnahmen sind den Käufern durch Kaufvertrag zu angemessenen Bedingungen zu übertragen. Das bedeutet, dass Verkäufer von Kaufeigentumsmaßnahmen, für die die Förderung nach diesen Richtlinien vorgesehen ist, nur Kaufverträge unter Beachtung der technischen Förderungsbestimmungen (Nummer 7) einschließlich der maßgebenden Kostenobergrenze und der finanziellen Förderungsvoraussetzungen (Nummer 6.3) mit Käufern abschließen dürfen, bei denen die Tragbarkeit der Belastung gesichert erscheint. Diese Voraussetzungen haben Verkäufer rechtzeitig vor Vertragsabschluss zu prüfen.

Wenn Verkäufer oder Betreuer zur Ermittlung von Bewerbern oder von Kaufanwärtern Makler oder Vermittler einschalten, so haben sie die Maklergebühr bzw. das Entgelt hierfür zu tragen.

9.2 Anforderungen an den Kaufvertrag

In dem Kaufvertrag ist vorzusehen, dass die Nutzung und die Lasten der Eigentumsmaßnahme alsbald nach Bezugsfertigkeit der Eigentumsmaßnahme oder, wenn der Vertrag erst nach der Bezugsfertigkeit abgeschlossen wird, alsbald nach Vertragsabschluss auf den Käufer übergehen sollen. In dem Vertrag ist weiter vorzusehen, dass dem Käufer das Eigentum übertragen wird, sobald die im Vertrag hierfür vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sind, insbesondere der Kaufpreis erbracht ist. Verpflichtet sich der Verkäufer gegenüber Dritten für Verbindlichkeiten des Käufers aus der Finanzierung des Kaufpreises einzustehen, so kann vereinbart

werden, dass das Eigentum spätestens dann übertragen wird, wenn der Verkäufer von seinen Verpflichtungen freigestellt ist.

Der Kaufvertrag muss unbeschadet weitergehender Regelungen in Nummer 9.3 folgende Mindestanforderungen enthalten:

- a) Der Kaufvertrag darf Gewährleistungsansprüche gegen den Verkäufer einschließlich etwaiger Nachbesserungs- und Ersatzlieferungsansprüche weder insgesamt noch bezüglich einzelner Teile ausschließen, auf die Einräumung von Ansprüchen gegen Dritte beschränken oder von der vorherigen gerichtlichen Inanspruchnahme Dritter abhängig machen (§ 309 Nummer 8 Buchstabe b BGB).
- b) Der Verkäufer hat sich zu verpflichten, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einwandfrei zu errichten.
- c) Bestandteil des Vertrages muss eine eingehende Baubeschreibung sein.
- d) Bauverträge müssen eine eindeutige Regelung über die Bezahlung von Erschließungskosten enthalten. Soll nach dem Willen der Vertragsparteien unter dem Begriff Erschließungskosten mehr verstanden werden als die Begriffsbestimmung des Baugesetzbuches in der jeweils geltenden Fassung umfasst, ist eine genaue Definition im Kaufvertrag erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass evtl. ungenaue Erschließungskostenregelungen nicht zu Lasten des Käufers gehen.
- e) Der Verkäufer muss verpflichtet sein, die Auflassung unverzüglich nach der Zahlung des Kaufpreises zu erklären, und zwar auch dann, wenn im Kaufpreis die Erschließungskosten nicht enthalten sind.
- f) Der Verkäufer ist verpflichtet, einen Rücktrittsvorbehalt für den Fall aufzunehmen, dass es aus vom Verkäufer zu vertretenden Gründen nicht zu einer Bewilligung des Förderdarlehens kommt bzw. das Förderdarlehen aus einem solchen Grund widerrufen wird. Die Rücktrittsregelungen müssen den Vorschriften der §§ 346 ff. BGB entsprechen. Ein Reuegeld oder ähnliche zusätzliche Leistungen des Käufers dürfen für diesen Fall jedoch nicht vereinbart werden.
- g) Soweit Bauherren mit eigenem Grundstück Verträge über die schlüsselfertige Herstellung eines Eigenheimes auf ihrem Grundstück abschließen wollen, sind in diesen Verträgen die gesetzlichen Gewährleistungsfristen nach dem Werkvertragsrecht des BGB insgesamt uneingeschränkt und hinsichtlich der

Entgegennahme von Vermögenswerten die Regelungen entsprechend der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) vom 7. November 1990 (BGBl. I S. 2479) in der jeweils geltenden Fassung zu vereinbaren.

Jeder Verkäufer hat der Förderungsstelle auf Anforderung einen Musterkaufvertrag für das betreffende Bauobjekt vorzulegen.

9.3 Anwendung der Makler- und Bauträgerverordnung

Bei einem Bauherrn/Bauträger, auf den § 34c GewO und die MaBV keine Anwendung finden, kann die Gewährung der Mittel mit der Auflage verbunden werden, dass er Auflassungsvormerkungen zugunsten der Käufer in das Grundbuch eintragen lässt. Zum Schutz der Käufer von Eigentumsmaßnahmen sowie von Bauherren, die sich von einem Bauträger oder einem sonstigen Unternehmen auf eigenem Grundstück eine Eigentumsmaßnahme errichten lassen, müssen folgende Mindestanforderungen in den Verträgen erfüllt sein:

- a) Wenn der Bauherr oder Bauträger Vermögenswerte des Käufers erhält oder zu deren Verwendung ermächtigt wird, sind die §§ 2 bis 8 MaBV für die Gestaltung der Verträge entsprechend anzuwenden, wenn es keiner Erlaubnis nach § 34c GewO bedarf. Dies gilt bis zu einer Regelung über die Verwendung von Musterverträgen. Vollmachten, zum Zwecke der individuellen Kaufpreisfinanzierung des Käufers Darlehensverträge abzuschließen und das Kaufobjekt zu belasten, müssen auf einen Höchstbetrag beschränkt sein und dürfen nicht über den Zeitpunkt des Eigentumsüberganges hinaus gelten.
- b) Erhält der Bauherr oder Bauträger keine Vermögenswerte des Käufers zur Vorbereitung und Durchführung des Baus und wird er auch nicht zu deren Verwendung ermächtigt, so darf der Kaufpreis erst fällig gestellt werden, wenn eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen oder unwiderruflich bewilligt und beantragt ist. Es dürfen keine unerledigten Eintragungsanträge vorliegen, die den Anspruch beeinträchtigen. Ferner muss die Freistellung des Kaufobjektes von allen Grundpfandrechten und Belastungen gesichert sein, die der Vormerkung im Range vorgehen oder gleichstehen und nicht übernommen werden sollen, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird; es dürfen nur Einzelfinanzierungsgrundpfandrechte vorgehen, die den vereinbarten Kaufpreis nicht übersteigen, sowie ggf. Grunddienstbarkeiten in Abt. II des Grundbuches.

10. Antrags- und Förderungsverfahren

10.1 Anmeldung zur Wohnraumförderung

Bauvorhaben müssen beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa - Referat Wohnungswesen -, Ansgaritorstr. 2, 28195 Bremen, zur Förderung angemeldet werden.

Bei Erwerb von Wohnraum aus dem Bestand und bei Einzelbaumaßnahmen muss die Anmeldung vom zukünftigen Eigentümer vorgenommen werden. Bei Bauträgermaßnahmen kann die Anmeldung auch vom Bauträger vorgenommen werden, der eine Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO vorzulegen hat und Angaben zur geplanten Anzahl der Wohneinheiten machen muss.

Für die technische Vorprüfung sind in der Regel folgende Unterlagen bzw. bei Bestandserwerb entsprechende Unterlagen einzureichen:

- a) Angaben zum Planungsstand,
- b) Lageplan (Auszug aus der Flurkarte),
- c) Entwurfsplanung (Grundrisse, Ansichten, Schnitt),
- d) Wohnflächenberechnung nach der WoFIV,
- e) qualifizierte Baubeschreibung,
- f) Beschreibung der energetischen Ausführung (Energiekonzept),
- g) Angabe des Kaufpreises je Wohneinheit.

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa kann die Vorlage weiterer Unterlagen zur Prüfung der Förderungswürdigkeit verlangen.

10.2 Einbeziehung in die Wohnraumförderung

Hat der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa die Bauvorhaben vorgeprüft und die Förderungswürdigkeit festgestellt, wird die Förderungsstelle dem Förderungsnehmer verbindlich die Einbeziehung in die Förderung mitteilen. In diesem Grundsatzbescheid ist der Förderungsnehmer darauf hinzuweisen, dass sich die näheren Einzelheiten der Förderung aus den Bestimmungen des noch abzuschließenden Förderungsvertrages ergeben.

10.3 Baubeginn

Der Beginn der Maßnahme soll nach Erteilung des Grundsatzbescheides unverzüglich erfolgen. Bei schuldhafter Verzögerung kann die Zusage auf Einbeziehung in die Förderung widerrufen werden.

10.4 Bauausführung

Die Bauvorhaben sind nach den von der Förderungsstelle anerkannten und von der Baugenehmigungsbehörde genehmigten Plänen auszuführen. Abweichungen von diesen Plänen und von der vorgesehenen Bauweise und Ausstattung bedürfen unbeschadet einer etwa erforderlichen bauaufsichtlichen Genehmigung der vorherigen Zustimmung der Förderungsstelle. Bei der Erstellung von geförderten Bauvorhaben sollen die anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Rechte Dritter werden dadurch nicht begründet.

10.5 Bauüberwachung

Die Förderungsstelle ist berechtigt, während der Bauzeit und nach Fertigstellung der Bauten die Einhaltung der technischen Förderungsbestimmungen, der genehmigten Bauausführung entsprechend den geprüften technischen Antragsunterlagen und der festgesetzten Bedingungen und Auflagen zu überwachen. Eine abweichende Bauausführung kann zur Ablehnung der Förderung bzw. zur Kündigung des Förderungsvertrages (Nummer 14.1) führen. Die Bauherren sind verpflichtet, den mit der Überwachung Beauftragten jederzeit ungehindert Zutritt zu den Baugrundstücken zu gestatten.

Ein Rechtsanspruch Dritter auf Überwachung besteht in keinem Fall, desgleichen können keine Rechte Dritter aus der Überwachung abgeleitet werden.

10.6 Bauschild

Bei Bauvorhaben ab zehn Eigentumsmaßnahmen ist an sichtbarer Stelle ein Bauschild anzubringen mit dem Hinweis über die Anzahl der Einheiten und über die Förderung durch die Freie Hansestadt Bremen.

10.7 Förderungsantrag

Der Antrag auf Gewährung des Förderdarlehens nach diesen Richtlinien ist von dem Förderungsnehmer unter Beifügung der erforderlichen Unterlagen in der Regel rechtzeitig vor Baubeginn bzw. bei Bestandserwerb vor Kaufvertragsabschluss bei der Förderungsstelle (Nummer 3) einzureichen. Die zu verwendenden Antragsvordrucke werden von der Förderungsstelle herausgegeben.

Die Förderungsnehmer sind verpflichtet, mit dem Antrag folgende Unterlagen einzureichen:

- a) Die amtliche Bauerlaubnis gemäß [§§ 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

- oder
bei Bestandsobjekten die vorhandenen Bauzeichnungen,
- b) eine qualifizierte Baubeschreibung,
 - c) eine Wohnflächenberechnung nach der WoFIV,
 - d) eine Ausfertigung des Kaufvertrages,
 - e) eine Darstellung der Gesamtkosten des Bauvorhabens,
 - f) eine Belastungsberechnung,
 - g) Finanzierungsnachweise,
 - h) Erklärung über sonstige Zahlungsverpflichtungen,
 - i) den Berechtigungsnachweis gemäß Nummer 5.3 und
 - j) ggf. sonstige erforderliche Unterlagen.

Anträge, die unvollständig sind oder sonstige Mängel aufweisen, hat die Förderungsstelle zur Ergänzung oder Überarbeitung unverzüglich an den Antragsteller zurückzugeben oder die fehlenden Unterlagen nachzufordern. Dem Antragsteller ist eine angemessene Frist zum Nachholen der erforderlichen Handlungen mit dem Hinweis zu setzen, dass sein Antrag anderenfalls abgelehnt werden muss. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist kann der Antrag abgelehnt werden. Soll im Rahmen der Förderung die Bürgschaft der Freien Hansestadt Bremen für ein nachrangiges Darlehen (1b-Darlehen) in Anspruch genommen werden, ist dies in Nummer 2 des Förderungsantrages zu vermerken (Nummer 15).

10.8 Förderungsvertrag

Sind die Förderungsvoraussetzungen erfüllt, schließt die Förderungsstelle mit den Förderungsnehmern einen öffentlich-rechtlichen Förderungsvertrag 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. Außerdem können weitere Verpflichtungen der Förderungsnehmer 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 des Förderdarlehens für den Fall der Nichterfüllung oder nicht vollständigen Erfüllung der 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.

Die Förderungsnehmer und jeder Rechtsnachfolger sind im Förderungsvertrag zu verpflichten,

- a) einen Eigentumswechsel unverzüglich der Förderungsstelle anzuzeigen;
- b) die Förderungsstelle unverzüglich vom Eintritt eines Kündigungsgrundes nach Nummer 14.1 zu unterrichten;
- c) 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 sonstigen Unterlagen zu gewähren bzw. eine Besichtigung des geförderten Objektes zu gestatten;
- d) einzuwilligen, dass alle für die Erfüllung des Förderungszweckes benötigten Daten erfasst und verarbeitet werden dürfen.

Die Förderungsnehmer müssen die Annahme des Vertrages innerhalb von sechs Wochen nach Übersendung des Vertragsangebotes erklären, indem sie eine unterzeichnete Ausfertigung an die Förderungsstelle zurückgeben.

Der Förderungsvertrag wird in zweifacher bzw. bei Bauträgermaßnahmen in dreifacher Ausfertigung geschlossen. Je eine Ausfertigung erhält der Förderungsnehmer, die Förderungsstelle und ggf. der Bauträger. Die für die Überwachung der Zweckbestimmung zuständige Wohnungsbehörde (Nummer 8.1) erhält von der Förderungsstelle eine Durchschrift des Vertrages.

10.9 Darlehensvertrag

Nach Abschluss des Förderungsvertrages wird die Förderungsstelle mit dem Förderungsnehmer ebenfalls einen privatrechtlichen Darlehensvertrag schließen. Darin wird sichergestellt, dass die in Nummer 10.8 genannten Inhalte des Förderungsvertrages auch im Darlehensverhältnis umgesetzt werden können, der Darlehensvertrag im Falle einer Kündigung des Förderungsvertrages (Nummer 14.1) ebenfalls gekündigt werden kann, das Förderdarlehen dinglich gesichert

(Nummer 12.1) 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. Ansprüche auf Auszahlung der Darlehen können nicht abgetreten oder verpfändet werden; dies ist im Darlehensvertrag sicherzustellen. Abweichend von diesem Grundsatz ist eine Abtretung oder Auszahlung an Dritte zulässig, wenn dies im Interesse des Förderungsnehmers liegt. Das ist der Fall, wenn die Zahlungen zur Kaufpreisfinanzierung (z.B. Auszahlung an den Verkäufer bzw. ein (vor)finanzierendes Kreditinstitut) oder für die Begleichung der Prämien für die Gebäudeversicherung verwendet werden.

10.10 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. Vermietung von Eigentumsmaßnahmen

Der geförderte Wohnraum darf während der Zweckbestimmung (Nummer 8) in begründeten Ausnahmefällen und nur mit Genehmigung der Förderungsstelle an Berechtigte (Nummer 5) vermietet werden. Der Zeitraum der Vermietung soll fünf Jahre nicht überschreiten. Der Förderungsnehmer darf dafür höchstens einen Mietzins erheben, der im Rahmen der Mietwohnraumförderung (Richtlinien zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen - Mietwohnraumförderung - vom [18. Juni 2008 \(Brem.ABl. S. 466\)](#) in der jeweils geltenden Fassung) zulässig ist. Für die Beauftragung von Maklern bei der Vermietung gilt Nummer 9.1 Absatz 2 entsprechend.

12. Sicherung und Auszahlung des Förderdarlehens

12.1 Sicherung des Förderdarlehens

Das Förderdarlehen ist durch Eintragung eines Grundpfandrechtes an rangbereitetester Stelle nach den für die Finanzierung des geförderten Bauvorhabens aufgenommenen

Fremdmitteln und den Grunddienstbarkeiten, die den Wert des Objektes nicht mindern, zugunsten der Förderungsstelle zu sichern. Solange eine dingliche Sicherung noch nicht möglich ist, genügt ersatzweise eine andere bankübliche Sicherheit.

Bei dem der Absicherung des Förderdarlehens dienenden Grundpfandrecht darf der gesetzliche Lösungsanspruch nach § 1179a BGB nicht ausgeschlossen werden. Sofern diesen Grundpfandrechten Grundschulden im Range vorgehen oder gleichstehen, haben die Förderungsnehmer ihre 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, haben die Förderungsnehmer ihre Ansprüche auf Rückübertragung ihrer Rückgewähransprüche an die Förderungsstelle abzutreten.

12.2 Auszahlung des Förderdarlehens

Das Förderdarlehen wird auf Anforderung ausgezahlt nach Vorlage

- einer Bescheinigung zum ordnungsgemäßen Bezug des Förderungsobjektes,
- einer Bescheinigung der Bauaufsichtsbehörde über die Bauschlussabnahme oder sofern diese darauf verzichtet, die schriftliche Bestätigung des bauleitenden Architekten bzw. die Unternehmererklärung über die Fertigstellung des Förderungsobjektes entsprechend den bauordnungsrechtlich genehmigten Bauplänen,
- des Energieeinsparnachweises sowie
- eines Nachweises, dass die vorrangig gesicherten Darlehen vollständig ausgezahlt sind.

Die Bescheinigung über den ordnungsgemäßen Bezug wird von der in Nummer 5.3 genannten Wohnungsbehörde erteilt.

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

Ferner muss bis zum Bezug das Bestehen einer ausreichenden (z.B. zum gleitenden Neuwert) Versicherung für das Gebäude gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden nachgewiesen werden.

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 Darlehen leistet. Maßgebend ist der eingebrachte Grundstückswert einschließlich Erschließungskosten. Das gleiche gilt, wenn ein Grundstücksteil durch Enteignungsbeschluss abgeschrieben wird.

13. Rechtsnachfolge

Der Förderungsnehmer und jeder Rechtsnachfolger ist verpflichtet, der Förderungsstelle eine beabsichtigte Veräußerung des geförderten Objektes rechtzeitig vorher schriftlich anzuzeigen. Der Eigentumsübergang im Wege der Erbfolge ist der Förderungsstelle unverzüglich nach Eintritt schriftlich mitzuteilen. 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.

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 leistungsfähig, nicht zuverlässig, nicht kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen nicht mehr in der Lage ist;
- c) der Förderungsnehmer den ordnungsgemäßen Bezug nicht nachweist;
- d) die Eigentumsmaßnahme bestimmungswidrig vermietet oder genutzt wird oder leer steht;

- e) das Förderdarlehen nicht zweckentsprechend verwendet wird;
- f) der Förderungsnehmer die Eigentumsmaßnahme schuldhaft nicht ordnungsgemäß instandhält;
- g) die Eigentumsmaßnahme 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 Förderungsvertrages oder Darlehensvertrages nicht eingehalten werden oder gegen die Vorschriften des WoFG oder diese Förderungsrichtlinien verstoßen wird;
- i) ein Eigentumswechsel eintritt und die Förderungsstelle das Förderdarlehen dem Rechtsnachfolger nicht überträgt;
- j) Rückstände bei der Bedienung des Förderdarlehens eingetreten sind;
- k) über das Vermögen des Förderungsnehmers die Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Förderungsobjektes beantragt wird;
- l) der Bauträger von Kaufeigentumsmaßnahmen die sich aus Nummer 9 dieser Richtlinien ergebenden Verpflichtungen schuldhaft verletzt;
- m) Voraussetzungen vorliegen, nach denen ein Zuwendungsbescheid aufgrund des [§ 49 Absatz 3 BremVwVfG](#) aufgehoben werden könnte.

Andere Kündigungsgründe bleiben unberührt.

14.2 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 von 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.

14.3 Marktübliche Verzinsung bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes

Liegt ein Kündigungsgrund vor, kann die Förderungsstelle statt zu kündigen auch eine marktübliche Verzinsung des Darlehens, mindestens jedoch 6 v. H., verlangen.

15. Übernahme von Bürgschaften

15.1 Rechtsgrundlage

Die Gewährung von Bürgschaften richtet sich nach den Richtlinien für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens durch die Freie Hansestadt Bremen vom 10. Mai 2004 (Brem.ABl. S. 411) in der jeweils geltenden Fassung.

15.2 Zuständigkeit

Die Bürgschaftsübernahme für ein nachrangiges Darlehen (1b-Darlehen) ist zusammen mit dem Förderdarlehen bei der Förderungsstelle zu beantragen (Nummer 10.7, letzter Absatz). Sie ist zuständig für die Prüfung der Anträge und für die Erteilung des Bürgschaftsbescheides und der Bürgschaftserklärung.

16. Ausnahmegenehmigungen

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

17. Inkrafttreten, Anwendung bisheriger Vorschriften

Diese Förderungsrichtlinien finden Anwendung auf alle Bauvorhaben aus Wohnraumförderungsprogrammen ab WRP 2010. Die bisherigen Richtlinien vom 10. Mai 2004 (Brem.ABl. S. 433) werden mit der Maßgabe gegenstandslos, dass sie künftig nur noch für die Abwicklung der nach ihnen geförderten Bauvorhaben und für die auf ihrer Grundlage in die Förderung einbezogenen Bauvorhaben anzuwenden sind.

Bremen, den 1. Dezember 2010

Der Senator für Umwelt,
Bau, Verkehr und Europa