

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

## Wohnungsbauförderungsbestimmungen

Inkrafttreten: 27.06.1964

Zuletzt geändert durch: zuletzt geändert durch Geschäftsverteilung des Senats vom 16.08.1988 (Brem.GBl. S. 223)

Fundstelle: Brem.GBl. 1961, 161

Gliederungsnummer: 233-b-4

Der Senat erläßt zur Durchführung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) vom 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 21. Juli 1961 (BGBl. I S. 1041) und des Zweiten Gesetzes zur Behebung der Wohnungsnot im Lande Bremen vom 4. Juli 1961 (Brem. Ges.-Bl. S. 159) folgende Verwaltungsanordnung:

### Inhaltsübersicht

#### [A Allgemeine Grundsätze](#)

##### [I. Gegenstand der Förderung](#)

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

##### [II. Begünstigter Personenkreis](#)

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

##### [III. Förderungsrang der Bauvorhaben](#)

- [5.](#) Vorrang von Wiederaufbau und Wiederherstellung
- [6.](#) Förderungsrang der Neubauvorhaben
- [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 Baudarlehen](#)
38. Höhe des öffentlichen Baudarlehn  
39. Familienzusatzdarlehen  
40. Zinssatz des öffentlichen Baudarlehn  
41. Verwaltungskostenbeitrag für das öffentliche Baudarlehen  
42. Tilgung des öffentlichen Baudarlehn  
[VI. Zins- und Tilgungshilfen](#)
43. Zins- und Tilgungshilfen  
44. Höhe des zu verbürgenden Darlehn  
45. Höhe der Zins- und Tilgungshilfen  
[VII. Aufwendungshilfen](#)

Zu 46. Einzelvorschriften über Aufwendungshilfen werden durch besondere bis 49.: Verwaltungsanordnung erlassen

### VIII. Erhöhte Eigenleistung und Kündigung der öffentlichen Mittel

50. Erhöhte Selbsthilfe oder Ersatzeigenleistungen

51. Kündigung der öffentlichen Mittel

#### C Sonderbestimmungen

##### I. Sonderbestimmungen für Familienheime

52. Eigentumsbindungen bei Eigenheimen und Kaufeigenheimen

53. Kaufeigenheime

54. Kleinsiedlungen

55. Trägerkleinsiedlungen

56. Siedlereignung und Siedlerauswahl

##### II. Sonderbestimmungen für andere Wohnungen

57. Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen

58. Miet- und Genossenschaftswohnungen

59. Betriebs- und Werkwohnungen

60. Wohnheime

#### D Bewilligungsverfahren

##### I. Bewilligung

61. Antragstellung

62. Bewilligungsstellen

63. Aufgaben der Bewilligungsstellen

64. Auflagen im Bewilligungsbescheid

65. Widerruf des Bewilligungsbescheides

##### II. Auszahlung und Verwaltung des öffentlichen Baudarlehn

66. Aufgaben der darlehnsverwaltenden Stelle

67. Sicherung des öffentlichen Baudarlehn

68. Auszahlung des öffentlichen Baudarlehn

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

69. Auszahlung der Zins- und Tilgungshilfe

70. Übernahme der Bürgschaften

##### IV. Auszahlung der Aufwendungshilfen

71. Auszahlung der Aufwendungshilfen

##### V. Schlußabrechnung und Vordrucke

72. Schlußabrechnung

73. Vordrucke

##### E Vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen

74. Voraussetzungen der Freistellung von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bedingungen

75. Die für die Freistellung zuständige Stelle

76. Wirkungen der Freistellung

77. Vorzeitige Ablösung des öffentlichen Baudarlehn

##### F Schlußbestimmungen

78. Ausnahmegenehmigungen

79. Anwendung bisheriger Vorschriften

80. Inkrafttreten

**A**  
**ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE**

**I.**  
**Gegenstand der Förderung**

**1.**  
**Förderungsfähiger Wohnraum**

(1) Gegenstand der Förderung ist die Neuschaffung von Wohnraum (§ 2 Abs. 1 II. WoBauG) folgender Arten:

- a)** Familienheime in der Form von Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen (§ 7 II. WoBauG);
- b)** Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen (§ 12 II. WoBauG);
- c)** Genossenschaftswohnungen (§ 13 II. WoBauG);
- d)** Mietwohnungen;
- e)** Wohnteile ländlicher Siedlungen;
- f)** Sonstige Wohnungen;
- g)** Wohnheime (§ 15 II. WoBauG);
- h)** Einzelne Wohnräume.

(2) Wohnraum soll nur gefördert werden, soweit dies zur Beseitigung der Wohnungsnot erforderlich ist.

(3) Wohnraum soll in der Regel 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. Familienheime dürfen jedoch nur gefördert werden, wenn weniger als die Hälfte des Gebäudes anderen als Wohnzwecken dient. Welcher Anteil eines Gebäudes anderen als Wohnzwecken dient, ist nach dem Verhältnis der Nutzfläche der Geschäftsräume zu der gesamten Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes zu berechnen.

## 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 (§ 25 II. WoBauG)

(1) In der Regel ist nur Wohnraum für Wohnungsuchende zu fördern, deren Jahreseinkommen die aus der nachstehenden Tabelle ersichtliche Grenze nicht überschreitet.

|                       | Normalfall         | Sonderfälle                                                                                                               |
|-----------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       |                    | (Schwerbeschädigte und ihnen Gleichgestellte, Personen i. S. des Häftlingshilfegesetzes nach Maßgabe des § 25 II. WoBauG) |
| Wohnung-<br>suchender | jährlich<br>bis zu | jährlich bis zu                                                                                                           |
| alleinstehend         | 9 000              | 10 800                                                                                                                    |
| mit 1 Angehörigen     | 10 800             | 12 600                                                                                                                    |
| mit 2 Angehörigen     | 12 600             | 14 400                                                                                                                    |

|                   |        |        |
|-------------------|--------|--------|
| mit 3 Angehörigen | 14 400 | 16 200 |
| mit 4 Angehörigen | 16 200 | 18 000 |
| mit 5 Angehörigen | 18 000 | 19 800 |
| mit 6 Angehörigen | 19 800 | 21 600 |

usw.

bei schwerbeschädigten

Angehörigen (§ 811 WoBauG),

wenn sie zur Familie des

Wohnungsuchenden rechnen und

von ihm unterhalten werden,

erhöhen sich die Sätze um jeweils 1 800 1 800

(2) Als Jahreseinkommen ist der Gesamtbetrag der im vorangegangenen Kalenderjahr bezogenen Einkünfte des Wohnungsuchenden (nicht das Familieneinkommen) i. S. des § 2 Abs. 3 und 4 EStG zugrunde zu legen (d. h. bei ausschließlich Lohnsteuerpflichtigen das Bruttoeinkommen abzüglich des Pauschbetrages für Werbungskosten in Höhe von z. Z. 564,-- DM jährlich). Beträge, die nach §§ 7a bis 7e EStG abgesetzt worden sind, sind jedoch bei der Feststellung des Jahreseinkommens den Einkünften hinzuzurechnen. Das Kindergeld nach der Kindergeldgesetzgebung bleibt jedoch bei der Feststellung des Jahreseinkommens unberücksichtigt; das gleiche gilt für gesetzliche und tarifliche Kinderzulagen zu Löhnen, Gehältern und Renten sowie für vergleichbare Bezüge.

(3) Bauherren, deren Jahreseinkommen die in Absatz 1 genannten Grenzen übersteigt, gehören - sofern sie mindestens vier öffentlich geförderte Mietwohnungen schaffen - hinsichtlich einer dieser Wohnungen zum begünstigten Personenkreis (§ 80 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG). Der Anspruch auf Zuteilung einer Wohnung kann vom Bauherrn nicht an Dritte abgetreten werden.

#### 4.

#### **Wohnungsuchende mit geringem Einkommen**

Innerhalb des nach [Nr. 3](#) Abs. 1 begünstigten Personenkreises gelten gemäß § 27 II. WoBauG als Wohnungsuchende mit geringem Einkommen (Buchstaben a und b) oder stehen diesen gleich (Buchstaben c bis h):

- a)** Wohnungsuchende, deren Jahreseinkommen (Nr. 3 Abs. 2) zusammen mit dem Jahreseinkommen ihrer zur Familie rechnenden Angehörigen (Familieneinkommen) bei Familien mit zwei Familienmitgliedern den Betrag von DM 4200,-- zuzüglich DM 1800,-- für jeden weiterhin zur Familie rechnenden Angehörigen nicht übersteigt.
- b)** alleinstehende Wohnungsuchende, deren Jahreseinkommen DM 3000,-- nicht übersteigt.

- c) Familien mit 3 oder mehr Kindern, für die nach den einkommensteuerlichen Vorschriften Kinderfreibeträge gewährt werden,
- d) Schwerbeschädigte und ihnen Gleichgestellte (Schwerkriegsbeschädigte),
- e) Heimkehrer, die nach dem 31. Dezember 1948 zurückgekehrt sind,
- f) Kriegerwitwen mit 2 oder mehr Kindern,
- g) Opfer der nat.-soz. Verfolgung und ihnen Gleichgestellte i. S. des Bundesentschädigungsgesetzes,
- h) Personen i. S. des Häftlingshilfegesetzes,

wenn das Jahreseinkommen (nicht das Familieneinkommen) des Wohnungsuchenden aus dem Personenkreis der Buchst. c bis h die in Nr. 3 Abs. 1 genannten Grenzen nicht übersteigt.

### **III.**

#### **Förderungsrang der Bauvorhaben**

### **5.**

#### **Vorrang von Wiederaufbau und Wiederherstellung.**

Soweit eine geordnete städtebauliche Entwicklung es erfordert, haben der Wiederaufbau und die Wiederherstellung den Vorrang vor dem Neubau. Dabei 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.

### **6.**

#### **Förderungsrang der Neubauvorhaben.**

(1) Bei der Förderung von Neubauvorhaben sind unter Beachtung der in § 1 II. WoBauG bestimmten Ziele folgende Rangstufen zu beachten:

Rangstufe I besitzen Familienheime

- a) die für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen (Nr. 4) bestimmt sind, oder
- b)

durch deren Bezug laut Bescheinigung der Wohnungsbehörde oder der vom Senat bestimmten Stelle eine nach § 17a des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vorbehaltene Wohnung oder eine sonstige geeignete Wohnung des Wohnungsbestandes für einen Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen (Nr. 4) frei wird.

Rangstufe II besitzen

- a)** sonstige Familienheime
- b)** das „Bremer Haus“ und
- c)** andere Wohnungen für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen mit gleichwertigem Rang unter sich.

Rangstufe III besitzen die übrigen Wohnungen (z. B. Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen, Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie sonstige Wohnungen i. S. Nr. 1, Abs. 1 Buchst. f für Personen, die nicht zu den Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen rechnen).

(2) Neubauvorhaben von Eigentümern oder deren Erben, die den Wiederaufbau der zerstörten Gebäude im Rahmen der örtlichen Bauplanung oder auf Grund einer Umlegung nicht durchführen können und statt dessen auf einem anderen Grundstück bauen wollen, haben den Vorrang vor dem Neubau anderer Wohnungen, jedoch nicht vor dem Neubau von Familienheimen. Den gleichen Rang haben Bauvorhaben von Geschädigten, die einen Vertreibungsschaden der in § 12 Abs. 1 Nr. 1 LAG bezeichneten Art geltend machen können, oder von Erben solcher Geschädigten, wenn sie einen Ersatzbau durchführen wollen (§ 26 Abs. 1 Buchst. d II. WoBauG).

(3) Unter den Familienheimen sind innerhalb der einzelnen Rangstufen bevorzugt zu berücksichtigen:

- a)** Familienheime von Eigentümern oder deren Erben, die den Wiederaufbau der zerstörten Gebäude im Rahmen der örtlichen Bauplanung oder auf Grund einer Umlegung (Bodenordnung) nicht durchführen können und statt dessen auf einem anderen Grundstück bauen wollen (§ 26 Abs. 1 Buchst. d) Sätze 1 und 3 II. WoBauG);
- b)** Familienheime von Geschädigten, die einen Vertreibungsschaden der in § 12 Abs. 1 Nr. 1 LAG bezeichneten Art geltend machen können, oder von Erben solcher

Geschädigten, wenn sie einen Ersatzbau durchführen wollen (§ 26 Abs. 1 Buchst. d Sätze 2 und 3 II. WoBauG);

**c)** Familienheime von Bauherren, die - unbeschadet der Nr. 31 Absatz 2 - eine Eigenleistung von

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

erbringen (§ 35 Abs. 2 II. WoBauG); zur Berechnung der Kopfquote wird das Jahreseinkommen des Bauherrn und der zur Familie rechnenden Angehörigen (§ 8 Abs. 1 II. WoBauG) durch die Zahl der Familienmitglieder geteilt; im übrigen sollen bei sonst gleicher Dringlichkeit solche Familienheime möglichst bevorzugt werden, bei denen die Eigenleistung weitgehend durch Selbsthilfe erbracht wird;

**d)** Familienheime in der Form von Kaufeigenheimen und Trägerkleinsiedlungen, wenn sichergestellt ist, daß der Bewerber für das Kaufeigenheim oder die Trägerkleinsiedlung zur Deckung der Gesamtkosten des Vorhabens - unbeschadet der Nr. 31 Abs. 2 - eine Leistung der in Buchstaben c) bezeichneten Höhe erbringt (§ 35 Abs. 3 II. WoBauG).

(4) Der Neubau von Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen hat den Vorrang vor dem Neubau anderer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (§ 26 Abs. 1 Buchst. b) II. WoBauG).

## **7.**

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

Soweit öffentliche Mittel mit der Weisung zugeteilt werden, sie ganz oder teilweise zugunsten bestimmter Personengruppen oder für bestimmte Zwecke zu verwenden, ist die Rangfolge nach Nr. 5 und [6](#) unter Beachtung dieser besonderen Weisung anzuwenden (§ 30 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG).

## **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 Satz 2 II. WoBauG).

## **9. Berücksichtigung der wirtschaftlichsten Bauvorhaben**

Unter sonst gleichen Voraussetzungen in städtebaulicher, wohnungspolitischer, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht sollen innerhalb der einzelnen Förderungsränge 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 Förderungsrängen**

Förderungsfähige Bauvorhaben sind innerhalb des gleichen Förderungsranges ohne Bevorzugung bestimmter Gruppen von Bauherren in gleicher Weise zu berücksichtigen (§ 26 Abs. 2 Satz 1 II. WoBauG).

## **11. Berücksichtigung besonderer Personengruppen**

(1) Für Familien mit mehreren Kindern sind Wohnungen mit genügend Wohn- und Schlafräumen in ausreichender Zahl zu fördern (§ 28 Satz 1 II. WoBauG).

(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 Wohnungsgrößen**

### **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 überschreiten (§ 39 Abs. 1 II. WoBauG).

(2) Die Wohnfläche einer Wohnung soll in der Regel 50 qm nicht unterschreiten (§ 39 Abs. 5 Satz 1 II. WoBauG).

### **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. (§ 39 Abs. 4 II. WoBauG.)

(2) Eine Unterschreitung der Wohnflächengrenzen 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 (§ 39 Abs. 5 Satz 2 und 3 II. WoBauG).

(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) Die öffentliche Förderung von Mietwohnungen ist durch zusätzliche Gewährung von Aufwendungshilfen so zu bemessen, daß nachstehende Mietsätze je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat nicht überschritten werden:

- a) für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen oder diesen Gleichgestellte i. S. der Nr. 4 (§ 27 II. WoBauG)  
1,20 DM
- b) für Wohnungsuchende mit einem Einkommen von bis zu 3840,-- DM jährlich - maßgeblich ist das Einkommen des Haushaltsvorstandes - zuzüglich 2160,-- DM jährlich für jeden weiteren zur Familie des Wohnungsuchenden gehörenden, von ihm unterhaltenen Angehörigen  
1,50 DM
- c) für Wohnungsuchende mit einem Einkommen gem. Nr. 3 (§ 25 II. WoBauG)  
2,00 DM.

Die Mietsätze erhöhen sich um Vergütungen für Sonderausstattungen; sie erhöhen sich ferner zum Zeitpunkt der Einführung einer Kanalbenutzungsgebühr und einer Müllabfuhrgebühr um DM 0,10 je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. 11. Für die Höhe des Mietsatzes ist das Jahreseinkommen (Nr. 3 und 4) des der Erteilung der Benutzungsgenehmigung vorangegangenen Jahres maßgebend.

(3) Die Vergütungen für die nachstehend aufgeführten Sonderausstattungen im Sinne des Abs. 2 betragen:

- a) für Zentral-, Etagen- oder Mehrraumheizung  
0,20 DM je m<sup>2</sup> beheizbarer Wohnfläche monatlich
- b) für Personenaufzüge, sofern diese für mehr als 3 Wohngeschosse bestimmt sind  
5,00 DM je Wohnung monatlich
- c) für Loggien, Balkone und Terrassen mit mehr als 2 m<sup>2</sup> begehbare Fläche  
2,00 DM je Wohnung monatlich

**d)** für vollständige Warmwasserversorgung

1,50 DM je Wohnung monatlich

**e)** bei Einbaumöbeln für je 50,-- DM  
Herstellungskosten

0,35 DM je Wohnung monatlich

**f)** bei vollständiger Antennenanlage für Rundfunk  
und Fernsehen

1,00 DM je Wohnung monatlich.

(4) Der Förderung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentums- und Kauf Eigentumswohnungen 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 geeignet 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) 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.

(4) Nachdem die Wohnungsbehörde dem Bauherrn die Benutzungsgenehmigungen erteilt und die Mietsätze mitgeteilt hat, beantragt dieser bei der Bewilligungsstelle die Aufwendungshilfen. Die Bewilligungsstelle erteilt über die Höhe der Aufwendungshilfen einen Bewilligungsbescheid. Durch die Bewilligung der Aufwendungshilfen bleibt es bei der genehmigten Durchschnittsmiete, jedoch vermindern sich die Einzelmieten für die Dauer der Bewilligung der Aufwendungshilfen anteilig um den Betrag, um den sich die laufenden Aufwendungen verringern (§ 15 Abs. 3 Neubaumietenverordnung).

(5) Erhöhen sich nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens bis zum Ablauf von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit, 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. Eine sich daraus ergebende Mieterhöhung bedarf der Genehmigung durch die Bewilligungsstelle.

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

#### **17.**

### **Umlagen, Vergütungen und Zuschläge**

(1) Neben der Einzelmiete dürfen Umlagen, Vergütungen und Zuschläge nur nach Maßgabe der §§ 3 und 4 der „Verordnung über den Mietpreis für den seit dem 1. Januar 1950 bezugsfertig gewordenen Wohnraum (Neubaumietenverordnung - NMVO)“ v. 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1736) erhoben werden.

(2) Wenn der Bauherr oder Finanzierungsträger zur Ermittlung von Kaufanwärtern 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 der Bestimmung der Nr. 17 Abs. 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 das Bauwesen 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**

(1) 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 Grundstückerschließung, 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 beleihungsfähig 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 Wohnfläche jeder Wohnung und die gedachte Möblierung einschließlich der Beheizung unter Beachtung von DIN 18011 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 Schlafraum 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.
- (13) Jedes Haus, mit Ausnahme von Einfamilienhäusern, muß, sofern nicht eine Zentralwaschanlage vorgesehen ist, für je 8 Familien eine Waschküche mit Waschkessel und Spülbecken erhalten. Daneben ist ein gesonderter Trockenraum vorzusehen. In Kleinhäusern - Gebäudefläche bis 65 qm - kann die Waschküche als Trockenraum benutzt werden. In der Waschküche oder dem Trockenraum sind verzinkte Wäschehaken anzubringen. Außerdem ist auf dem Hofgelände ein Wäschetrockengerüst aufzustellen.
- (14) In jedem Wohngebäude ist eine Hausbriefkastenanlage (je Wohnung 1 Briefkasten) vorzusehen.

## **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 das Bauwesen 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

(3) Für die Bauausführung (Mauerziegel, Deckensteine, Balken- und Rippendecken aus Stahlbeton-Fertigbalken mit Füllkörpern) sind folgende Normen verbindlich: DIN 105, 106, 18151, 18152, 4158, 4159, 4160, 4233.

Auf das Normblatt DIN 18022 - Küche und Bad im sozialen Wohnungsbau - wird hingewiesen. Die Beachtung der Normblätter über Holzfenster, Stahlfenster, Holzrolläden, Holztüren, Fenster- und Türbeschläge (DIN 18051, 10860, 18074 und 18077, 18101, 18251, 18255 und 18259, 18260, 18270, 18280) ist erwünscht.

(3) Auf die in der Fachpresse laufend veröffentlichten Ergebnisse der vom Bundesminister für Wohnungsbau geförderten Versuchshefte 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 ausreichenden Wärme- und Schallschutz ist zu sorgen. Maßgebend hierfür sind die Normenblätter DIN 4108 - Wärmeschutz im Hochbau - und DIN 4109, Beiblatt - Schallschutz im Hochbau.

Werden diese Normen nicht eingehalten, so ist dieses als Verstoß gegen die Darlehnsbedingungen anzusehen.

(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 Bewilligung der öffentlichen Mittel erfolgt unter der Voraussetzung, daß bei der Vergabe der Bauarbeiten die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) zugrunde gelegt wird.

## **29. Bauausführung und Kontrollen**

(1) Die Bauausführung soll nach den von der Bewilligungsstelle anerkannten und von der Baugenehmigungsbehörde genehmigten Plänen, entsprechend der nach Formblatt geforderten Baubeschreibung und nach den eingereichten Kostenanschlägen erfolgen.

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

(3) Die Bewilligungsstelle kontrolliert die Bauten während der Bauzeit und nach Fertigstellung daraufhin, ob diese und die im Bewilligungsbescheid enthaltenen Bedingungen eingehalten werden. Die Darlehnsnehmer sind verpflichtet, den hiermit beauftragten Beamten und Angestellten jederzeit ungehinderten Zutritt zu den Grundstücken zu gestatten.

(4) Mit den Bauarbeiten ist unverzüglich, spätestens innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach Erteilung des Bewilligungsbescheides zu beginnen. Die Fertigstellung des Bauvorhabens (Bezugsfertigkeit) soll möglichst innerhalb von 12 Monaten nach der Bewilligung erfolgen.

(5) Ist die Einhaltung der in Abs. 4 genannten Termine nicht möglich, so ist eine Verlängerung unter Angabe der Gründe für die Verzögerung spätestens 4 Wochen vor Ablauf dieser Fristen bei der Bewilligungsstelle zu beantragen.

## **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 soll in der Regel nur eine Eigenleistung anzusehen sein, die mindestens 15 v. H. der Gesamtkosten beträgt. Bei Familienheimen bleiben die Bestimmungen in Nr. 6 Absatz 3 Buchst. c unberührt. Bei Bauvorhaben für Wohnungsuchende mit geringerem 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) Eigenleistung sind die vom Bauherrn zur Deckung der Gesamtkosten erbrachten Leistungen, namentlich

- a)** Geldmittel (einschließlich von Kapitalabfindungen nach § 72 Bundesversorgungsgesetz 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 Aufbaudarlehen 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)** Finanzierungsbeiträge, soweit ihre Annahme zulässig ist (Nr. 36), und
- b)** auf dem Baugrundstück nicht dinglich gesicherte oder nach den öffentlichen Mitteln dinglich gesicherte Fremdmittel.

Die Anerkennung der in Satz 1 genannten Fremdmittel als Ersatz der Eigenleistung ist in den Fällen der Nr. 6 Absatz 3 Buchst. c und d unzulässig.

(3) Bei werkgeförderten Wohnungen (Nr. 36 Abs. 4) 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 Kapitalmarktes soweit wie möglich auszuschöpfen.

#### **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) Für die Finanzierung öffentlich geförderter Mietwohnungen sind nur nachstehende Finanzierungsbeiträge zulässig:

- a)** Arbeitgeberdarlehen
- b)** Aufbaudarlehen i. S. des Gesetzes über den Lastenausgleich sowie ähnliche Darlehen aus Mitteln öffentlicher Haushalte
- c)** satzungsmäßige Genossenschaftsanteile oder ähnliche Mitgliederbeiträge.

Zulässig sind ferner Darlehen der Bundesanstalt für Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung zur Förderung des Wohnungsbaues für Arbeitnehmer, insbesondere Pendler.

(2) Die Bewilligungsstellen können die zulässigen Finanzierungsbeiträge 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.

(3) Der Wohnungsbehörde oder der vom Senat bestimmten Stelle 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 Wohnungsuchender, der einen zugelassenen Finanzierungsbeitrag leistet, muß durch die Wohnungsbehörde oder die vom Senat bestimmte Stelle anerkannt sein.

(4) 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 Baudarlebens**

(1) Das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen ist von der Bewilligungsstelle auf Grund der für die Wohnfläche bestimmten Durchschnittsförderungssätze (siehe [Anlage](#)) 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.

(2) Für eine über 85 m<sup>2</sup> hinausgehende Wohnfläche darf ein öffentliches Baudarlehen nur bewilligt werden, wenn die Wohnung für eine Familie mit mehr als 2 Kindern bestimmt ist. Voraussetzung ist, daß die Kinder unverheiratet sind und zum Haushalt des Bauherrn rechnen. Für das 3. und jedes weitere Kind sind jeweils bis zu 15 m<sup>2</sup> Wohnfläche über 85 m<sup>2</sup> hinaus als förderungsfähig anzuerkennen.

### **39. Familienzusatzdarlehen**

(1) Werden dem Bauherrn zum Bau eines Familienheimes in der Form des Eigenheims oder der Eigensiedlung öffentliche Mittel bewilligt, so ist ihm auf Antrag für das zweite und jedes weitere Kind ein Familienzusatzdarlehen in Höhe von DM 2000,-- zu gewähren (§ 45 Abs. 1 II. WoBauG).

(2) Bei der Förderung von Familienheimen in der Form des Kaufeigenheimes oder der Trägerkleinsiedlung ist das Familienzusatzdarlehen auf Antrag des Bewerbers dem Bauherrn zu gewähren, wenn der Bewerber mit ihm einen auf Übertragung des Eigentums gerichteten Vertrag oder Vorvertrag nach § 45 Abs. 3 II. WoBauG abgeschlossen hat und die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt.

(3) Zu berücksichtigen sind diejenigen Kinder, für die dem Bauherrn im Falle des Abs. 1, dem Bewerber im Falle des Abs. 2 Kinderfreibeträge nach § 32 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 Einkommensteuergesetz zustehen oder gewährt werden.

(4) Im Falle des Abs. 1 sind die Verhältnisse bei Antragstellung, im Falle des Abs. 2 bei Bezugsfertigkeit maßgebend. Ändern sich diese bis zum Ablauf des 3. Monats nach Bezugsfertigkeit zugunsten des Bauherrn oder Bewerbers, so sind die geänderten Verhältnisse zu berücksichtigen. Wird im Falle des Abs. 2 der auf Übertragung des Eigentums gerichtete Vertrag oder Vorvertrag erst später abgeschlossen, so sind die Verhältnisse bei Vertragsschluß maßgebend. Der Antrag auf Bewilligung des

Familienzusatzdarlehens kann im Falle des Abs. 1 bis zur Bewilligung der öffentlichen Mittel und bei Änderung der Verhältnisse bis zum Ablauf des vierten Monats nach Bezugsfertigkeit, im Falle des Abs. 2 bis zu einem Jahr nach Bezugsfertigkeit gestellt werden.

(5) Bei Bezugsfertigkeit vor dem 31. Dezember 1961 gilt an Stelle der Regelung der Abs. 1 bis 4 die des § 45 II. WoBauG i. d. Fassung des Gesetzes v. 27. Juni 1956.

(6) Familienzusatzdarlehen sind auf Antrag für die Restfinanzierung oder für die erststellige Finanzierung zu bewilligen. Sie sind ohne Rücksicht auf den Rang ihrer dinglichen Sicherung zinslos zu gewähren und mit höchstens 2 % jährlich zu tilgen.

#### **40. Zinssatz des öffentlichen Baudarlehen**

(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) Die Zinsen für das öffentliche Baudarlehen werden für die ersten 5 Jahre nach Bewilligung voll und auf die Dauer von weiteren 10 Jahren zur Hälfte erlassen.

(3) 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).

(4) 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 sowohl für das öffentliche Baudarlehen - und zwar neben den Leistungen nach Abs. 1 und 2 als auch für das Familienzusatzdarlehen unbeschadet weitergehender Rechte Zinsen bis zur Höhe von 8 v. H. des jeweiligen Restkapitals jährlich gefordert werden.

(5) 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 1,0 v. H. der Darlehnssumme,

---

- b) laufend 0,375 v. H. des Ursprungskapitals jährlich.

## **42.**

### **Tilgung des öffentlichen Darlehens**

Die öffentlichen Baudarlehen sind mit mindestens 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen zu tilgen. Eine Erhöhung des bei der Darlehnsbewilligung 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 Bauvorvorhabens zur verstärkten Tilgung des öffentlichen Baudarlehens herangezogen.

## **VI.**

### **Zins- und Tilgungshilfen**

## **43.**

### **Zins- und Tilgungshilfen**

(1) Zins- und Tilgungshilfen werden für verbürgte, durch Grundpfandrecht gesicherte Darlehen gewährt, soweit diese außerhalb der Beleihungsgrenze liegen. Die Zins- und Tilgungshilfen sind zur Deckung der laufenden Aufwendungen für Miet- und Genossenschaftswohnungen bestimmt.

Das zu verbürgende Darlehen muß den allgemeinen Vorschriften, insbesondere denen des Abschnittes B III. entsprechen. Für die Bürgschaftsübernahme gelten besondere Richtlinien. An Stelle der Förderung durch Zins- und Tilgungshilfen für ein verbürgtes Darlehen kann bis zu zwei Dritteln des Durchschnittsförderungssatzes ein öffentliches Baudarlehen bewilligt werden.

(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 die Umschuldung entstehenden Kosten trägt das Land Bremen.

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

#### **44. Höhe des zu verbürgenden Darlehens**

- (1) Die Höhe des zu verbürgenden Darlehens bestimmt sich nach den Durchschnittsförderungssätzen ([Anlage](#)). Das gleiche gilt, wenn die Förderung durch Gewährung einer Zins- und Tilgungshilfe für das verbürgte Darlehen teilweise durch die Bewilligung eines öffentlichen Baudarlehens ersetzt wird.
- (2) Das zu verbürgende Darlehen soll in der Regel innerhalb von 80% der Gesamtkosten liegen.

#### **45. Höhe der Zins- und Tilgungshilfen**

- (1) Die Zins- und Tilgungshilfen sind so zu bemessen, daß eine Tilgung von mindestens 1 v. H. des verbürgten Darlehens jährlich aus den Erträgen des bebauten Grundstücks gedeckt wird.
- (2) 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 Darlehen ist dinglich zu sichern.
- (3) Nach Tilgung der dem verbürgten Darlehen vorgehenden Belastungen ist die als Darlehen gegebene Tilgungshilfe wie ein aus öffentlichen Mitteln gegebenes Darlehen nach Maßgabe der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu verzinsen und zu tilgen.
- (4) Die Zins- und Tilgungshilfe vermindert sich nach Ablauf von fünf Jahren um ein Drittel und nach weiteren zehn Jahren um ein zweites Drittel.
- (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. Aufwendungshilfen**

Zu 46.-49.:

Vorschriften über die Gewährung von Aufwendungshilfen werden durch besondere Verwaltungsanordnungen erlassen.

**VIII.  
Erhöhte Eigenleistung  
und Kündigung der öffentlichen Mittel**

**50.  
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.

**51.  
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 Nr. 43 Abs. 2 nicht nachkommt;
- g)** der Bestimmung der Nr. 17 Abs. 2 zuwidergehandelt wird.

(2) Bei vorübergehendem erststelligen Einsatz von öffentlichen Baudarlehen ist in den Darlehensbedingungen 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**

#### **52. Eigentumsbindungen bei Eigenheimen und Kaufeigenheimen**

Die Bewilligung von öffentlichen Mitteln 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.

#### **53. Kaufeigenheime**

(1) Bauherren, die Kaufeigenheime im eigenen Namen, aber für Rechnung bereits feststehender Bewerber errichten (Träger), haben die Kaufeigenheime baldmöglichst nach Maßgabe eines dem § 54 Abs. 1 bis 3 II. WoBauG entsprechenden Vertrages auf die Bewerber zu Eigentum oder in Erbbaurecht zu übertragen, sofern diese bis dahin ihre Verpflichtungen dem Träger gegenüber erfüllt und das Kaufeigenheim bestimmungsgemäß genutzt haben. Die Bewerber müssen den Voraussetzungen des § 55 II. WoBauG entsprechen.

(2) Für die Zeit von der Bezugsfertigkeit bis zur endgültigen Übertragung sind die Nutzungen und Lasten einschließlich Instandhaltung den Bewerbern als wirtschaftlichen Eigentümern zu übertragen. Gleichzeitig ist ihnen bei Vorliegen der im Vertrag enthaltenen Voraussetzungen ein Anspruch auf Übertragung des Grundstücks zu Eigentum oder in Erbbaurecht unter Anrechnung des Wertes der geleisteten Arbeit (Selbst-, Nachbarhilfe) und der sonst erbrachten Eigenleistung einzuräumen.

(3) Der Nutzungsüberlassung und der endgültigen Übertragung sind vorgeschriebene Musterverträge zugrunde zu legen.

(4) Die Förderung von Kaufeigenheimen, die zum Zwecke der Übertragung auf nicht von vornherein bestimmte Bewerber errichtet werden (Vorratseigenheime), ist mit den Auflagen zu verbinden, die sich aus § 56 II. WoBauG ergeben. Für die Überlassung zur Nutzung und die endgültige Übertragung gelten die Absätze 2 und 3 entsprechend. Bis zum Abschluß eines auf Übertragung des Eigentums gerichteten Vertrages oder

Vorvertrages mit einem geeigneten Bewerber ist zur Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Miete die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den für Mietwohnungen geltenden Grundsätzen aufzustellen.

#### **54. 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 Abstellraum.

(4) Im Hinblick auf die bei Kleinsiedlungen durch die Landzulage und den Wirtschaftsteil entstehenden höheren Kosten kann zu den Bedingungen des öffentlichen Baudarlehens ein Zusatzdarlehen gewährt werden. Zur Beschaffung der erforderlichen Erstausrüstung (Gartengeräte, Obstbäume, Sträucher, Kleintiere, Saatgut, Dünger) soll ein Einrichtungszuschuß bis zu DM 500,-- je Stelle bewilligt werden.

#### **55. 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 das Bauwesen 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 zwei 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.

## **56. Siedlereignung und Siedlerauswahl**

(1) Die Siedler sind besonders sorgfältig auszuwählen. Die Siedlerauswahl obliegt dem Kleinsiedlungsträger im Benehmen mit der Bewilligungsbehörde.

(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**

### **57. 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.

### **58. 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 Bewerbern (§ 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.

## **59. 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).

## **60. 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**

## **61. Antragstellung**

(1) Der Antrag auf Gewährung eines öffentlichen Baudarlebens oder einer Zins- und Tilgungshilfe ist von dem Bauherrn gegebenenfalls zusammen mit dem Antrag auf Gewährung eines Familienzusatzdarlehens auf vorgeschriebenem Formblatt in zweifacher Fertigung unter Beifügung der erforderlichen Unterlagen 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) Der Antrag auf Gewährung von Aufwendungshilfen ist vom Bauherrn nach Erteilung der Benutzungsgenehmigung auf vorgeschriebenem Formblatt und unter Beifügung der darin aufgeführten Antragsunterlagen bei der Bewilligungsstelle einzureichen.

## **62. Bewilligungsstellen**

Bewilligungsstellen sind für die Stadtgemeinde Bremen das Amt für Wohnung und Siedlung, für die Stadtgemeinde Bremerhaven der Magistrat.

## **63. 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 sechs Wochen) eine Entscheidung über den Antrag mitzuteilen oder ein Bescheid über die Aussichten und die voraussichtliche Weiterbearbeitung des Antrages zu erteilen. (§ 48 II. WoBauG).

## **64. Auflagen im Bewilligungsbescheid**

(1) Der Bewilligungsbescheid kann Auflagen und Bedingungen enthalten. Vor allem ist darin die Zahl der Wohnungen anzugeben, welche nur Angehörige 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.

## **65.**

### **Widerruf des Bewilligungsbescheides**

(1) Der Bewilligungsbescheid kann von der Bewilligungsstelle vor Beginn der Auszahlung der öffentlichen Mittel ohne Zustimmung des Bauherrn 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,
- f) der in Nr. 17 Abs. 2 enthaltenen Verpflichtung zuwidergehandelt wird, oder
- g) 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. In diesem Falle ist die Übernahme einer weiteren Bürgschaft ausgeschlossen.

(3) Der Widerruf ist dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 kann der Bewilligungsbescheid nur widerrufen werden, solange auf Grund des Bewilligungsbescheides noch kein Darlehensvertrag abgeschlossen ist.

(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 diese Beträge sofort zurückzuzahlen und vom Tage ihrer Zahlung an bis zu ihrer Rückzahlung in der für Zwischenkredite marktüblichen Höhe zu verzinsen.

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

### **66. Aufgaben der darlehensverwaltenden Stelle**

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

### **67. Sicherung des öffentlichen Baudarlehens**

(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.

#### **68.**

### **Auszahlung des öffentlichen Baudarlehens**

(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 in der Regel 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 ordnungsmäßigen 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 Grundstückseigentümer verpflichtet, bei Wegfall der Hinderungsgründe die Eintragung der Hypothek nachzuholen.

#### **III.**

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

#### **69.**

Die Zins- und Tilgungshilfen werden ab Bezugsfertigkeit der einzelnen Wohnungen unmittelbar an den Geldgeber des verbürgten Hypothekendarlehns gezahlt.

#### **70.**

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

**IV.  
Auszahlung der Aufwendungshilfen**

**71.**

Die Aufwendungshilfen werden unmittelbar an den Vermieter ab Bezugsfertigkeit der einzelnen Wohnungen gezahlt. Die weiteren Zahlungen erfolgen halbjährlich für das abgelaufene Vierteljahr rückwirkend und für das nächste Vierteljahr im voraus jeweils am 20. März und 20. September eines jeden Jahres.

**V.  
Schlußabrechnung und Vordrucke**

**72.  
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.
- (4) Sofern sich bei der Schlußabrechnung gegenüber den veranschlagten Gesamtherstellungskosten Einsparungen ergeben, sind diese auf das öffentliche Baudarlehen oder auf das verbürgte nachrangige Grundpfandrecht zurückzuzahlen. Die Zins- und Tilgungshilfe ist entsprechend zu kürzen.

**73.  
Vordrucke**

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

**E**  
**VORZEITIGE RÜCKZAHLUNG**  
**ÖFFENTLICHER BAUDARLEHEN**

**74.**

**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, sofern neben diesen Baudarlehen keine Zins- und Tilgungshilfen und Aufwendungshilfen gewährt worden sind,

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

**75.**

**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.

**76.**

**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 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.

## **77.**

### **Vorzeitige Ablösung des öffentlichen Baudarlehn**

(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 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 bestimmt die Ablösungsverordnung v. 13. August 1957.

## **F**

### **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

## **78.**

### **Ausnahmegenehmigungen**

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

## **79.**

### **Anwendung bisheriger Vorschriften**

Die bisherigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen samt allen dazu ergangenen Vorschriften mit Ausnahme der Bürgschaftsbestimmungen werden am 31. Juli 1961 mit der Maßgabe gegenstandslos, daß sie künftig nur noch für die Abwicklung der nach ihnen geförderten Bauvorhaben anzuwenden sind.

## **80.**

### **Inkrafttreten**

Diese Verwaltungsanordnung findet auf alle Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel Anwendung, über die nach dem 31. Juli 1961 durch Bewilligungsbescheid entschieden werden soll.

Beschlossen Bremen, in der Versammlung des Senats vom 18. Juli 1961 und bekanntgemacht am 4. August 1961.

### **Anlage**

### **Höhe der Durchschnittsförderungsbeträge**

Die in Spalte 2 aufgeführten Beträge sind Durchschnittsbeträge. Sie gehen von einer Wohnung von 60 m<sup>2</sup> aus und erhöhen bzw. vermindern sich bei größerer oder kleinerer Wohnfläche als 60 m<sup>2</sup> um die in Spalte 3 genannten Förderungssätze je m<sup>2</sup> bis zu einer förderungsfähigen Wohnfläche von 85 m<sup>2</sup> (Spalte 4). Eine über 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche hinausgehende Wohnung wird nur gefördert, wenn die Wohnung für eine Familie mit mehr als zwei Kindern\* bestimmt ist.

**A. Personenkreis des § 25 II. WoBauG (= [Nr. 3](#) WFB)**

| Spalte 1                                                                                                                                                                                                           | 2                        | 3                                                                           | 4                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                    | bei<br>60 m <sup>2</sup> | Erhöhung<br>bzw. Ver-<br>ringerung<br>je m <sup>2</sup><br>Wohnfl.<br>um DM | bei<br>85 m <sup>2</sup> |
|                                                                                                                                                                                                                    | DM                       | um DM                                                                       | DM                       |
| I. Wohnungen in Familienheimen<br>(Nr. 1 Abs. 1 Buchst. a WFB), die für<br>den Eigentümer oder dessen<br>Angehörige bestimmt sind                                                                                  | 9 350                    | 110                                                                         | 12 100                   |
| II. Andere Wohnungen<br>(Nr. 1 Abs. 1 Buchst. b-h WFB), z. B.<br>Miet- oder<br>Genossenschaftswohnungen,<br>Wohnungen in der Rechtsform des<br>Wohnungseigentums oder des<br>eigentumsähnlichen<br>Dauerwohnrechts | 8 500                    | 100                                                                         | 11 000                   |

**B. Personenkreis mit geringem Einkommen und Gleichgestellte nach § 27 II. WoBauG (= [Nr. 4](#) WFB)**

| Spalte 1                                                                | 2                        | 3                                                                           | 4                        |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|                                                                         | bei<br>60 m <sup>2</sup> | Erhöhung<br>bzw. Ver-<br>ringerung<br>je m <sup>2</sup><br>Wohnfl.<br>um DM | bei<br>85 m <sup>2</sup> |
|                                                                         | DM                       | um DM                                                                       | DM                       |
| I. Wohnungen in Familienheimen<br>(Nr. 1 Abs. 1 Buchst. a WFB), die für | 13 000                   | 160                                                                         | 17 000                   |

den Eigentümer oder dessen  
Angehörige bestimmt sind

- II. Andere Wohnungen  
(Nr. 1 Abs. 1 Buchst. b-h WFB), z. B.  
Miet- oder  
Genossenschaftswohnungen,  
Wohnungen in der Rechtsform des  
Wohnungseigentums oder des  
eigentumsähnlichen  
Dauerwohnrechts

11 800

130

15 050

---

## Fußnoten

- \*  
— Für das dritte und jedes weitere Kind sind jeweils bis zu 15 m<sup>2</sup> Wohnfläche über 85 m<sup>2</sup> hinaus nach Maßgabe der Nr. 12 WFB förderungsfähig.