

## **Soziale Wohnraumförderung;**

### **Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum – Neubau –**

#### **Inhaltsverzeichnis:**

1. Gegenstand der Förderung.....	2
1.1. Förderziel .....	2
1.2. Förderungsfähiger Wohnraum .....	2
1.2.1 Ausbau und Erweiterung .....	2
1.2.2 Eigentumsähnliche Dauerwohnrechte .....	2
1.3. Baubeginn/Abschluss des Kaufvertrags .....	2
1.4. Förderungs Ausschluss .....	3
2. Förderberechtigte .....	3
3. Anforderung an die Baumaßnahme .....	4
3.1. Wohnflächengrenze .....	4
3.2. Überschreitung der Wohnflächengrenze .....	4
3.3. Mindestwohnfläche.....	4
4. Bindungen.....	4
5. Art und Höhe der Förderung .....	4
5.1. Hessen-Baudarlehen.....	4
5.1.1 Verzinsung des Hessen-Baudarlehens .....	5
5.1.2 Vermeidung von Fehlförderung .....	5
5.1.3 Tilgung des Hessen-Baudarlehens .....	5
5.2. Landesbürgschaft.....	6
6. Finanzierung .....	6
6.1. Eigenkapital/Eigenleistung/Eigenkapitalersatz .....	6
6.2. Art und Höhe der Fremdmittel .....	6
6.3. Belastungsgrenzen .....	6
7. Verfahren.....	7
7.1. Antragstellung .....	7
7.2. Prüfung der Anträge.....	7
7.3. Bewilligungsstelle .....	7
7.4. Förderzusage.....	7
7.5. Vorläufige Förderzusage .....	7
7.6. Bearbeitungsentgelt .....	8
7.7. Sicherung des Hessen-Baudarlehens .....	8
7.8. Auszahlung des Darlehens.....	8
7.9. Widerruf der Bewilligung/Kündigung der Mittel.....	9
7.10. Rechtsnachfolge.....	9
8. Schlussbestimmungen .....	9
8.1. Kein Rechtsanspruch .....	9
8.2. Anwendung haushaltsrechtlicher Vorschriften.....	9
8.3. Ausschreibung und Vergabe .....	10
8.4. Prüfungsrecht.....	10
8.5. Kumulierungsverbot .....	10
8.6. Ausnahmen.....	10
8.7. Inkrafttreten.....	10

## **1. Gegenstand der Förderung**

### **1.1. Förderziel**

Für die erstmalige Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum durch Neubau oder Erwerb von neu geschaffenem Wohnraum werden vom Land Hessen gemeinsam mit der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) – zurzeit in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 634) – zinsgünstige Baudarlehen aus dem Sondervermögen „Wohnungswesen und Zukunftsinvestitionen“ bereit gestellt.

Zielgruppe der Förderung sind bevorzugt Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie Haushalte, bei denen wegen einer Behinderung eines Haushaltsangehörigen oder aus sonstigen Gründen ein besonderer baulicher Bedarf besteht. Das generationenverbundene Wohnen gehört ebenfalls zu den bevorzugten Förderzielen.

Die Bauvorhaben sollen nach Möglichkeit unter Einsatz ökologischer Baustoffe flächensparend errichtet werden und ökologische Maßnahmen zur Reduzierung des Energie- und Wasserverbrauchs vorsehen.

### **1.2. Förderungsfähiger Wohnraum**

Es werden nur baulich abgeschlossene Wohnungen gefördert, die zur dauernden Wohnraumversorgung rechtlich und tatsächlich geeignet sind.

Gefördert wird der Bau oder Erwerb von neu geschaffenen Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung zur Wohneigentumsbildung. Förderungsmittel können jeweils nur für eine Wohnung bereitgestellt werden.

#### **1.2.1 Ausbau und Erweiterung**

Der Ausbau und die Erweiterung bestehender selbstgenutzter Ein- und Zweifamilienhäuser um eine weitere Wohnung, die im Rahmen des generationenverbundenen Wohnens zur Nutzung durch Angehörige bestimmt ist, können ebenfalls gefördert werden, wenn die Baumaßnahme auf Grund ihres Bauaufwands mit einem Neubau vergleichbar ist und eine vollständige Wohnung entsteht.

#### **1.2.2 Eigentumsähnliche Dauerwohnrechte**

Der Erwerb eines zur Selbstnutzung bestimmten eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts nach § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes ist dem Erwerb einer Eigentumswohnung gleichgestellt, sofern das Dauerwohnrecht nach einem vom Land Hessen vorgegebenen Vertragsmuster vereinbart ist.

### **1.3. Baubeginn/Abschluss des Kaufvertrags**

Es werden nur Bauvorhaben gefördert, mit deren Bau vor Bewilligung der Förderungsmittel noch nicht begonnen wurde. Der nach Nr. 7.1 zuständige Magistrat der Stadt/Kreisausschuss des Landkreises kann in begründeten Fällen ausnahmsweise einen vorzeitigen Baubeginn zulassen, sofern

- die baurechtlichen Voraussetzungen vorliegen,
- der Förderungsantrag vorgeprüft ist,
- eine schriftliche vorläufige Förderzusage gegeben wurde (siehe Nr. 7.5) und

- die Gesamtfinanzierung unter Berücksichtigung der Förderungsmittel bei einer tragbaren Belastung weitgehend gesichert ist.

Bei der Förderung des Erwerbs von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen darf der notarielle Kaufvertrag nicht vor Bewilligung der Mittel abgeschlossen sein, es sei denn, der Kaufvertrag enthält einen Rücktrittsvorbehalt zu Gunsten des Erwerbers für den Fall der Ablehnung des Förderungsantrags. Satz 2 gilt entsprechend für die Zustimmung zum Abschluss des Kaufvertrages vor Bewilligung.

#### **1.4. Förderungsausschluss**

Ausgeschlossen ist eine Förderung in Fällen, in denen sie offensichtlich nicht angemessen wäre. Dies kann insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern auf außergewöhnlich großen Grundstücksflächen und bei Wohnraum mit Luxusausstattung der Fall sein.

#### **2. Förderberechtigte**

Förderberechtigt sind Antragsteller, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 1 Absatz 2 der Hessischen Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung nicht überschreitet. Die Einkommensgrenze beträgt derzeit:

- Einpersonenhaushalt 20.000 Euro pro Jahr,
- Zweipersonenhaushalt 28.000 Euro pro Jahr,
- Zuschlag für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 6.600 Euro.

Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, erhöht sich die Einkommensgrenze für jedes Kind zusätzlich um weitere 550 Euro.

Maßgebend ist das anrechenbare Gesamteinkommen des Antragstellers und der zur Familie rechnenden Angehörigen. Für dessen Ermittlung gelten die §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) in der jeweils gültigen Fassung<sup>1</sup>.

Wird durch Ausbau oder Erweiterung Wohnraum nur zur Nutzung durch Angehörige geschaffen (generationenverbundenes Wohnen), ist nur das Einkommen der Nutzer der geförderten Wohnung maßgebend. Sie müssen einen selbständigen Haushalt führen können und die Nutzung der Wohnung muss unmittelbar nach Bezugsfertigkeit beabsichtigt sein.

Bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze kann beim generationenverbundenen Wohnen auch das Gesamteinkommen aller im Haus lebenden Angehörigen mit berücksichtigt werden. Dabei wird der Betrag, um den ein Haushalt in dem Gebäude die entsprechende Einkommensgrenze unterschreitet, der Einkommensgrenze des anderen Haushaltes hinzugerechnet. Die Ermittlung des anrechenbaren Gesamteinkommens ist für jeden Haushalt gesondert durchzuführen.

Mit der Antragsprüfung ist die Wohnberechtigung der künftigen Nutzer der Wohnung (Angehörige) zu prüfen.

---

<sup>1</sup> Zur Zeit in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I Seite 2376), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 634)

### **3. Anforderung an die Baumaßnahme**

#### **3.1. Wohnflächengrenze**

Die Wohnungen dürfen folgende Wohnflächengrenzen nicht überschreiten:

- Gebäude mit nur einer Wohnung 150 m<sup>2</sup>
- Gebäude mit zwei Wohnungen 200 m<sup>2</sup>
- Eigengenutzte Eigentumswohnung 120 m<sup>2</sup>

Bei Gebäuden mit zwei Wohnungen darf keine der Wohnungen die Wohnfläche von 150 m<sup>2</sup> übersteigen. Bei Gebäuden mit drei Wohnungen kann eine entsprechend angemessene Wohnungsgröße zugelassen werden.

Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV), Art. 1 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl I Seite 2346), anzuwenden.

#### **3.2. Überschreitung der Wohnflächengrenze**

Eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen kann von dem nach Nr. 7.1 zuständigen Magistrat der Stadt/Kreisausschuss des Landkreises zugelassen werden,

- a) soweit die Mehrfläche zu einer angemessenen Unterbringung eines Haushalts mit mehr als vier Personen erforderlich ist oder
- b) soweit die Mehrfläche zur angemessenen Berücksichtigung der besonderen persönlichen oder beruflichen Bedürfnisse der künftigen Wohnungsinhaber erforderlich ist oder
- c) soweit die Mehrfläche im Rahmen der örtlichen Bauplanung bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung oder bei der Schließung von Baulücken durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrissgestaltung bedingt ist.

#### **3.3. Mindestwohnfläche**

Die Wohnfläche einer Wohnung muss mindestens 40 m<sup>2</sup> betragen und für die vorgesehene Familiengröße geeignet sein.

### **4. Bindungen**

Die geförderte Wohnung ist für die Dauer der Zinsverbilligung beim Hessen-Baudarlehen ihrer Zweckbestimmung entsprechend zu nutzen. Für den Fall, dass die geförderte Wohnung aus beruflichen oder persönlichen Gründen während der Dauer der Zweckbindung nicht mehr von den Förderberechtigten genutzt wird, kann eine höhere Verzinsung des Hessen-Baudarlehens gefordert werden (siehe Nr. 5.1.2).

Die Zweckentfremdung der geförderten Wohnung, insbesondere das Leerstellenlassen, ist während der Dauer der Zweckbindung nicht zulässig.

### **5. Art und Höhe der Förderung**

#### **5.1. Hessen-Baudarlehen**

Das Hessen-Baudarlehen besteht aus einem bei der KfW refinanzierten Kapitalmarktdarlehen und einem der Zinsverbilligung dienenden Landesdarlehensanteil. Es beträgt bis zu 65.000 € (Grundförderung) zuzüglich eines Zuschlages, der sich an den Grundstückskosten einschließlich Erschließungskosten

je m<sup>2</sup> orientiert. Die Grundstückskosten je m<sup>2</sup> x 100 ergeben den höchstmöglichen Zuschlag, höchstens jedoch 50.000 Euro. Bei Grundstückskosten einschließlich Erschließungskosten von weniger als 150 Euro oder in Fällen von Schenkungen oder Erbschaften ist von einem Betrag von 150 Euro/m<sup>2</sup> auszugehen. Das Gleiche gilt, wenn der Grundstückserwerb länger als 10 Jahre zurückliegt oder die Grundstückskosten nicht konkret zu ermitteln sind. Werden Grundstücke im Erbbaurecht überlassen, kann bei der Bemessung des Zuschlages von dem Verkehrswert des Grundstückes ausgegangen werden.

Bei kinderreichen Familien (ab 3 Kindern) wird das Darlehen um weitere 5.000 Euro erhöht. Das höchstmögliche Gesamtdarlehen ist auf volle 5.000 Euro abzurunden. Der Darlehenshöchstbetrag kann unterschritten werden; das Gesamtdarlehen soll jedoch 50.000 Euro nicht unterschreiten. Das Darlehen darf 50 Prozent der Gesamtkosten nicht überschreiten.

#### 5.1.1 **Verzinsung des Hessen-Baudarlehens**

Das Hessen-Baudarlehen ist marktüblich zu verzinsen. Bis zum Ablauf von 10 Jahren nach Darlehenszusage wird der Zinssatz um etwa 40 Prozent gesenkt. Maßgeblich ist der Zinssatz zum Zeitpunkt der Antragstellung bei dem nach Nr. 7.1 zuständigen Magistrat der Stadt/Kreisausschuss des Landkreises. Dieser wird garantiert, sofern der Antrag innerhalb von 6 Wochen mit vollständigen Antragsunterlagen der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen vorgelegt wird. Sinkt der Zinssatz bis zum Zeitpunkt der Darlehenszusage, wird der niedrigere Zinssatz zu Grunde gelegt. Eine Zinsbindung wird i.d.R. jeweils für den Zeitraum von 10 Jahren vereinbart. Nach Ablauf von 10 Jahren kann eine weitere Zinsverbilligung beantragt werden (siehe Nr. 5.1.2).

#### 5.1.2 **Vermeidung von Fehlförderung**

Nach Ablauf von 5 Jahren wird auf Grund einer Selbstauskunft das Einkommen des Darlehensnehmers überprüft. Überschreitet das anrechenbare Haushaltseinkommen des Darlehensnehmers die Einkommensgrenze nach Nr. 2 um mehr als 20 Prozent, wird die Zinsverbilligung eingestellt. Weist der Darlehensnehmer später nach, dass sein Einkommen die Einkommensgrenze nach Nr. 2 nicht mehr um mehr als 20 Prozent überschreitet, kann die Zinsverbilligung erneut gewährt werden. Nach Ablauf der Zinsfestschreibung von 10 Jahren wird in allen Fällen die Zinsverbilligung zunächst eingestellt. Auf Antrag kann eine weitere Zinsverbilligung in Höhe von etwa 20 Prozent für die Dauer von 5 Jahren gewährt werden, sofern der Darlehensnehmer nachweist, dass sein Einkommen die Einkommensgrenze nach Nr. 2 um nicht mehr als 20 Prozent überschreitet. Danach ist das Darlehen marktüblich zu verzinsen.

Die Zinsverbilligung kann in den Fällen, in denen das geförderte Objekt während der Bindung (Nr. 4) nicht bestimmungsgemäß genutzt oder veräußert wird, eingestellt werden.

#### 5.1.3 **Tilgung des Hessen-Baudarlehens**

Das Hessen-Baudarlehen ist annuitätisch zu tilgen (Tilgung zwischen 1,0 Prozent und 2,5 Prozent p.a. zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen). Die Tilgung ist monatlich bei sofortiger Tilgungsabschreibung zu leisten. Gerechnet ab dem auf den Tag der Bewilligung folgenden Quartalsende werden zwei Tilgungsfreijahre gewährt. Der erste Termin für die Tilgungszahlung ist der darauf folgende Quartalsende-Termin. Zahlungstermine sind jeweils am Ende eines jeden Monats.

## **5.2. Landesbürgschaft**

Für das Darlehen kann eine Bürgschaft übernommen werden. Es gelten die Richtlinien des Landes Hessen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens in der jeweils gültigen Fassung <sup>3</sup>.

## **6. Finanzierung**

Förderungsmittel werden nur für Bauvorhaben gewährt, deren Finanzierung dauerhaft gesichert ist.

### **6.1. Eigenkapital/Eigenleistung/Eigenkapitalersatz**

Bauvorhaben sollen nur gefördert werden, wenn Eigenleistung in Höhe von mindestens 15 Prozent der Gesamtkosten eingesetzt wird und wenn zur Deckung der Gesamtkosten Fremdmittel in angemessener Höhe in Anspruch genommen werden. Die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen kann eine geringere Eigenleistung zulassen, jedoch nicht weniger als 10 Prozent. Geldmittel oder der Wert des eigenen Baugrundstückes sind mindestens in Höhe von 10 Prozent der Gesamtkosten nachzuweisen.

Antragsteller, die infolge vorhandenen Vermögens einen erheblichen Teil der Kosten mit Eigenmitteln finanzieren können, sind von der Förderung ausgeschlossen.

### **6.2. Art und Höhe der Fremdmittel**

Fremdmittel, die dem Hessen-Baudarlehen im Range vorgehen, müssen Tilgungsdarlehen zu höchstens den für erststellige Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen sein.

Die Fremdmittel sollen in der Regel mit 1 Prozent zuzüglich ersparter Zinsen getilgt werden, wobei eine Anpassung des Effektivzinssatzes (Nominalzins und/oder Damnum) mit dem Ziel einer Erhöhung frühestens nach Ablauf von zehn Jahren vorbehalten sein sollte.

Bei Kapitalmarktdarlehen, die wegen eines in Verbindung mit dem Darlehen abgeschlossenen Versicherungs- oder Bausparvertrages nicht durch regelmäßige Tilgungsleistungen getilgt werden (Tilgung durch Lebensversicherung oder Bauspardarlehen), muss gewährleistet sein, dass die Leistungen aus dem Vertrag bei ihrer Fälligkeit oder bei einer Gefährdung des Darlehens im Zwangsversteigerungsfalle mit der Darlehensforderung verrechnet werden.

### **6.3. Belastungsgrenzen**

Es werden nur Bauvorhaben gefördert, wenn die Belastung unter Berücksichtigung der im Zeitpunkt der Bewilligung erkennbaren persönlichen und einkommensmäßigen Umstände für die künftigen Wohnungsinhaber auf Dauer tragbar erscheint.

Förderungsmittel dürfen daher nur bewilligt werden, wenn nach Abzug aller Verpflichtungen noch genügend verfügbares Einkommen zur Bestreitung des Lebensunterhalts verbleibt. Für die erste und zweite Person im Haushalt sollen netto zusammen mindestens 1.000 Euro monatlich und für jede weitere Person 180 Euro monatlich zur Verfügung stehen. Die Tragbarkeit der Belastung beurteilt die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen im Einzelfall abschließend.

---

<sup>3</sup> Zur Zeit i.d.F. vom 31.10.2007 (StAnz. 2007 S. 2292)

Die Belastung darf 25 Prozent des Gesamteinkommens nicht unterschreiten.

Soll nur Wohnraum zur Nutzung durch Angehörige gefördert werden, ist eine Mindestbelastung nicht erforderlich.

## **7. Verfahren**

### **7.1. Antragstellung**

Der Antrag auf Gewährung von Förderungsmitteln ist auf vorgeschriebenem Antragsvordruck unter Beifügung der darin bezeichneten Unterlagen beim Magistrat der kreisfreien Stadt, Kreisausschuss des Landkreises oder beim Magistrat von kreisangehörigen Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern, in dessen Gebiet das Bauvorhaben durchgeführt werden soll, einzureichen.

Ist im Zeitpunkt der Antragstellung bereits auf Grund einer vorläufigen Förderzusage ein Kaufvertrag abgeschlossen, so ist der Vertrag einschließlich aller Nebenabreden dem Antrag beizufügen. Wird der Antrag vor dem Abschluss des Kaufvertrags gestellt, so ist der Vertragsentwurf einschließlich aller Nebenabreden unverzüglich nachzureichen. Der Vertrag darf keine für die Antragsteller unvermeidbaren Nachteile und Risiken enthalten, insbesondere dürfen keine über den Zeitpunkt des Eigentumsüberganges hinaus geltenden Vollmachten vereinbart worden sein.

### **7.2. Prüfung der Anträge**

Der Magistrat/Kreisausschuss hat die Anträge zu erfassen und unverzüglich zu prüfen. Ergibt die Prüfung, dass die Antragsvoraussetzungen vorliegen, leitet er die Anträge an die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen zur Bewilligung weiter.

Steht dem Magistrat/Kreisausschuss nur ein begrenztes Mittelkontingent zur Verfügung und reichen die Mittel nicht aus, um alle Anträge zu berücksichtigen, ist eine Auswahl nach sozialer Dringlichkeit vorzunehmen.

Förderungsfähige Anträge, die mangels ausreichender Mittel nicht berücksichtigt werden können, sind den Antragstellern zurückzugeben. Auf Antrag ist ein rechtsbehelfsfähiger Bescheid zu erteilen.

Anträge, die die Förderungsvoraussetzungen nicht erfüllen, sind mit Bescheid abzulehnen. Die Bescheide sind zu begründen und mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen.

### **7.3. Bewilligungsstelle**

Bewilligungsstelle ist die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, Frankfurt am Main.

### **7.4. Förderzusage**

Die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen erteilt die Förderzusage durch Verwaltungsakt. Sie enthält die Zweckbestimmung, die Einsatzart und Höhe der Förderung, die Dauer der Gewährung, Verzinsung und Tilgung der Fördermittel, die Einhaltung der Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen und die Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels an dem geförderten Objekt.

### **7.5. Vorläufige Förderzusage**

Um den Antragstellern Finanzierungssicherheit zu geben, kann bereits vor Bewilligung (gegebenenfalls auch vor Bauplanung oder Kauf) eine vorläufige Förderzusage von der

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen gegeben werden. Die vorläufige Förderzusage reserviert die Förderungsmittel für einen befristeten Zeitraum und begründet einen Rechtsanspruch auf Förderung bei fristgerechter, vollständiger Antragstellung und Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen. Die vorläufige Förderzusage kann erteilt werden, wenn

- für den konkreten Fall ein Mittelkontingent bereitsteht,
- eine ernsthafte Bauabsicht glaubhaft gemacht werden kann,
- ein entsprechend bebaubares Grundstück zur Verfügung steht,
- die persönlichen Förderungsvoraussetzungen vorliegen,
- ausreichend Eigenkapital nachgewiesen werden kann und
- die Belastung aus der Finanzierung voraussichtlich tragbar sein wird.

Die vorstehenden Voraussetzungen sind von dem nach Nr. 7.1 zuständigen Magistrat der Stadt/Kreisausschuss des Landkreises zu prüfen.

#### **7.6. Bearbeitungsentgelt**

Die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen ist berechtigt, für die Bearbeitung des Antrags ein einmaliges Bearbeitungsentgelt von 1 Prozent des Hessen-Baudarlehens zu verlangen und mit der Auszahlung der ersten Rate zu verrechnen

#### **7.7. Sicherung des Hessen-Baudarlehens**

Die Antragsteller haben sich für das Darlehen als Schuldner zu verpflichten. Die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen kann verlangen, dass sich der Ehegatte und/oder eine oder mehrere geeignete Personen mitverpflichten.

Die Darlehensforderungen sind durch eine Grundschuld an dem geförderten Bauobjekt sowie etwaigen weiteren von der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen bezeichneten Pfandobjekten und in dem verlangten Rang zu sichern. Eine ausreichende Beleihbarkeit muss gewährleistet sein. Den für die Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Fremdmitteln soll in der Regel Vorrang zugestanden werden. Die Schuldner haben sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen zu unterwerfen; vom Eigentümer/Erbbauberechtigten ist darüber hinaus die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung nach § 800 der Zivilprozessordnung (ZPO) zu verlangen. Außerdem sind die Rückgewähransprüche in Bezug auf vor- und gleichrangige Grundschulden abzutreten; die Grundschuldgläubiger haben eine Einmalvaluierungserklärung nach einem vorgegebenen Muster der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen abzugeben.

Bei eigentumsähnlichen Dauerwohnrechten soll die Zustimmung nach § 39 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt werden.

#### **7.8. Auszahlung des Darlehens**

Das Darlehen wird in der Regel in vier Raten ausgezahlt, und zwar jeweils 25 Prozent

- nach Fertigstellung der Kellerdecke,
- nach Fertigstellung des Rohbaus,
- nach Anbringung des Innenputzes und
- nach Fertigstellung.

In begründeten Fällen, insbesondere beim Bau von Fertighäusern oder beim Erwerb von Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen, können die Darlehensraten abweichend ausgezahlt werden.

### **7.9. Widerruf der Bewilligung/Kündigung der Mittel**

Das Hessen-Baudarlehen kann fristlos gekündigt werden, wenn ein Insolvenzverfahren eröffnet, die Zwangsversteigerung/-verwaltung des geförderten Objekts beantragt oder wenn schuldhaft gegen den Darlehensvertrag oder die Förderungsbedingungen verstoßen wird. Dies gilt insbesondere,

- wenn das geförderte Objekt ohne Genehmigung der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen veräußert wird oder
- wenn das Bauvorhaben ohne vorherige Zustimmung der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen nicht nach den der Förderung zu Grunde liegenden Plänen ausgeführt worden ist oder
- wenn das Bauvorhaben nicht entsprechend seiner Zweckbestimmung genutzt wird.

Die Kündigung kann auf Teilbeträge beschränkt werden.

Für einen zurückgeforderten Darlehensbetrag kann eine Verzinsung nach Maßgabe des § 49a Abs. 3 des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes verlangt werden. Die Verzinsung kann auch rückwirkend für einen von der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen festzulegenden Zeitraum gefordert werden.

### **7.10. Rechtsnachfolge**

Der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen ist eine beabsichtigte Veräußerung des geförderten Objekts rechtzeitig vorher schriftlich anzuzeigen. Die sich aus der Inanspruchnahme der Förderungsmittel ergebenden Verpflichtungen sind Rechtsnachfolgern so aufzuerlegen, dass weitere Rechtsnachfolger in gleicher Weise gebunden sind.

## **8. Schlussbestimmungen**

### **8.1. Kein Rechtsanspruch**

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht grundsätzlich nicht. Lediglich nach Erteilung einer vorläufigen Förderzusage kann ein Rechtsanspruch bestehen.

### **8.2. Anwendung haushaltsrechtlicher Vorschriften**

Für die Gewährung, die Auszahlung und die Rückzahlung von Zuwendungen, den Nachweis ihrer Verwendung und die Prüfung der Verwendungsnachweise gelten das Haushaltsgesetz in seiner jeweils gültigen Fassung, das Hessische Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG), die Landeshaushaltsordnung (LHO) und die hierzu erlassenen vorläufigen Verwaltungsvorschriften (VV) zu § 44 LHO.

Hierbei sind insbesondere die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) Anlage 2 zu den VV zu § 44 LHO, Anlage 3 zu den VV zu § 44 LHO sowie die Allgemeinen Zinsbestimmungen (ZinsBest), Anlage 4 zu den VV zu § 70 LHO zu beachten.

### **8.3. Ausschreibung und Vergabe**

Abweichend von Nr. 3 der Anlage 2 zu Nr. 5.1 der Verwaltungsvorschriften zu § 44 LHO besteht bei der Ausschreibung und Vergabe keine Verpflichtung zur Anwendung der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) sowie der Verdingungsordnung für Leistungen (VOL); deren Anwendung wird jedoch empfohlen.

### **8.4. Prüfungsrecht**

Die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen und der Hessische Rechnungshof sind berechtigt, die Voraussetzungen für die Gewährung und die Weiterbelassung der Förderungsmittel jederzeit durch Bauzustandsbesichtigung, Einsichtnahme in die Bücher, Belege und sonstigen Unterlagen der Bauherrschaft selbst zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen.

Die Antragsteller sind zu verpflichten, der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen und dem Hessischen Rechnungshof auf Verlangen jederzeit Auskünfte über die für die Gewährung der Förderungsmittel maßgeblichen Umstände zu erteilen.

### **8.5. Kumulierungsverbot**

Für geförderte Maßnahmen dürfen keine anderen Wohnungsbau- oder Förderungsmittel des Bundes oder des Landes sowie keine weiteren Mittel aus dem Wohneigentumsprogramm der KfW in Anspruch genommen werden.

Zulässig ist die gleichzeitige Inanspruchnahme von Mitteln der Denkmalpflege, der Städtebauförderungsprogramme und des Dorferneuerungsprogramms sowie der Förderprogramme der KfW für energieeffizientes Bauen, soweit sich diese Förderung nicht auf die Wohnungsbaumaßnahme richtet.

### **8.6. Ausnahmen**

Das für die Wohnungsbauförderung zuständige Ministerium kann Ausnahmen von den getroffenen Verfahrensregeln zulassen.

### **8.7. Inkrafttreten**

Die vorstehenden Regelungen treten zum 1. Januar 2010 in Kraft. Sie ergehen im Einvernehmen mit dem Hessischen Ministerium der Finanzen.

Wiesbaden, den 13. Januar 2010

Hessisches Ministerium  
für Wirtschaft, Verkehr und  
Landesentwicklung

VI 1-4 – 56-c-02-02