

**7.2 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 (Zins-Best) zu beachten.

**7.3 Ausschreibung und Vergabe**

Die Durchführung der Bau- und anderweitigen Beschaffungsmaßnahmen (unter anderem Möblierung) sind nicht nach Maßgabe der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) und die Vergabe und Vertragsordnung für Leistungen (VOL/A) auszuführen. Eine freiwillige Durchführung ist für die Förderung unerheblich. Die Vergabe der Bau- und Lieferleistungen an Generalübernehmer oder Generalunternehmer ist nicht ausgeschlossen. Die Beteiligung der fachlich zuständigen technischen staatlichen Verwaltung entsprechend Nr. 6.1 VV zu § 44 LHO ist nicht erforderlich.

**7.4 Prüfungsrecht**

Die WIBank und der Hessische Rechnungshof sind berechtigt, die Voraussetzungen für die Gewährung und die Weiterbelastung der Förderungsmittel jederzeit durch Bauzustandsbesichtigung, Einsichtnahme in die Bücher, Belege und sonstigen Unterlagen der Antragsteller selbst zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen.

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

**7.5 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.

**7.6 Ausnahmen**

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann Ausnahmen von diesen Richtlinien zulassen.

**7.7 Inkrafttreten**

Diese Richtlinien treten mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen in Kraft. Sie ergehen im Einvernehmen mit dem Hessischen Ministerium der Finanzen.

Wiesbaden, den 3. Juli 2013

**Hessisches Ministerium  
für Wirtschaft, Verkehr  
und Landesentwicklung**  
I 8-4 – 56-c-02-02  
– Gült.-Verz. 36221 –

*StAnz. 31/2013 S. 932*

**708**

**Soziale Wohnraumförderung;**

hier: Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum – Neubau – (Hessen-Baudarlehen)

**Inhaltsverzeichnis:**

1. Gegenstand der Förderung
- 1.1 Förderziel
- 1.2 Förderungsfähiger Wohnraum
- 1.3 Baubeginn/Abschluss des Kaufvertrags
- 1.4 Förderausschluss
2. Förderberechtigte
3. Bindungen
4. Art und Höhe der Förderung

**4.1 Hessen-Baudarlehen****4.1.1 Verzinsung des Hessen-Baudarlehens****4.1.2 Tilgung des Hessen-Baudarlehens****4.2 Landesbürgschaft****5. Finanzierung****5.1 Eigenkapital/Eigenleistung/Eigenkapitalersatz****5.2 Art und Höhe der Fremdmittel****5.3 Belastungsgrenzen****6. Verfahren****6.1 Antragsverfahren****6.2 Förderzusage****6.3 Vorläufige Förderzusage****6.4 Bearbeitungsentgelt****6.5 Sicherung des Hessen-Baudarlehens****6.6 Auszahlung des Hessen-Baudarlehens****6.7 Widerruf der Bewilligung/Kündigung der Mittel****7. Schlussbestimmungen****7.1 Kein Rechtsanspruch****7.2 Anwendung haushaltsrechtlicher Vorschriften****7.3 Ausschreibung und Vergabe****7.4 Prüfungsrecht****7.5 Kumulierungsverbot****7.6 Ausnahmen****7.7 Inkrafttreten****1. Gegenstand der Förderung****1.1 Förderziel**

Für die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum durch Neubau oder Erwerb von neu geschaffenem Wohnraum werden vom Land Hessen gemeinsam mit der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) – zurzeit in der Fassung vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600) – zinsgünstige Baudarlehen (Hessen-Baudarlehen) ergänzt um Mittel aus dem KfW-Wohneigentumsprogramm 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.

Nachrangig können Paare ohne Kinder berücksichtigt werden.

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

**1.2 Förderungsfähiger Wohnraum**

Gefördert wird der Bau oder Erwerb von neu geschaffenem Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen oder einer eigen genutzten Eigentumswohnung zur Wohneigentumsbildung.

Es werden nur baulich abgeschlossene Wohnungen gefördert, die zur dauernden Wohnraumversorgung rechtlich und tatsächlich geeignet sind. Die Wohnfläche einer Wohnung muss mindestens 40 m<sup>2</sup> betragen und für die vorgesehene Haushaltsgröße geeignet sein. Die für das Gebäude angegebenen Kosten müssen angemessen sein. Dabei werden Kaufverträge, Kostenvoranschläge und Ähnliches zugrunde gelegt.

Der Erwerb eines zur Selbstnutzung bestimmten eigentumsähnlichen Dauerwohnrechtes nach § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes ist dem Erwerb einer Eigentumswohnung gleichgestellt.

Zur Wohnraumversorgung von Angehörigen kann der Ausbau und die Erweiterung bestehender selbstgenutzter Ein- und Zweifamilienhäuser gefördert werden, wenn eine vollständige Wohnung entsteht. Die Erweiterung von Wohnraum kann zur angemessenen Wohnraumversorgung der Familie und zur behindertengerechten Wohnraumversorgung gefördert werden.

**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. 6.1 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. 6.3) und
- die Gesamtfinanzierung unter Berücksichtigung der Förderungsmittel bei einer tragbaren Belastung weitgehend gesichert ist.

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

#### 1.4 Förderungsabschluss

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

Eine Förderung ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn die monatliche Belastung aus der Finanzierung weniger als 400 Euro monatlich beträgt. Dabei ist die tatsächliche Tilgung, höchstens jedoch ein Tilgungssatz von 3 Prozent zugrunde zu legen. Dies gilt nicht in Fällen des Ausbaus und der Erweiterung bestehender Gebäude.

#### 2. Förderberechtigte

Förderberechtigt sind Antragsteller, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 5 Absatz 1 Nr. 2 des HWOFG in der jeweils geltenden Fassung nicht überschreitet. Die Einkommensgrenze beträgt derzeit:

- Zweipersonenhaushalt 37.000 Euro pro Jahr,
- Zuschlag für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 7.500 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 650 Euro.

Maßgebend ist das anrechenbare Gesamteinkommen des Antragstellers und der zur Familie rechnenden Angehörigen nach § 7 HWOFG 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.

#### 3. Bindungen

Die geförderte Wohnung ist für die Dauer der Zinsverbilligung 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-Baudarlebens gefordert werden (siehe Nr. 4.1.1).

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

#### 4. Art und Höhe der Förderung

##### 4.1 Hessen-Baudarlehen

Die Förderung besteht aus einem bei der KfW refinanzierten Kapitalmarktdarlehen und einem der Zinsverbilligung dienenden Landesdarlehensanteil. Die Darlehenshöhe ist pau-

schaliert und nach den örtlichen Bodenpreisen differenziert. Folgende Darlehensbeträge werden bereitgestellt:

Grundstückswert je m <sup>2</sup> Boden einschl. Erschließungskosten	Darlehen-Grundbetrag
Bis 150 Euro	80.000 Euro
150 Euro bis unter 200 Euro	85.000 Euro
200 Euro bis unter 250 Euro	90.000 Euro
250 Euro bis unter 300 Euro	95.000 Euro
300 Euro bis unter 350 Euro	100.000 Euro
350 Euro bis unter 400 Euro	105.000 Euro
400 Euro bis unter 450 Euro	110.000 Euro
Ab 450 Euro	115.000 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.

Der Darlehensgrundbetrag kann unterschritten werden; das Gesamtdarlehen soll jedoch 50.000 Euro nicht unterschreiten. Das Darlehen darf 50 Prozent der Gesamtkosten nicht überschreiten.

Bei Gebäuden in Passivhausbauweise kann das Darlehen um weitere 20.000 Euro erhöht werden. Hierbei darf der Jahres-Primärenergiebedarf  $Q_p$  nicht mehr als 40 kWh pro m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche ( $A_{n,2}$ )<sup>2</sup> und der Jahres-Heizwärmebedarf  $Q_H$  nach dem PassivhausProjektionpaket (PHPP) nicht mehr als 15 kWh pro m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen. Der Jahres-Primärenergiebedarf  $Q_p$  ist nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) auf die Gebäudenutzfläche zu beziehen und der Jahres-Heizwärmebedarf  $Q_H$  ist nach dem PHPP durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

##### 4.1.1 Verzinsung des Hessen-Baudarlehen

Das Hessen-Baudarlehen ist marktüblich zu verzinsen. Bis zum Ablauf von zehn Jahren nach Darlehenszusage wird der Zinssatz gesenkt. Maßgeblich ist der Zinssatz zum Zeitpunkt der Antragstellung bei dem nach Nr. 6.1 zuständigen Magistrat der Stadt/Kreis Ausschuss des Landkreises. Dieser wird garantiert, sofern der Antrag innerhalb von sechs Wochen mit vollständigen Antragsunterlagen der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen vorgelegt wird. Sinkt der Zinssatz bis zum Zeitpunkt der Darlehenszusage, wird der niedrigere Zinssatz zugrunde gelegt.

Die Zinsverbilligung kann in den Fällen, in denen das geförderte Objekt während der Bindung (Nr. 3) nicht bestimmungsgemäß genutzt oder veräußert wird, eingestellt werden.

##### 4.1.2 Tilgung des Hessen-Baudarlehen

Das Hessen-Baudarlehen ist annuitätisch zu tilgen (Tilgung zwischen 1,0 Prozent und 3,0 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.

##### 4.2 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.

##### 5. Finanzierung

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

##### 5.1 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

<sup>1</sup> Zurzeit in der Fassung vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600)

<sup>2</sup> Nach dem PHPP wird  $Q_H$  im Gegensatz zu  $Q_p$  nach EnEV auf die tatsächliche beheizte Fläche (Energiebezugsfläche) bezogen.

Fremdmittel in angemessener Höhe in Anspruch genommen werden. Die WIBank 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.

### 5.2 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.

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.

### 5.3 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 Person im Haushalt sollen netto mindestens 820 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.

## 6. Verfahren

### 6.1 Antragsverfahren

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 aufgrund 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.

Der Magistrat/Kreisausschuss hat die Anträge unverzüglich zu prüfen. Ergibt die Prüfung, dass die Antragsvoraussetzungen vorliegen, leitet er die Anträge an die WIBank 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 oder Anträge, die die Förderungsvoraussetzungen nicht erfüllen, sind den Antragstellern zurückzugeben. Wird von den Antragstellern in diesen Fällen ein rechtsbehelfsfähiger Bescheid beantragt, ist der Antrag mit entsprechender Begründung an die WIBank weiterzuleiten. In den Fällen, in denen nach Vorprüfung durch den Magistrat/Kreisausschuss die Förderungsfähigkeit festgestellt wurde, ist der Antrag zur Bewilligung an die WIBank weiterzuleiten. Im Falle der Ablehnung eines Antrages durch die WIBank ist von ihr das Einvernehmen mit dem örtlich zuständigen Magistrat/Kreisausschuss einzuholen. Sofern kein Einvernehmen erzielt wird, ist das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium zu beteiligen.

### 6.2 Förderzusage

Die WIBank erteilt die Förderzusage durch Verwaltungsakt. Dieser enthält die Zweckbestimmung, die Einsatzart und Höhe der Förderung, die Dauer der Gewährung, Verzinsung und Tilgung der Förderungsmittel und die Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels an dem geförderten Objekt.

### 6.3 Vorläufige Förderzusage

Um den Antragstellern Finanzierungssicherheit zu geben, kann bereits vor Bewilligung (gegebenenfalls auch vor Bauplanung oder Kauf) eine vorläufige Förderzusage von der WIBank 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. 6.1 zuständigen Magistrat der Stadt/Kreisausschuss des Landkreises zu prüfen.

### 6.4 Bearbeitungsentgelt

Die WIBank 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.

### 6.5 Sicherung des Hessen-Baudarlehens

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

Das Hessen-Baudarlehen ist durch eine Grundschild an dem geförderten Bauobjekt sowie etwaigen weiteren von der WIBank bezeichneten Pfandobjekten in der Regel nachrangig zu sichern. Eine ausreichende Beleihbarkeit muss gewährleistet sein. Der Darlehensauslauf soll 85 Prozent der Gesamtkosten nicht überschreiten. Die Schuldner haben sich für das Förderdarlehen 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 Grundschilden abzutreten; die Grundschildgläubiger haben eine Einmalvaluierungserklärung nach einem vorgegebenen Muster der WIBank abzugeben.

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

### 6.6 Auszahlung des Hessen-Baudarlehens

Das Hessen-Baudarlehen 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 des Gebäudes einschließlich der für die Funktionsfähigkeit notwendigen sonstigen baulichen Maßnahmen im Außenbereich.

In begründeten Fällen, insbesondere beim Bau von Fertighäusern, bei nicht unterkellerten Gebäuden oder beim Erwerb von Eigenheimen beziehungsweise Eigentumswohnungen, können die Darlehensraten abweichend ausgezahlt werden.

### 6.7 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 veräußert wird oder
- wenn das Bauvorhaben ohne vorherige Zustimmung der WIBank 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 WIBank festzulegenden Zeitraum gefordert werden.

## 7. Schlussbestimmungen

### 7.1 Kein Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

### 7.2 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 sowie die Allgemeinen Zinsbestimmungen (ZinsBest) zu beachten.

### 7.3 Ausschreibung und Vergabe

Die Durchführung der Bau- und anderweitigen Beschaffungsmaßnahmen (u.a. Möblierung) sind nicht nach Maßgabe der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) und die Vergabe und Vertragsordnung für Leistungen (VOL/A) auszuführen. Eine freiwillige Durchführung ist für die Förderung unerheblich. Die Vergabe der Bau- und Lieferleistungen an Generalübernehmer oder Generalunternehmer ist nicht ausgeschlossen. Die Beteiligung der fachlich zuständigen technischen staatlichen Verwaltung entsprechend Nr. 6.1 VV zu § 44 LHO ist nicht erforderlich.

### 7.4 Prüfungsrecht

Die WIBank und der Hessische Rechnungshof sind berechtigt, die Voraussetzungen für die Gewährung und die Weiterbelastung der Förderungsmittel jederzeit durch Objektbesichtigung, 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 WIBank und dem Hessischen Rechnungshof auf Verlangen jederzeit Auskünfte über die für die Gewährung der Förderungsmittel maßgeblichen Umstände zu erteilen.

### 7.5 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.

### 7.6 Ausnahmen

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann Ausnahmen von diesen Richtlinien zulassen.

### 7.7 Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen in Kraft. Sie ergehen im Einvernehmen mit dem Hessischen Ministerium der Finanzen.

Wiesbaden, den 3. Juli 2013

**Hessisches Ministerium  
für Wirtschaft, Verkehr  
und Landesentwicklung**  
I 8-4 – 56-c-02-02  
– Gült.-Verz. 36221 –

*StAnz. 31/2013 S. 935*

709

## Soziale Wohnraumförderung;

hier: Mietwohnungsbau

### Inhaltsverzeichnis:

1. Gegenstand der Förderung
  - 1.1 Förderziel
  - 1.2 Förderungsfähige Maßnahmen
  - 1.3 Förderungsvorrang

- 1.4 Förderausschluss
2. Nachfrageprüfung und kommunale Beteiligung
  - 2.1 Wohnungsbedarf
  - 2.2 Kommunale Finanzierungsbeteiligung
  3. Antragsberechtigte
  4. Technische Anforderungen an die Baumaßnahme und den Wohnraum
    - 4.1 Barrierefreies Bauen
    - 4.2 Planungsgrundlagen
    - 4.3 Prüfung der technischen Anforderungen
    5. Bindungen
      - 5.1 Belegungsbindung
      - 5.2 Mietpreisbindung
      - 5.3 Wohnungen mit Betreuungsangebot für ältere Menschen
      - 5.4 Mittelbare Belegung; sonstige Gegenleistung
    6. Förderung
      - 6.1 Art und Höhe der Förderung
      - 6.2 Vermeidung von Fehlförderung
    7. Verfahren
      - 7.1 Antragsverfahren
      - 7.2 Förderzusage
      - 7.3 Bearbeitungsentgelt
      - 7.4 Sicherung des Baudarlehens
      - 7.5 Auszahlung des Darlehens
      - 7.6 Schlussabrechnung
      - 7.7 Rückforderung des Baudarlehens, Verzinsung und Vertragsstrafe
      - 7.8 Rücknahme, Widerruf und Aufhebung der Förderzusage
    8. Schlussbestimmungen
      - 8.1 Kein Rechtsanspruch
      - 8.2 Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse
      - 8.3 Anwendung haushaltsrechtlicher Vorschriften
      - 8.4 Ausschreibung und Vergabe
      - 8.5 Prüfungsrecht
      - 8.6 Subventionserhebliche Angaben
      - 8.7 Kumulierungsverbot
      - 8.8 Ausnahmen
      - 8.9 Inkrafttreten/Geltungsbereich

## 1. Gegenstand der Förderung

### 1.1 Förderziel

Zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum werden vom Land Hessen gemeinsam mit der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) – zurzeit in der Fassung vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600) – zinsgünstige Baudarlehen bereitgestellt.

Die soziale Wohnraumförderung dient Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

### 1.2 Förderungsfähige Maßnahmen

Die Baudarlehen werden für die Schaffung von Wohnraum, der zur dauerhaften Fremdvermietung zweckbestimmt ist, bereitgestellt; es werden nur vollständige Wohnungen und keine Teile von Wohnungen gefördert. Der Wohnraum muss eine selbständige Haushaltsführung ermöglichen.

Wohnraum wird geschaffen durch Neubau oder durch Baumaßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand. Voraussetzung für die Förderung ist, dass mit der Baumaßnahme ein wesentlicher Bauaufwand verbunden ist.

Ein wesentlicher Bauaufwand setzt voraus, dass mindestens ein Kostenaufwand in Höhe der Hälfte eines vergleichbaren Neubaus erreicht wird. Dabei bleiben Aufwendungen außer Betracht, die nicht als maßnahmebedingte Instandsetzung oder als Luxusausstattung anzusehen sind.

Für Wohnraum in vom Verfügungsberechtigten selbst genutzten Gebäuden werden Baudarlehen nur dann bereitgestellt, wenn in dem Gebäude mindestens vier Wohneinheiten entstehen.

### 1.3 Förderungsvorrang

Bei einem entsprechenden Wohnungsbedarf werden Maßnahmen mit einem möglichst niedrigen Energiebedarf, insbesondere Gebäude, die in Passivhausbauweise erstellt werden, vorrangig gefördert.