

und in diesen Richtlinien transparent festgelegt. Sie gelten für alle Empfänger gleichermaßen.

3. Der Ausgleich darf nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die Kosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und eines angemessenen Gewinns aus der Erfüllung dieser Verpflichtungen ganz oder teilweise zu decken. Diese Anforderungen sind bei den in Nr. 3 genannten Darlehensbedingungen geprüft und erfüllt. Die Zinsverbilligung des Darlehens schafft einen angemessenen Ausgleich für die Höhe der Begrenzung bei Mieterhöhungen und bei der Vermietung an benachteiligte wohnungssuchende Haushalte.
4. Die Wahl eines Unternehmens, das mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut werden soll, erfolgt im konkreten Fall im Rahmen eines Verfahrens zur Vergabe öffentlicher Aufträge, das die Auswahl desjenigen Bewerbers ermöglicht, der diese Dienste zu den geringsten Kosten für die Allgemeinheit erbringen kann. Mit dem HWoFG und diesen Richtlinien ist ein Verfahren zur Vergabe öffentlicher Aufträge festgelegt, das die Dienstleistungen nach diesen Richtlinien zu den geringsten Kosten für die Allgemeinheit erbringen kann. Die jährlichen Bauprogramme nach diesen Richtlinien werden jeweils öffentlich bekannt gemacht. Pressemitteilungen und Veröffentlichungen im Staatsanzeiger für das Land Hessen ergänzen die Bekanntmachungen. Es steht jeder natürlichen und juristischen Person, auch mit Sitz außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, offen, sich für die Erbringung einer Dienstleistung nach diesen Richtlinien zu bewerben.

### 5.3 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 Abs. 1 LHO, soweit nicht Abweichungen zugelassen worden sind.

Hierbei sind insbesondere die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) Anlage 2 zu den VV zu § 44 LHO, die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften (ANBest-Gk) sowie die Allgemeinen Zinsbestimmungen (ZinsBest) zu beachten.

### 5.4 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.

### 5.5 Prüfungsrecht

Die WIBank und der Hessische Rechnungshof sind berechtigt, die Verwendung der gewährten Darlehen durch Einsichtnahme in Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen sowie durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Antragsteller hat auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

### 5.6 Subventionserhebliche Angaben

Das Hessische Subventionsgesetz vom 18. Mai 1977 (GVBl. I S. 199) in Verbindung mit dem Subventionsgesetz vom 29. Juli 1976 (BGBl. I S. 2037) ist zu beachten. Die für die Festsetzung und Belassung der Darlehen maßgeblichen Angaben im Antrag sowie Tatsachen, von denen die Bewilligung, Gewährung, Rückforderung, Weitergewährung oder das Belassen der Darlehen abhängig sind, sind subventionserheblich im Sinne von § 264 des Strafgesetzbuches. Subventionserhebliche Tatsachen, die sich im Laufe der Abwicklung des Vorhabens ändern, sind der WIBank mitzuteilen.

### 5.7 Kumulierungsverbot

Für geförderte Maßnahmen dürfen keine anderen Wohnungsbau- oder Förderungsmittel des Bundes oder des Landes in Anspruch genommen werden.

Zulässig ist die gleichzeitige Inanspruchnahme von Mitteln der Denkmalpflege, der Städtebauförderungsprogramme, des Dorf-

erneuerungsprogramms und des Landesprogramms „Energieeffizienz im Mietwohnungsbau“. Ebenfalls zulässig ist die gleichzeitige Inanspruchnahme von Darlehen der KfW.

### 5.8 Ausnahmen

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

### 5.9 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. 3626 –

*StAnz. 31/2013 S. 930*

**707**

## Soziale Wohnraumförderung;

hier: Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum – Erwerb von Gebrauchtimmobilien – (Hessen-Darlehen)

### Inhaltsverzeichnis:

1. Gegenstand der Förderung
  - 1.1 Förderziel
  - 1.2 Förderungsfähiger Wohnraum
  - 1.3 Abschluss des Kaufvertrags
  - 1.4 Förderausschluss
2. Förderberechtigte
3. Bindungen
4. Art und Höhe der Förderung
  - 4.1 Hessendarlehen
    - 4.1.1 Verzinsung des Hessendarlehens
    - 4.1.2 Tilgung des Hessendarlehens
  - 4.2 Landesbürgerschaft
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 Hessendarlehens
  - 6.6 Auszahlung des Hessendarlehens
  - 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 den Erwerb vorhandenen Wohnraums (Gebrauchtimmobilien) 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 Darlehen (Hessen-Darlehen) 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 Bedarf besteht. Das generationenverbundene Wohnen gehört ebenfalls zu den bevorzugten Förderzielen.

In anderen Fällen ist eine nachrangige Förderung möglich.

### 1.2 Förderungsfähiger Wohnraum

Gefördert wird der Erwerb von Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen oder einer eigengenutzten 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.

Förderungsfähig ist nur Wohnraum, der sich in einem guten baulichen Zustand befindet oder der im Rahmen des Erwerbs durch Umbauten sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur angemessenen Wohnraumversorgung geeignet ist.

Bei Wohnraum, der wesentlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweist oder der wesentliche Umbauten erforderlich macht, ist eine vorherige baufachliche Prüfung durch die WIBank erforderlich. Mit der Finanzierung müssen auch diese Kosten sichergestellt werden.

Die für das Gebäude und evtl. bauliche Maßnahmen angegebene 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.

### 1.3 Abschluss des Kaufvertrags

Der Erwerb von Gebrauchtimmobilien wird nur gefördert, wenn der notarielle Kaufvertrag vor Bewilligung der Förderungsmittel noch nicht geschlossen wurde, es sei denn, der Kaufvertrag enthält einen Rücktrittsvorbehalt zugunsten des Erwerbers für den Fall der Ablehnung des Förderungsantrags. Der nach Nr. 6.1 zuständige Magistrat der Stadt/Kreisausschuss des Landkreises kann in begründeten Fällen ausnahmsweise einen vorzeitigen Vertragsabschluss zulassen, sofern

- 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 Wohnraum, der wesentlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweist oder bei dem wesentliche Umbauten erforderlich sind, kann einem vorzeitigen Vertragsabschluss nur zugestimmt werden, wenn die baufachliche Prüfung (siehe Nr. 1.2) zu einem positiven Ergebnis geführt hat.

### 1.4 Förderausschluss

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.

### 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:

- Einpersonenhaushalt 22.000 Euro pro Jahr,
- 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>.

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 hinzugechnet. 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 Hessendarlehens 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 Hessendarlehen

Die Förderung besteht aus einem bei der KfW refinanzierten Kapitalmarktdarlehen und einem der Zinsverbilligung dienenden Landesdarlehensanteil. Das Darlehen beträgt bis zu 50 Prozent der Gesamtkosten, jedoch nicht mehr als 100.000 Euro. Zu den Gesamtkosten gehören der Kaufpreis zuzüglich Nebenkosten sowie notwendige Umbauten und Modernisierungs- und Instandsetzungskosten.

Das Darlehen ist auf volle 5.000 Euro abzurunden, es soll 20.000 Euro nicht unterschreiten.

#### 4.1.1 Verzinsung des Hessendarlehens

Das Hessendarlehen 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/Kreisausschuss des Landkreises. Dieser wird garantiert, sofern der Antrag innerhalb von sechs Wochen mit vollständigen Antragsunterlagen der WIBank vorgelegt wird. Sinkt der Zinssatz bis zum Zeitpunkt der Darlehenszusage, wird der niedrigere Zinssatz zu Grunde 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 Hessendarlehens

Das Hessendarlehen 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 Vorhaben gewährt, deren Finanzierung dauerhaft gesichert ist.

#### 5.1 Eigenkapital/Eigenleistung/Eigenkapitalersatz

Vorhaben 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 WIBank kann eine geringere Eigenleistung zulassen, jedoch nicht weniger als 10 Prozent. Geldmittel sind mindestens in Höhe von 10 Prozent der Gesamtkosten nachzuweisen.

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

## 5.2 Art und Höhe der Fremdmittel

Fremdmittel, die dem Hessendarlehen im Range vorgehen, müssen Tilgungsdarlehen zu höchstens den für erststellende 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 Vorhaben 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 WIBank 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 Vorhaben 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 unvertretbaren 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. Er 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 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 Kaufabsicht glaubhaft gemacht werden kann,
- ein konkretes förderungsfähiges Objekt 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 Hessendarlehens zu verlangen und mit der Auszahlung der ersten Rate zu verrechnen.

### 6.5 Sicherung des Hessendarlehens

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 Hessendarlehen ist durch eine Grundschild an dem geförderten Objekt 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 Grundschulden abzutreten; die Grundschuldgläubiger 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 Hessendarlehens

Der auf die Erwerbskosten entfallende Anteil des Hessendarlehens wird zum Termin der vereinbarten Kaufpreiszahlung ausgezahlt, wenn eine Bestätigung des Notars über die rangrichtige Eintragung des Grundpfandrechts vorliegt. Der auf die Modernisierung, Instandsetzung oder den Umbau entfallende Anteil des Hessendarlehens wird nach Vorlage einer Gesamtaufstellung der je nach Gewerk entstandenen Kosten nach erreichtem Leistungsstand und entsprechenden Nachweisen ausgezahlt.

### 6.7 Widerruf der Bewilligung/Kündigung der Mittel

Das Hessendarlehen 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 geförderte Objekt ohne vorherige Zustimmung der WIBank wesentlich verändert wird oder
- wenn Modernisierungs-, Instandsetzungs- oder Umbaumaßnahmen im Rahmen des Erwerbs nicht nach den der Förderung zu Grunde liegenden Plänen ausgeführt worden sind 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, 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 Wohnraumfördergesetzes (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