

Merkblatt: Vorzeitiger Vorhabenbeginn in der Wohnraumförderung

1 Grundlagen

Gemäß Nr. 8 der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) dürfen Zuwendungen nur für Vorhaben bewilligt werden, die noch nicht begonnen worden sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass lediglich Maßnahmen gefördert werden, welche ohne die Fördermittel nicht realisiert werden können.

2 Verstoß gegen das Verbot zum vorzeitigen Vorhabenbeginn

Ein Verstoß gegen das Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns liegt vor, wenn ein für die Umsetzung der Maßnahme erforderlicher Lieferungs-, Leistungs-, Kauf- oder Werkvertrag vor Erhalt des Zuwendungs-/Bewilligungsbescheides bzw. des Fördervertrags abgeschlossen wird oder bereits mit den Bauarbeiten begonnen wurde. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben auch ohne die Fördermittel umgesetzt werden kann und diese somit nicht zwingend nötig sind. In Folge dessen kann das betreffende Vorhaben nicht gefördert werden.

Hinweis: Die Vorbereitung oder Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens stellt noch keinen Verstoß dar. Die Erteilung des Zuschlags ist jedoch nur unter den in Nr. 5 b) genannten Voraussetzungen unschädlich.

Wurde schon ein Zuwendungs-/Bewilligungsbescheid erteilt oder ein Förder- oder Darlehensvertrag abgeschlossen, wird der Zuwendungs-/Bewilligungsbescheid aufgehoben bzw. der Förder- und Darlehensvertrag gekündigt. Bereits ausgezahlte Fördermittel werden nebst Zinsen zurückgefordert.

3 Vorzeitiger Vorhabenbeginn bei Bauvorhaben

a) Baubeginn

Grundsätzlich gilt der Abschluss eines dem Vorhaben zuzurechnenden Lieferungs-, Leistungs-, Kauf- oder Werkvertrages als Vorhabenbeginn. Zudem wird bei Baubeginn, also ab dem ersten Spatenstich, von einem Vorhabenbeginn ausgegangen.

Nicht als Vorhabenbeginn gelten der Erwerb eines Baugrundstücks, die Bestellung eines Erbbaurechts, die Erstellung der Planungsunterlagen für das Vorhaben, bei Planungsaufträgen die Beauftragung bis einschließlich Leistungsphase 6 HOAI, eine Baugrunduntersuchung einschließlich des Auftrags zur Planung einer solchen Untersuchung, ein Herrichten des Grundstücks und ein rechtlich nicht bindender Abschluss eines Reservierungsvertrags für eine Kaufmaßnahme.

b) Architekten- und Ingenieursverträge

Die bei Bauvorhaben benötigten Architekten- und Ingenieurverträge müssen im speziellen betrachtet werden. Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) gliedert die Gesamtleistung des Architekten oder Ingenieurs in neun sog. Leistungsphasen (vgl. § 34 Abs. 3 HOAI):

1. Grundlagenermittlung
2. Vorplanung
3. Entwurfsplanung
4. Genehmigungsplanung
5. Ausführungsplanung
6. Vorbereitung der Vergabe
7. Mitwirkung bei der Vergabe
8. Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation
9. Objektbetreuung

In der Anlage 10 Nr. 10.1 zur HOAI werden die genauen Grundleistungen jeder Leistungsphase aufgeführt.

Die Planungsphasen eines Bauvorhabens, also die Leistungsphasen 1 bis 6, dienen u.a. dazu eine Entscheidung herbeizuführen, ob das Bauvorhaben überhaupt umgesetzt werden soll. Daher wird die Beauftragung dieser Planungsphasen als förderunschädlich gewertet.

Eine Beauftragung ab der (vollständigen) Leistungsphase 7 vor Erhalt des Zuwendungs-/Bewilligungsbescheides bzw. Fördervertrags ist jedoch förderschädlich und führt zum vorzeitigen Vorhabenbeginn.

4 Definition Vorhabenbeginn für den Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen

Als Vorhabenbeginn ist sowohl der Abschluss eines Mietvertrages als auch die Nutzungsüberlassung an einen wohnberechtigten Haushalt zu werten.

5 Ausnahmen

Ist es für eine erfolgreiche Durchführung des Bauvorhabens zwingend notwendig bereits vor Erhalt des Zuwendungs-/Bewilligungsbescheides bzw. Fördervertrags einen Lieferungs- und Leistungsvertrag für das Vorhaben abzuschließen, gibt es hierfür im Wesentlichen zwei Möglichkeiten, förderunschädlich zu handeln:

- a. Im Rahmen der Antragsbearbeitung kann bei der NBank ein Antrag auf Genehmigung des vorzeitigen Vorhabenbeginns gestellt werden. Es ist zwingend erforderlich, dass hier ein zumindest überschlägig prüffähiger Förderantrag nebst aller erforderlichen Unterlagen (nicht nur das Antragsformular) vorliegt, aus denen die Erfüllung der grundsätzlichen Förder Voraussetzungen erkennbar ist. Wird dem Antrag auf Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns entsprochen, kann mit Erhalt der Genehmigung förderunschädlich mit dem Vorhaben begonnen werden. Dies erfolgt jedoch immer auf eigenes wirtschaftliches Risiko, da eine Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns nicht zwingend eine Bewilligung der beantragten Fördermittel zur Folge hat (vgl. § 6 Abs. 4 NWoFG – Kein Rechtsanspruch auf Bewilligung von Fördermitteln.).

Für voraussichtlich nicht förderfähige Vorhaben darf ein vorzeitiger Vorhabenbeginn nicht zugelassen werden.

- b. Eine weitere Möglichkeit ist die Aufnahme von speziellen Vorbehalts- oder Kündigungsklauseln in den betreffenden Ausschreibungsunterlagen und/oder dem Lieferungs- und Leistungsvertrag. So kann beispielsweise die Bewilligung der Fördermittel zur Voraussetzung für die Wirksamkeit des Vertrages gemacht werden (z. B. über eine auflösende oder aufschiebende Bedingung), und/oder es wird ein Rücktritts- oder Kündigungsrecht für den Fall, dass keine Fördermittel gewährt werden, vereinbart. Im Rahmen der Antragsbearbeitung wird die Einhaltung durch die NBank geprüft. Die entsprechenden Vertragsunterlagen sind zur Prüfung vorzuhalten und auf Nachfrage einzureichen.

Die Entscheidung, ob ein Verstoß gegen das Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns vorliegt, obliegt der NBank und wird in jedem Einzelfall geprüft.