

Informationsblatt zum Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns für die Programme „Wohnraum Herrichten“, „Mietwohnungsbau“, „Aufzugsprogramm 2024“ und „Junges Wohnen 2024“

Nach dem Haushaltsrecht des Landes Sachsen-Anhalt (Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO)) und den Förderrichtlinien (Mietwohnungsbauförderrichtlinien/ Modernisierungsrichtlinien, Richtlinien Junges Wohnen, Aufzugsprogramm 2024 – AufzugsRL) dürfen Zuwendungen nur für Vorhaben gewährt werden, die noch nicht begonnen worden sind.

Dafür bestehen im Wesentlichen zwei Gründe:

1. Bei der Vergabe von Fördermitteln ist davon auszugehen, dass der Zweck ohne die Gewährung dieser Mittel nicht erreicht werden kann. Beginnt der Antragsteller jedoch vor Bewilligung, dokumentiert er, dass er in der Lage und entschlossen ist, das Vorhaben auch ohne Landesmittel durchzuführen.
2. Des Weiteren dient diese Verfahrensweise dem Schutz des Antragstellers, Verpflichtungen einzugehen, die er ohne Erhalt der Mittel nicht oder nicht in vollem Umfang erfüllen kann.

Das Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns bezieht sich grundsätzlich auf das Vorhaben, das durch das Land gefördert werden soll, also auf die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Wohnungsbestand bzw. im Programm „Junges Wohnen 2024“ auf den Neu-, Um- oder Erweiterungsbau, die gefördert werden sollen. Entscheidend ist der jeweilige im Antrag benannte Fördergegenstand.

Wann liegt ein Verstoß vor?

Ein Verstoß liegt vor, wenn das Vorhaben, das durch das Land gefördert werden soll, bereits begonnen wurde.

Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden verbindlichen Lieferungs- oder Leistungsvertrages (dazu zählt auch der Abschluss eines Darlehensvertrages) zu werten.

Verbindlich bedeutet in diesem Zusammenhang, dass der Antragsteller gegenüber seinem Vertragspartner keinen Rechtsanspruch auf eine kostenfreie Stornierung des Auftrags bzw. Rücktritt/Auflösung des Vertrages besitzt.

Eine nur im Kulanzwege zu erreichende Vertragsaufhebung oder eine nachträgliche Vereinbarung reicht zur Einhaltung des Verbots des vorzeitigen Maßnahmebeginns nicht aus.

Ein Rechtsanspruch auf kostenfreie Stornierung/Rücktritt von der Bestellung oder des Vertrages muss schriftlich mit dem Vertragspartner vereinbart werden. Ein eventuelles vorbehaltloses und kostenfreies Rücktrittsrecht muss bereits von vornherein in der Auftragsbestätigung bzw. in dem geschlossenen Vertrag schriftlich festgelegt werden. Die rechtliche Ausgestaltung des Rücktrittsrechts ist vom Einzelfall abhängig.

Wann liegt kein Verstoß vor?

- der Vertrag enthält ein unbefristetes, kostenfreies, zugunsten des Kunden einseitiges Rücktrittsrecht für den Fall der Nichtgewährung der Fördermittel (schriftliche Dokumentation im Lieferungs- oder Leistungsvertrag (z.B. Darlehensvertrag) notwendig)

- Vertragsabschluss unter der Bedingung der Gewährung einer Förderung: die Gewährung von Fördermitteln wird als Wirksamkeitsvoraussetzung für den Abschluss des Lieferungs- oder Leistungsvertrages (z.B. Darlehensvertrag) vereinbart (aufschiebende Bedingung im Sinne von § 158 BGB (schriftliche Dokumentation im Lieferungs- oder Leistungsvertrag notwendig))

- sofern es sich bei den begonnenen Vorhaben um folgende Maßnahmen handelt und diese nicht alleiniger Zweck der Zuwendung sind:

- Planung bis einschließlich Leistungsphase 6 des § 34 der HOAI (Programm Wohnraum Herrichten, Mietwohnungsbau)
- Planung bis einschließlich Leistungsphase 7 des § 34 der HOAI (Programm Junges Wohnen, Aufzugsprogramm 2024),
- Bodenuntersuchung
- Herrichten des Grundstücks
- Grunderwerb