

Rücktrittsrecht für Ersterwerberinnen / Ersterwerber

(Ziffer 5.7.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB)

Der vorzeitige Abschluss von Kaufverträgen gilt als vorzeitiger Baubeginn und ist förderschädlich, d.h. in einem solchen Fall ist eine Förderung nicht mehr möglich. Dies gilt auch für den Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen, die der Ausführung zuzurechnen sind. Für den Neubau, den Ersterwerb und den Erwerb bestehenden Wohnraums gelten unterschiedliche Regelungen. Bitte lassen Sie sich zu den genauen Bestimmungen und Ausnahmen hiervon **vor Abschluss von Verträgen** aller Art bei der Bewilligungsbehörde (i.d.R. Ämter für Wohnungswesen der Stadt- bzw. Kreisverwaltungen) beraten.

Nachfolgende Regelung gilt für den Fall des Ersterwerbs (Kauf eines Grundstücks und noch zu errichtenden Gebäudes vom Bauträger):

Abweichend von Nummer 5.7.3 Absatz 1 WFB dürfen der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber die beantragten Mittel bewilligt werden, wenn der Vertrag die Voraussetzungen der Nummer 5.7.2 WFB erfüllt und einen Rücktrittsvorbehalt der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers für den Fall enthält, dass innerhalb einer Frist von bis zu zwei Jahren ab Vertragsschluss, die für die Finanzierung vorgesehenen Fördermittel nicht bewilligt werden. Anstelle vertraglicher Abmachungen mit Rücktrittsvorbehalt können auch bedingte und entsprechend Satz 2 Nummer 5.7.2 WFB befristete Vereinbarungen getroffen werden, deren Wirksamkeit von der Erteilung einer Förderzusage über die in der Finanzierung vorgesehenen Mittel abhängt.

Für den Fall des Rücktritts ist zu vereinbaren, dass

- a) die Bauherrschaft und die Ersterwerberin oder der Ersterwerber einander die gewährten Leistungen zurück zu gewähren haben (§ 346 BGB), wobei Selbsthilfeleistungen der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers mit dem Wert einer gleichwertigen Unternehmerleistung anzusetzen sind,
- b) die Bauherrschaft die durch den Abschluss des Notarvertrages und seine Rückabwicklung entstehenden Kosten, insbesondere Gerichts- und Notarkosten, Steuern, Finanzierungskosten (zum Beispiel Zinsen für Fremdmittel einschließlich Bereitstellungs- und Zwischenfinanzierungszinsen, Vorfälligkeitsentschädigung, Disagien) zu tragen oder der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber zu erstatten hat, soweit sie von dieser oder diesem getragen worden sind und
- c) der Ersterwerberin oder dem Ersterwerber keine weiteren Lasten außer einem angemessenen Nutzungsentgelt einschließlich Betriebskosten, Kosten der Schönheitsreparaturen bei Auszug und Erstattung der Kosten der Durchführung von Sonderwünschen, soweit diese nicht eine Verbesserung des Gebrauchtwertes bedeuten, verbleiben.