

Normgeber: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr	Quelle: 
Aktenzeichen: 21	Gliederungs-Nr: 2330
Erlasdatum: 07.08.2012	Normen: § 32 EStG, § 23 HO, § 44 HO, § 2 WOFöEGRENZV, § 9 WoFG, § 11 WoFG, § 16 WoFG
Fassung vom: 07.08.2012	Fundstelle: MBI. LSA. 2012, 500
Gültig ab: 01.09.2012	

Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Bildung selbst genutzten Wohneigentums in Sachsen-Anhalt

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage
2. Gegenstand der Förderung
3. Zuwendungsempfänger
4. Zuwendungsvoraussetzungen
 - 4.1 Örtlichkeit
 - 4.2 Eigenleistungen
 - 4.3 Maßnahmen im Gebäudebestand, Mindestinvestitionsvolumen
 - 4.4 Wohnflächen
 - 4.5 Barrierefreiheit
 - 4.6 Ausschluss bei vorzeitigem Maßnahmebeginn von Vorhaben
 - 4.7 Vergabe von Aufträgen
 - 4.8 Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen aus dem Bestand
 - 4.9 Tragbarkeit der Belastung
5. Art, Höhe und Auszahlung der Zuwendung
 - 5.1 Art der Zuwendung
 - 5.2 Höhe und Auszahlung der Zuwendung
 - 5.2.1 Bemessungsgrundlage
 - 5.2.2 Zinsverbilligung, Tilgungszuschuss
 - 5.2.3 Einmalzuschuss
6. Sonstige Zuwendungsbestimmungen
 - 6.1 Sicherung der Selbstnutzung
 - 6.2 Übertragung der Wohnungsbaufördermittel im Veräußerungsfall
 - 6.3 Kumulierung
7. Anweisungen zum Verfahren
 - 7.1 Allgemeine Bestimmungen
 - 7.2 Antragsverfahren
 - 7.3 Bewilligungsverfahren
 - 7.4 Zeitraum für die Durchführung und Abrechnung des Vorhabens
 - 7.5 Bearbeitungsentgelt, Verwaltungskosten
 - 7.6 Ausnahmen
8. Sprachliche Gleichstellung
9. Inkrafttreten, Außerkrafttreten
Anlagen (nichtamtliches Verzeichnis)

RdErl. des MLV vom 7.8.2012 - 21

Fundstelle: MBI. LSA 2012, S. 500

Bezug:

RdErl. des MBV vom 30.5.2005 (MBI. LSA S. 371), zuletzt geändert durch RdErl. des MLV vom 28.7.2006 (MBI. LSA S. 586)

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

1.1 Das Land Sachsen-Anhalt gewährt auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13.9.2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9.12.2010 (BGBl. I S. 1885), und dieser Richtlinien im Hinblick auf eine unterstützende Funktion bei der Umsetzung des Programms Stadtumbau-Ost Zuwendungen für Maßnahmen der Wohneigentumsbildung.

1.2 Maßgebend sind die §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung des Landes Sachsen-Anhalt (LHO) vom 30.4.1991 (GVBl. LSA S. 35), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.2.2012 (GVBl. LSA S. 52, 54) und die Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung (VV-LHO, RdErl. des MF vom 1.2.2001, MBI. LSA S. 241, zuletzt geändert durch RdErl. vom 29.9.2009, MBI. LSA S. 743) einschließlich der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) und die Verwaltungsvorschriften für Zuwendungen an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften in der Rechtsform einer juristischen Person des öffentlichen Rechts (VV-GK).

1.3 Für diese Richtlinien sind darüber hinaus

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2424), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509),
- b) die Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614),
- c) die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346),
- d) das Verwaltungsverfahrensgesetz Sachsen-Anhalt vom 18.11.2005 (GVBl. LSA S. 699),
- e) die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769), zuletzt geändert durch § 38 Abs. 2 des Gesetzes vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569, 577)
- f) die Verordnung über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung vom 23.5.2005 (GVBl. LSA S. 295)

maßgebend, soweit diese Richtlinien keine abweichenden Bestimmungen treffen.

1.4 Ein Rechtsanspruch der Antragsteller auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Die Bewilligungsstelle entscheidet auf Grund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

2. Gegenstand der Förderung

Förderfähig sind Maßnahmen, die der Bildung selbstgenutzten Wohneigentums dienen, und zwar

- a) die Neuschaffung und der Ersterwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen,
- b) der Erwerb von modernisiertem Wohnraum aus dem Bestand und
- c) der Erwerb von Wohnraum aus dem Bestand einschließlich der damit verbundenen Modernisierung und Instandsetzung des Förderobjektes.

3. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger für Fördermaßnahmen nach Nummer 2 sind Haushalte mit mindestens zwei Haushaltsangehörigen, deren Gesamteinkommen gemäß § 2 der Verordnung über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung die Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes um nicht mehr als 60 v. H. überschreiten. Die Zuwendungsempfänger müssen zudem die Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes erfüllen.

4. Zuwendungsvoraussetzungen

4.1 Örtlichkeit

Die Förderung von Eigentumsmaßnahmen nach diesen Richtlinien erfolgt ausschließlich in den am Programm Stadtumbau-Ost beteiligten Städten und Gemeinden gemäß der **Anlage**.

4.2 Eigenleistungen

Zuwendungen werden nur bewilligt, wenn Eigenleistungen von mindestens 15 v. H. der Gesamtkosten erbracht werden. Mindestens 10 v. H. der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben sind als verfügbare Geldmittel nachzuweisen.

4.3 Maßnahmen im Gebäudebestand, Mindestinvestitionsvolumen

Als Maßnahmen im Gebäudebestand im Sinne der Nummer 2 Buchst. b und c gelten ausschließlich folgende Maßnahmen:

- a) die Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes),
- b) die Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse (§ 16 Abs. 1 Nr. 4 des Wohnraumförderungsgesetzes) sowie
- c) die Modernisierung von Wohnraum (§ 16 Abs. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes).

Für Fördermaßnahmen nach Nummer 2 Buchst. c müssen an dem zu fördernden Objekt

Investitionen durchgeführt werden, deren Umfang zuwendungsfähige Ausgaben in Höhe von mindestens 250 Euro je m² Wohnfläche verursacht. Als zuwendungsfähige Ausgaben im vorgenannten Sinne gelten nur die unmittelbar durch die vorgenannten Maßnahmen entstandenen Bau- und Baunebenkosten.

Bei Eigentumswohnungen können die Ausgaben sowohl auf das Sonder- als auch auf das anteilige Gemeinschaftseigentum entfallen.

4.4 Wohnflächen

Eine Förderung nach diesen Richtlinien erfolgt nur, wenn die Größe der zu fördernden Wohnung entsprechend ihrer Zweckbestimmung angemessen ist.

Als angemessen im vorgenannten Sinne gelten folgende Wohnflächen:

- a) Eigenheime mit einer Wohnung/Eigentumswohnungen 130 m² und
- b) Eigenheime mit zwei Wohnungen 200 m².

Überschreitungen sind nur bei der Unterbringung eines Haushaltes von mehr als fünf Personen, bei Maßnahmen im Bestand sowie bei besonderen persönlichen oder beruflichen Bedürfnissen von Haushaltsangehörigen zulässig. Hierbei ist eine Überschreitung in Höhe von 20 v. H. als maximal zulässig anzusehen.

Als Eigenheime mit zwei Wohnungen im Sinne dieser Richtlinien gelten Eigenheime, die neben der Hauptwohnung zusätzlich über eine Einliegerwohnung verfügen.

Eigenheime mit zwei Wohnungen sind ausschließlich dann förderfähig, wenn die Einliegerwohnung von den Eltern oder Großeltern der Zuwendungsempfänger oder einem behinderten Haushaltsangehörigen genutzt werden soll.

4.5 Barrierefreiheit

Die Förderobjekte müssen über einen barrierefreien Zugang verfügen.

4.6 Ausschluss bei vorzeitigem Maßnahmebeginn von Vorhaben

Für Vorhaben, die bereits begonnen worden sind, ist gemäß § 44 LHO eine Förderung ausgeschlossen. Als Vorhabensbeginn ist grundsätzlich auch der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten; hierzu gehört auch der Abschluss des Darlehensvertrages mit der Investitionsbank Sachsen-Anhalt – Anstalt der Norddeutschen Landesbank – Girozentrale (im Folgenden: Investitionsbank).

Werden die Zuwendungen zum Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung beantragt, darf der notarielle Kaufvertrag frühestens nach Erhalt der schriftlichen Bestätigung des Antrageinganges der Investitionsbank geschlossen werden..

4.7 Vergabe von Aufträgen

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Nummer 3 der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AnBest-P, Anlage 2 der VV-LHO zur VV 5.1 zu § 44 LHO) wird verzichtet.

4.8 Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen aus dem Bestand

Förderfähig sind konventionell errichtete Gebäude, die vor dem 3.10.1990 bezugsfertig hergestellt worden sind.

4.9 Tragbarkeit der Belastung

Die Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung aus dem Förderobjekt auf Dauer tragbar erscheint.

5. Art, Höhe und Auszahlung der Zuwendung

5.1 Art der Zuwendung

Art der Zuwendung: Projektförderung.

Art der Finanzierung: Anteils- oder Festbetragsfinanzierung.

Formen der Zuwendung:

- a) nicht rückzahlbarer Zuschuss zur Verbilligung der Zins- und Tilgungsleistungen für ein Baudarlehen der Investitionsbank und
- b) nicht rückzahlbarer Einmalzuschuss.

5.2 Höhe und Auszahlung der Zuwendung

5.2.1 Bemessungsgrundlage

Bemessungsgrundlage zur Verbilligung von Zins- und Tilgungsleistungen ist das Baudarlehen der Investitionsbank Sachsen-Anhalt. Die Höhe des Baudarlehens ermittelt sich aus den zuwendungsfähigen Gesamtausgaben abzüglich des Eigenanteils nach Nummer 4.2. Es beläuft sich grundsätzlich auf den nach Satz 2 ermittelten höchstmöglichen Betrag, jedoch maximal auf 65 000 Euro.

Die förderfähigen Gesamtkosten sind gemäß den Regelungen der §§ 5 bis 8 der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermitteln.

Zinssatz und Tilgung für vorstehendes Baudarlehen werden entsprechend dem mit der Investitionsbank abzuschließenden Darlehensvertrag festgelegt. Im Zeitraum der Zinsverbilligung ist der Tilgungssatz jedoch auf mindestens 2 v. H. pro Jahr festzulegen.

5.2.2 Zinsverbilligung, Tilgungszuschuss

Ausgehend von der vorgenannten Bemessungsgrundlage wird eine jährliche Zinsverbilligung in der Höhe gewährt, als dass ein verbilligter Zinssatz in Höhe von 2 v. H. jährlich verbleibt.

Darüber hinaus wird für jedes zum Haushalt zählende Kind ein jährlicher Zuschuss zur Verbilligung der Zins- und Tilgungsleistungen in Höhe von 800 Euro gewährt. Für die Zahl der zu berücksichtigenden Kinder ist § 32 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.10.2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.5.2012 (BGBl. I S. 1030), maßgebend.

Die Zinsverbilligung sowie der Zuschuss nach Absatz 2 werden vierteljährlich mit dem zu erbringenden Kapitaldienst für das Baudarlehen der Investitionsbank verrechnet.

Der Förderungszeitraum für die Zinsverbilligung nach Absatz 1 beträgt zehn Jahre und für den Zuschuss nach Absatz 2 beträgt fünf Jahre; jeweils und beginnend mit der Vollvalutierung des bezuschussten Darlehens.

Bei Geburt eines oder jedes weiteren zum Haushalt zählenden Kindes innerhalb des Förderungszeitraumes, das bei der Förderzusage nicht berücksichtigt wurde, wird das als Bemessungsgrundlage dienende Baudarlehen in Höhe eines Teilbetrages von 5 000 Euro in einen nicht rückzahlbaren Zuschuss umgewandelt.

Behinderte Haushaltsangehörige werden bei der Ermittlung der Höhe der Zuwendung Kindern gleichgestellt.

Behindert im Sinne dieser Richtlinien sind Personen, deren Grad der Behinderung mindestens 50 beträgt, soweit die Art und die Schwere der Behinderung eine besondere bauliche und technische Ausgestaltung der Wohnung erforderlich machen, z. B. Personen mit einer außergewöhnlichen Gehbehinderung (aG), Rollstuhlbenutzer, Blinde (Bl) und Multiple-Sklerose-Kranke. Die Art und die Schwere der Behinderung sind bei der Antragstellung durch Vorlage des Feststellungsbescheides des Versorgungsamtes nachzuweisen.

5.2.3 Einmalzuschuss

Für die Fördermaßnahme wird den Zuwendungsempfängern ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 500 Euro gewährt. Der Zuschuss wird den Zuwendungsempfängern zusammen mit der ersten Rate des Baudarlehen der Investitionsbank ausgezahlt.

6. Sonstige Zuwendungsbestimmungen

6.1 Sicherung der Selbstnutzung

Die Zuwendungsempfänger sind verpflichtet, das geförderte Objekt mindestens zehn Jahre selbst zu nutzen. Sie haben der Bewilligungsstelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und einem Beauftragten der Bewilligungsstelle die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden, Wohnungen und Wohnräumen zu gestatten.

Die vorzeitige Aufgabe der Selbstnutzung berechtigt zur Kürzung oder Rückforderung der Zuwendung.

6.2 Übertragung der Wohnungsbaufördermittel im Veräußerungsfall

Im Falle der Veräußerung bedarf die Übernahme der Wohnungsbaufördermittel durch den Rechtsnachfolger der Zustimmung der Bewilligungsstelle. Der Anspruch auf noch nicht ausgezahlte Fördermittel kann mit Zustimmung der Bewilligungsstelle auf die Erwerber übertragen werden. Die Übertragung wird entsprechend einer Neubeantragung überprüft.

6.3 Kumulierung

Eine Kumulierung mit anderen Fördermitteln (z.B. durch verbilligte Kredite oder Zulagen oder Zuschüsse) ist möglich, sofern zumindest ein Eigenanteil gemäß Nummer 4.2 geleistet wird.

Mittel der Städtebauförderung und des Denkmalschutzes können nur für den Betrag eingesetzt werden, der die jeweiligen höchstmöglichen zuwendungsfähigen Ausgaben

übersteigt (städtebauliche Spitzenfinanzierung).

Sofern in der Vergangenheit bereits Fördermittel des Landes Sachsen-Anhalt für das Förderobjekt gewährt wurden und diese auf den Zuwendungsempfänger übertragen werden, ist eine Förderung ausgeschlossen (objektbezogenes Kumulationsverbot).

7. Anweisungen zum Verfahren

7.1 Allgemeine Bestimmungen

Für die Bewilligung, die Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung der Förderzusage und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die VV-LHO zu § 44 LHO, soweit nicht in diesen Förderrichtlinien Abweichungen zugelassen worden sind. Der Landesrechnungshof des Landes Sachsen-Anhalt sowie die Bewilligungsstelle oder ein von ihr Beauftragter sind berechtigt, die zweckentsprechende Mittelverwendung bei den Zuwendungsempfängern zu prüfen.

7.2 Antragsverfahren

Anträge auf Förderung sind unter Verwendung des vorgeschriebenen Antragsvordruckes an die Investitionsbank zu richten.

7.3 Bewilligungsverfahren

Bewilligungsstelle und subventionsverwaltende Stelle ist die Investitionsbank Sachsen-Anhalt, Domplatz 12, 39104 Magdeburg.

Für die Bescheidung der Anträge ist die Reihenfolge des Einganges des vollständigen Antrages bei der Investitionsbank maßgebend.

7.4 Zeitraum für die Durchführung und Abrechnung des Vorhabens

Mit dem Vorhaben muss nach Bestandskraft der Förderzusage innerhalb von sechs Monaten begonnen werden. Das Vorhaben muss bei Maßnahmen

- a) nach Nummer 2 Buchst. a spätestens 18 Monate,
- b) nach Nummer 2 Buchst. b spätestens 12 Monate sowie
- c) nach Nummer 2 Buchst. c spätestens 24 Monate

nach Bestandskraft der Förderzusage abgeschlossen sein. Erfolgt der Vorhabenbeginn/Abschluss des Vorhabens nicht zu den vorgesehenen Zeitpunkten, kann die Förderzusage allein aus diesem Grund widerrufen werden.

Die Zuwendungsempfänger sind verpflichtet, innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Vorhabens den Verwendungsnachweis durch Vorlage eines einfachen Verwendungsnachweises gegenüber der Bewilligungsstelle zu führen. Auf Antrag kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes die Bewilligungsstelle abweichende Bestimmungen zu den zeitlichen Begrenzungen treffen.

7.5 Bearbeitungsentgelt, Verwaltungskosten

Für die Bearbeitung des Antrags wird ein Entgelt in Höhe von 1 v. H. des Nennbetrags des durch die Zuwendung verbilligten Baudarlehens erhoben. Es wird bei Zusage des Darlehens fällig.

7.6 Ausnahmen

Das Ministerium behält sich in Härtefällen vor, im Einvernehmen mit dem Ministerium der Finanzen Ausnahmen von den vorstehenden Bestimmungen zuzulassen und andere Stellen zur Zulassung von Ausnahmen zu ermächtigen. Bei Vorhaben von geringer finanzieller Bedeutung ist das Einvernehmen des Ministeriums der Finanzen nicht erforderlich.

8. Sprachliche Gleichstellung

Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesem RdErl. gelten jeweils in männlicher und weiblicher Form.

9. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieser RdErl. tritt am 1.9.2012 in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bezugs-RdErl. außer Kraft.

Anlagen (nichtamtliches Verzeichnis)

Anlage: Förderfähige Städte und Gemeinden