

Richtlinie zur Förderung des Stadtumbaus durch Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren (WohneigentumStadtumbauR)

Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr
vom 12. September 2003

Inhaltsübersicht

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen
2. Gegenstand der Förderung
3. Zuwendungsempfänger
4. Zuwendungsvoraussetzungen
5. Art und Umfang, Höhe der Zuwendung
6. Sonstige Zuwendungsbestimmungen
7. Verfahren
8. Übergangs- und Schlussbestimmungen
9. Geltungsdauer

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen

- 1.1 Das Land gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie und der Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) Zuwendungen zur Unterstützung des Stadtumbaus durch Gewährung von Zuschüssen für Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen im innerstädtischen Wohnungsbestand und Neubau zur Selbstnutzung durch den Eigentümer.

Die Zuwendungen beinhalten Bundesfinanzhilfen nach Artikel 104 a des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen.

- 1.2 Rechtsgrundlagen sind

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- das Eigenheimzulagengesetz (EigZulG),
- das Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg (VwVfGBbg) sowie
- die Landeshaushaltsordnung (LHO).

- 1.3 Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Die Bewilligungsstelle

entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der im Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg verfügbaren haushaltsmäßigen Ermächtigungen.

- 1.4 Ausnahmeentscheidungen von dieser Richtlinie bedürfen der Zustimmung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV). Ausnahmeentscheidungen, die über den Einzelfall hinaus von Bedeutung sind, ergehen im Einvernehmen des MSWV mit dem Ministerium der Finanzen.

2. Gegenstand der Förderung

Gefördert werden zur Unterstützung des Stadumbaus Investitionen für die Modernisierung und Instandsetzung sowie für den Neubau von Wohnungen in innerstädtischen Altbauquartieren, soweit die Wohnung nach Abschluss der Baumaßnahmen durch den Eigentümer selbst genutzt wird.

3. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind natürliche Personen, die Wohnungen in innerstädtischen Altbauquartieren zur Selbstnutzung als Eigentümer oder Erbbauberechtigte erwerben oder bauen.

Gefördert wird nur der Eigentümer, der die Wohnung nach Abschluss der Baumaßnahmen als erster zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Der Erwerber kann die Förderung auch erhalten, wenn der Veräußerer, insbesondere ein Bauträger, die Investitionen durchgeführt, die Wohnung aber nicht genutzt hat.

4. Zuwendungsvoraussetzungen

Voraussetzung für die Gewährung der Zuwendung ist das Vorliegen der folgenden Bedingungen:

- 4.1 Das Einkommen des Erwerbers darf die Grenzen, die das Eigenheimzulagengesetz in der jeweils geltenden Fassung für die Gewährung der Eigenheimzulage vorsieht, nicht überschreiten.

- 4.2 Die Investitionen dürfen nicht im Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt oder Gemeinde erfolgen. Hierunter fallen insbesondere kommunale Konzepte zum Stadtumbau sowie Satzungen und sonstige Festlegungen der Städte und Gemeinden zu Gebieten im Sinne von § 1 der Wohnraumförderungseinkommengrenzenverordnung (WoFGEGV), in denen städtebauliche Maßnahmen zur Schaffung und Erhaltung ausgewogener Siedlungs- und sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen durchgeführt werden.

Im Falle der Anschaffung einer gebrauchten Wohnung müssen die Investitionen an einem Gebäude oder einer Wohnung vorgenommen werden, das

- vor 1949 gebaut wurde oder
- in den Jahren 1949 bis 1959 gebaut wurde und ganz oder teilweise unter Denkmalschutz steht.

Die Förderung von Neubaumaßnahmen ist ausnahmsweise zulässig, soweit dies zur Stabilisierung von Stadtvierteln aus baulichen Gründen erforderlich ist. Dies ist insbesondere bei Schließung von Baulücken der Fall.

Vor Antragstellung ist hierzu eine städtebauliche Stellungnahme der zuständigen Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung nach dem Muster der Anlage 1 einzuholen.

Ein Vorhaben ist bereits vor der Fertigstellung eines kommunalen Konzepts zum Stadtumbau förderfähig, wenn anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festlegungen des Konzepts entspricht.

- 4.3 Die Förderung nach dieser Richtlinie kann nur erfolgen, wenn die Wohnung nach dem 31. Dezember 2002 erworben oder hergestellt wurde.
- 4.4 Es müssen Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Neubauinvestitionen in Höhe von mindestens 500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche durchgeführt werden. Die Investitionskosten sind nachzuweisen.
- 4.5 Die Förderung wird nur insoweit gewährt, als der Eigentümer für sie nicht Abzugsbeträge

nach § 10 f des Einkommensteuergesetzes in Anspruch genommen hat.

5. Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

5.1 Zuwendungsart: Projektförderung

5.2 Finanzierungsart: Festbetragsfinanzierung

5.3 Form der Zuwendung: Zuschuss

5.4 Höhe der Zuwendung, Bewilligungszeitraum

Der Zuschuss beträgt über einen Zeitraum von acht Jahren jährlich 1.500 €. Er wird erstmals für das Jahr des Bezugs und die sieben folgenden Jahre gewährt, jedoch nicht länger als der Erwerber die Wohnung als Eigentümer selbst nutzt. Für jedes zum Haushalt rechnende Kind, für das Anspruch auf Kindergeld besteht, wird ein weiterer Zuschuss von jährlich 300 € gewährt.

Die Höhe des Zuschusses muss in einem angemessenen Verhältnis zur Investitionssumme stehen.

6. Sonstige Zuwendungsbestimmungen

6.1 Die Bewilligung des Zuschusses setzt voraus, dass die Finanzierung der voraussichtlich entstehenden Gesamtkosten gesichert ist. Die Abtretung des Zuschusses ist zulässig.

Die Aufnahme von Fremdmitteln zur Gewährleistung der Gesamtfinanzierung muss unter Beachtung folgender Bedingungen erfolgen:

Die Darlehen müssen auf Euro lauten und dürfen nur nach den für langfristige Kredite geltenden Allgemeinen Grundsätzen der Institutsgruppe kündbar oder fällig sein, der der Darlehensgeber angehört. Die Bedingungen dürfen nicht ungünstiger sein als die marktüblichen Bedingungen für Darlehen gleicher Art zum Zeitpunkt der Darlehenszusage.

Die Zinsbindung soll in der Regel mindestens für die Dauer von zehn Jahren vereinbart werden. Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag Ausnahmen zulassen, sofern der marktübliche Kapitalzins zum Zeitpunkt der Bewilligung über dem Durchschnitt des langjährigen Mittels liegt. Dies gilt nicht für sonstige Fördermittel aus öffentlichen Haushalten.

Die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) ist berechtigt, zur Sicherung der Gesamtfinanzierung von Bauvorhaben auch Fremdmittel als Ergänzungsdarlehen zu gewähren.

6.2 Jeder Erwerber kann den Zuschuss nur einmal in Anspruch nehmen. Der Zuschuss wird für eine Wohnung nur einmal gewährt.

6.3 Die Kumulation mit sonstigen Mitteln aus öffentlichen Haushalten, insbesondere der Kreditanstalt für Wiederaufbau und nach der Richtlinie zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum (WohneigentumsR) des Landes Brandenburg ist zulässig. Zur Vorfinanzierung des Zuschusses nach dieser Richtlinie kann bei Vorliegen der Zuwendungsvoraussetzungen ein zusätzliches Baudarlehen nach der WohneigentumsR gewährt werden.

Die Kumulation mit Städtebauförderungsmitteln nach Abschnitt B.3 der Förderrichtlinie `99 zur Stadterneuerung ist mit den Mitteln zur Instandsetzung der Gebäudehülle (B 3.2), Mitteln zur Förderung kleinteiliger Einzelvorhaben (B 9) sowie im Rahmen der Spitzenfinanzierung nach der WohneigentumsR zulässig, sofern die Investitionen auf der Grundlage einer auf den Einzelfall bezogenen städtebaulichen oder denkmalpflegerischen Stellungnahme der Stadt oder Gemeinde durchgeführt werden.

6.4 Eine Ausschreibung gemäß Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) ist nicht erforderlich. Die geltenden Bestimmungen zur Bekämpfung von Schwarzarbeit und illegaler Beschäftigung sind zu beachten.

6.5 Bauherren haben auf einem Bauschild die Förderung durch das Land Brandenburg und die Bundesrepublik Deutschland kenntlich zu machen.

6.6 Mit den Baumaßnahmen ist spätestens innerhalb von drei Monaten nach Zugang des Bewilli-

gungsbescheides zu beginnen. Das Bauvorhaben ist in einer angemessenen Frist (in der Regel zwölf Monate) nach Zugang des Bescheides bezugsfertig zu erstellen und von den im Antrag bezeichneten Personen zur Selbstnutzung zu beziehen.

7. Verfahren

7.1 Bewilligungsstelle ist die ILB.

7.2 Antragsverfahren

Anträge auf Gewährung des Zuschusses nach dieser Richtlinie sind an die ILB zu richten. Die Antragstellung ist nur auf dem dafür vorgesehenen Antragsvordruck zulässig. Beizufügen sind:

- die Bescheinigung der Gemeinde, dass die Investitionen an einem Gebäude oder einer Wohnung vorgenommen werden, das die in Nummer 4.2 festgelegten Voraussetzungen erfüllt (vgl. Anlage 1),
- die Einkommenssteuerbescheide bzw. Einkommensnachweise über das Haushaltseinkommen des Jahres der Antragstellung und des vorangegangenen Jahres,
- einen Nachweis des Eigentums (Erbbaurechts) bzw. des gesicherten Eigentumserwerbs (Vergabe des Erbbaurechts), z. B. beglaubigter Grundbuchauszug oder beglaubigte Kopie des notariellen Kaufvertrages,
- die Nachweise über die Höhe der Erwerbs- und der Investitionskosten,
- die Wohnflächenberechnung,
- den Finanzierungsplan.

7.3 Sammelantragsverfahren

Zur Beschleunigung der Antragsbearbeitung nach Nummer 7.2 bietet die Bewilligungsstelle als Serviceleistung eine Vorprüfung von Bauträgermaßnahmen an, die die Schaffung von nach dieser Richtlinie förderfähigem Wohneigentum zum Ziel haben.

Über das Ergebnis der Vorprüfung wird eine Bestätigung zur Förderfähigkeit des Vorhabens insgesamt oder einzelner Wohnungen des Vorhabens erteilt. Die Bestätigung der Förderfähigkeit darf für Veröffentlichungen und Werbung des Bauträgers verwendet werden.

Ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Bestätigung besteht nicht.

7.4 Bewilligungsverfahren

Die Bewilligungsstelle entscheidet anhand der vorliegenden formgerechten Anträge und der vollständig vorgelegten Nachweise in der Reihenfolge des Antragseingangs im Rahmen der verfügbaren Mittel.

Nach abgeschlossener verfahrensrechtlicher Prüfung wird der Bewilligungsbescheid erteilt. Liegen die Zuwendungsvoraussetzungen nicht vor, erteilt die Bewilligungsstelle einen ablehnenden Bescheid.

7.5 Auszahlungsverfahren

Die Auszahlung der ersten Jahresrate des Zuschusses erfolgt nach Vorlage

- einer beglaubigten Kopie des notariellen Kaufvertrags,
- der amtlichen Meldebescheinigung zum Nachweis des 1. Wohnsitzes,
- des Nachweises über den Abschluss der Baumaßnahmen und der tatsächlichen Höhe der vorgenommenen Modernisierungs- und Instandsetzungs- oder Neubauinvestitionen.

Die übrigen Jahresraten werden für jedes weitere Jahr des Bewilligungszeitraums am 30. März ausgezahlt.

7.6 Verwendungsnachweisverfahren

Der Zuwendungsempfänger hat spätestens sechs Monate nach Ablauf des Bewilligungszeitraums den Verwendungsnachweis zu führen. Es gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P). Im

Original beizufügen sind insbesondere der beglaubigte Grundbuchauszug, Festsetzungsbescheide nach dem Eigenheimzulagengesetz, Rechnungen und Zahlungsnachweise, soweit diese nicht bereits im Auszahlungsverfahren vorgelegt wurden. Die Vorlage von Zwischennachweisen ist nicht erforderlich.

Die Belege sind mindestens fünf Jahre nach Ende des Bewilligungszeitraums aufzubewahren.

7.7 Entgelte

Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, für ihre Tätigkeit ein Entgelt zu erheben. Für die mit der Zuschussgewährung verbundene Verwaltungstätigkeit ist ein einmaliges Entgelt in Höhe von 1 vom Hundert des bewilligten Zuschusses zu zahlen.

7.8 Zu beachtende Vorschriften

Für die Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung, die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung sowie Verzinsung der gewährten Zuwendung gelten die Verwaltungsvorschriften zu § 44 LHO, soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichungen zugelassen worden sind.

8. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Nach dieser Richtlinie nicht förderfähige Förderanträge für Wohnungen, die vor dem 1. Januar 2003 erworben wurden, sind nach der WohneigentumStadtbauR vom 16. Juli 2002 zu entscheiden. Die WohneigentumStadtbauR vom 16. Juli 2002 tritt für diese Fälle zum 31. Dezember 2003, im Übrigen mit dem In-Kraft-Treten dieser Richtlinie außer Kraft.

9. Geltungsdauer

Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 1. September 2003 in Kraft. Sie treten am 31. Dezember 2003 außer Kraft.

Anlage 1

Städtebauliche Stellungnahme

zum Antrag WohneigentumStadtumbauR, gegebenenfalls in Verbindung mit Antrag WohneigentumsR

Auskunft* der amtsfreien Gemeinde/des Amtes**

Bauvorhaben

Bauherr/Erwerber		
Straße/Haus-Nr.	PLZ/Ort	Kreisverwaltung
Gemarkung	Flur	Flurstück

Gemeindegröße (Einwohner) unter 20.000 20.000 - 100.000 100.000 - 300.000

Liegt ein Stadtentwicklungskonzept vor?

ja/nein **

- Stadtumbaukonzept Bundeswettbewerb Wohnungspolitisches/-wirtschaftliches Konzept
- sonstiges Konzept/Programm (z. B. ZIS, Soziale Stadt)***: _____
- Konzept wird derzeit erarbeitet

Entspricht das Bauvorhaben den (künftigen) Festlegungen des Konzeptes/Programms?

ja/nein **

Das oben genannte Bauvorhaben befindet sich

in einem von der Gemeinde festgelegten Stadtumbaugebiet ja/nein**

in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Sinne des § 142 BauGB

Sind Sie bereit, für das Bauvorhaben Städtebauförderungsmittel einzusetzen? ja/nein**

Wenn ja, bitte städtebauliche oder denkmalpflegerische Stellungnahme mit Angaben zu Art und Höhe der Städtebauförderungsmittel beifügen.

in einem förmlich festgelegten Entwicklungsgebiet im Sinne des § 165 BauGB

Handelt es sich um eine ehemals baulich genutzte Brachfläche (Recyclingfläche)? ja/nein**

Angabe zur ehemaligen baulichen Nutzung***: _____

in einem Erhaltungssatzungsgebiet im Sinne des § 172 BauGB ja/nein**

in einem sonstigen Gebiet im Sinne von § 1 WoFGEGV (z.B. Denkmalbereich, Kerngebiet)

Angabe zur Gebietskulisse***: _____

Ergänzende Angaben bei Vorhaben im Bestand:

Baujahr bis 31.12.1918 von 1919 - 1948 von 1949 - 1959 nach
1959

Handelt es sich bei dem Bauvorhaben um ein Einzeldenkmal?

ja/nein

**

Ergänzende Angaben bei Neubauvorhaben:

Ist das Bauvorhaben zur Stabilisierung des Stadtviertels aus baulichen Gründen erforderlich?

ja/nein **

Art der Baumaßnahme (z. B. Baulückenschließung) und ergänzende Begründung***:

Ort, Datum

Stempel, Unterschrift

* Eine falsche Auskunft löst u. U. Amtshaftungsansprüche aus.

** Nichtzutreffendes streichen

*** Nähere Erläuterung ist zwingend erforderlich