



Amtsblatt für Brandenburg

Gemeinsames Ministerialblatt für das Land Brandenburg

13. Jahrgang	Potsdam, den 7. August 2002	Nummer 33
---------------------	------------------------------------	------------------

Inhalt	Seite
Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	
Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum (WohneigentumsR)	678
Richtlinie zur Förderung des Stadtumbaus durch Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren (WohneigentumStadtumbauR)	687
Ministerium des Innern	
Bildung einer neuen Gemeinde Lenzerwische	691
Änderung des Amtes Lenzen-Elbtalaue	691
Änderung des Amtes Fehrbellin	691
Änderung des Amtes Heiligengrabe/Blumenthal	692
Beilage: Amtlicher Anzeiger Nr. 32/2002	

Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum (WohneigentumsR)

Runderlass des Ministeriums
für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr
Vom 16. Juli 2002

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 Zuwendungszweck

Das Land Brandenburg gewährt aufgrund des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) und Artikel 47 der Verfassung des Landes Brandenburg nach Maßgabe dieser Richtlinie sowie der Verwaltungsvorschriften (VV) zu § 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) Zuwendungen für die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum (Eigenheime, Eigentumswohnungen) unter Berücksichtigung der Eigenheimzulage für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Hierzu zählen insbesondere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende und Haushalte mit schwer behinderten Angehörigen.

Ziel ist die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum in den Städten und Gemeinden durch Förderung des Wohnungsbaus und Nutzung des Wohnungs- und Gebäudebestandes in Verbindung mit Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen auch im Rahmen des Stadtumbaus. Dabei sind die Regelungen des § 6 WoFG zu berücksichtigen, insbesondere

- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner- und ausgewogener Siedlungsstrukturen,
- die Anforderungen des Kosten sparenden Bauens und der sparsame Umgang mit Grund und Boden unter Berücksichtigung der ökologischen Anforderungen sowie Ressourcen schonender Bauweisen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen sind

- das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG),

- das Eigenheimzulagengesetz (EigZulG),
- das Baugesetzbuch (BauGB),
- das Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg (VwVfGBbg),
- die Verordnung zur Festlegung von Einkommensgrenzen nach dem WoFG (WoFGEGV),
- die Verordnung über Energie sparenden Wärmeschutz und Energie sparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) und § 44 LHO, einschließlich der VV.

1.3 Ein Anspruch des Antragstellers auf Gewährung der Zuwendungen besteht nicht. Die Bewilligungsstelle entscheidet aufgrund pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der im Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg verfügbaren haushaltsmäßigen Ermächtigungen.

1.4 Ausnahmen von dieser Richtlinie bedürfen der vorherigen 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

2.1 Gefördert wird die Schaffung selbst genutzten Wohneigentums durch

- a) Neubau oder Ersterwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen,
- b) Ausbau und Erweiterung bestehender Gebäude,
- c) Erwerb einer leer stehenden oder bereits durch den Erwerber bewohnten Wohnung aus dem Bestand, einschließlich der damit verbundenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, und
- d) Neubau auf ehemals baulich genutzten innerörtlichen Brachflächen (Recyclingflächen) und Herichtung von Bestandsgebäuden zur Veräußerung als selbst genutztes Wohneigentum (Anschubfinanzierung).

2.2 Darüber hinaus können gefördert werden

- a) die Schaffung einer zweiten, abgeschlossenen und der Hauptwohnung untergeordneten Wohnung in Verbindung mit der Hauptwohnung für die Nutzung durch Haushaltsangehörige im Sinne des § 18 Abs. 2 letzter Absatz WoFG,
- b) die ausschließliche Anpassung von selbst genutztem Wohneigentum an die Anforderungen der DIN 18025 in der jeweils geltenden Fassung,
- c) Maßnahmen zur Aktivierung städtebaulich relevanter Bestandsgebäude in Kombination von Förderungsmitteln nach dieser Richtlinie und der Förderungsrichtlinie zur Stadterneuerung (im Folgenden Städtebauförderung genannt) im Rahmen des Spitzenfinanzierungsverfahrens und
- d) Maßnahmen im Rahmen betreuter Bauherrengruppen

pen und der organisierten Gruppenselbsthilfe auf der Grundlage eines schlüssigen Durchführungskonzepts.

3 Zuwendungsempfänger

3.1 Zuwendungsfähig sind Haushalte mit mindestens zwei Personen, darunter mindestens einem minderjährigen Kind oder einem schwer behinderten Haushaltsangehörigen. Darüber hinaus können im Fall von Bestandsvorhaben in der Gebietskulisse gemäß § 1 WoFGEGV auch alle übrigen Zwei-Personen-Haushalte eine Förderung erhalten.

Als schwer behinderte Haushaltsangehörige sind Personen zu berücksichtigen, die wegen geistiger, körperlicher oder seelischer Behinderung außerstande sind, sich selbst auf Dauer zu unterhalten und deren Grad der Behinderung (GdB) mindestens 80 beträgt. Hierzu gehören insbesondere Personen mit einer außergewöhnlichen Gehbehinderung (aG), Blinde (BL), Personen mit progressiv verlaufenden chronischen Erkrankungen, wie z. B. Multiple-Sklerose-Kranke sowie Personen mit Muskelerkrankungen, und Personen mit Heimdialyse. Der Nachweis ist durch Vorlage des Bescheides für die Anerkennung der Schwerbehinderung oder eine amtsärztliche Bescheinigung zu führen.

Zum Haushalt gehört der in § 18 WoFG genannte Personenkreis.

Schwangerschaften werden berücksichtigt, wenn nach ärztlicher Bescheinigung die Geburt des Kindes innerhalb von sechs Monaten zu erwarten ist.

3.2 Bei der Anschubfinanzierung nach Nummer 2.1 Buchstabe d und Vorhaben der Spitzenfinanzierung nach Nummer 2.2 Buchstabe c kann Zuwendungsempfänger jede natürliche und jede juristische Person sein, die die Voraussetzungen nach § 11 WoFG erfüllt.

4 Zuwendungsvoraussetzungen

4.1 Eigenleistung

Der Bauherr hat sich an der Deckung der Gesamtkosten in angemessener Höhe zu beteiligen. Die Höhe der Eigenleistung soll mindestens 15 vom Hundert, bei kinderreichen und jungen Haushalten sowie bei Haushalten mit schwer behinderten Angehörigen mindestens 10 vom Hundert der Gesamtkosten betragen. Junge Haushalte sind Haushalte, bei denen keiner der Haushaltsangehörigen gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 WoFG das 40. Lebensjahr vollendet hat.

Bei Vorhaben der Anschubfinanzierung nach Nummer 2.1 Buchstabe d soll die Eigenleistung mindestens 20 vom Hundert der Gesamtkosten betragen.

Diese Eigenleistung ist wenigstens zur Hälfte in Form von Geldmitteln zu erbringen.

4.2 Einkommensgrenzen

Das nach den §§ 20 bis 24 WoFG zu ermittelnde Gesamteinkommen des Bauherren und seiner zum Haushalt zählenden Angehörigen darf die Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG nicht überschreiten. In der Gebietskulisse gemäß § 1 WoFGEGV darf die Überschreitung maximal 40 vom Hundert betragen.

4.3 Kostenobergrenzen

4.3.1 Eigenheime oder Eigentumswohnungen werden gefördert, wenn die Baukosten (DIN 276, Kostengruppen 3, 4, 5, 7) 145.000 € nicht überschreiten.

Für Haushalte mit mehr als vier Personen erhöht sich für jede weitere Person die Kostenobergrenze um 10.000 €.

Eine angemessene Überschreitung dieses Betrages ist zulässig

- bei nachgewiesenen Mehrkosten für besondere ökologische Bauweisen/Ausstattungen und
- bei Vorhaben der Spitzenfinanzierung nach Nummer 2.2 Buchstabe c.

Bei Vorhaben im Gebäudebestand kann die Bewilligungsstelle eine Überschreitung zulassen.

4.3.2 Sind zur Unterbringung schwer behinderter Haushaltsangehöriger besondere bauliche Maßnahmen und Einrichtungen erforderlich, darf sich die Kostenobergrenze in Abhängigkeit von der Art der Maßnahme um maximal 8.000 € erhöhen.

4.3.3 Für Eigenheime mit einer mindestens 40 m² großen zweiten Wohnung nach Nummer 2.2 Buchstabe a erhöht sich die Baukostenobergrenze um 30.000 €.

Bei zweiten Wohnungen für Haushalte mit mehr als zwei Personen erhöht sich die Kostenobergrenze für jede weitere Person um 10.000 €.

4.3.4 Die Grundstückskosten, einschließlich Erschließungs- und Erwerbskosten, dürfen 26.000 € nicht überschreiten.

In den Städten und Gemeinden der Anlage 1 dürfen die Grundstückskosten, einschließlich Erschließungs- und Erwerbskosten, 36.000 € nicht überschreiten.

4.3.5 Bei der Förderung ist die Überschreitung der Obergrenze für die Grundstückskosten, einschließlich Erschließungs- und Erwerbskosten, nur bei Ausgleich durch entsprechende Unterschreitung der Baukostenobergrenze zulässig.

4.3.6 Bei Erbbaugrundstücken gelten die Regelungen zu den Kostenobergrenzen entsprechend. Grundlage für die Kostenobergrenze für diese Grundstücke ist der Grundstückswert, einschließlich Erschließung, auf dem die Berechnung des Erbbauzinses beruht. Der Grundstückswert darf den aktuellen Verkehrswert nicht überschreiten. Absenkungen dieses Wertes um 40 vom Hundert bzw. 20 vom Hundert durch die Gemeinden sind gemäß den kommunalrechtlichen Bestimmungen möglich. Für alle Zuwendungsberechtigten darf der Erbbauzins 4 vom Hundert nicht überschreiten und muss für zehn Jahre im Erbbaurechtsvertrag festgeschrieben sein.

Die Erbbaurechte sind in der Regel für die Dauer von mindestens 75 Jahren zu bestellen.

4.4 Anforderungen an Zuwendungsempfänger

In § 11 Abs. 3 WoFG ist im Einzelnen bestimmt, unter welchen Voraussetzungen einem Bauherren, Ersterwerber eines Eigenheimes bzw. einer Eigentumswohnung oder Erwerber vorhandenen Wohnraums Förderungs- mittel gewährt werden können.

4.5 Baubetreuer und Beauftragte

Baubetreuer und Beauftragte haben mit dem Bauherren einen Vertrag zu schließen, der den Anforderungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in der jeweils geltenden Fassung genügt. Eine Förderung darf nicht erfolgen, wenn die Haftung gegenüber dem Bauherren in einem unangemessenen Ausmaß eingeschränkt ist oder eine Interessenkollision durch eine Beratungsfunktion für einen gewerblichen Anbieter von Eigentumsmaßnahmen vorliegt.

4.6 Gebietskulisse

Die Förderung von Vorhaben nach den Nummern 2.1 und 2.2 ist nur möglich, wenn die umgebende, prägende Bebauung bereits am 3. Oktober 1990 bestanden hat und Baurecht gemäß § 34 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB besteht.

Ausnahmsweise kann die Förderung im Geltungsbereich einer verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 30 BauGB oder einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB durch die Bewilligungsstelle zugelassen werden, sofern

- für das Vorhaben auch Baurecht nach Satz 1 bestanden hätte oder
- es sich um die Nachnutzung von Recyclingflächen nach Nummer 2.1 Buchstabe d

handelt.

4.7 Sonstige Zuwendungsvoraussetzungen

4.7.1 Die Förderung ist darüber hinaus nur zulässig, wenn

- a) die Belastung auf Dauer tragbar erscheint. Das ist in der Regel der Fall, wenn zum Zeitpunkt der Förder-

zusage das nachhaltig erzielbare, nicht befristete Einkommen nach Abzug der Belastung aus dem Förderungsobjekt und sonstiger Zahlungsverpflichtungen ausreicht, um den monatlichen Mindestrückbehalt zu decken,

- b) bei vorhandener Tragbarkeit der Belastung nach Buchstabe a der monatliche Mindestrückbehalt (Sozialhilfesatz zuzüglich eines Aufschlages von 50 vom Hundert) um nicht mehr als 50 vom Hundert überschritten wird,
- c) das Vorhaben vor Erteilung der Förderzusage noch nicht begonnen wurde. Dem Vorhabenbeginn steht der verbindliche Abschluss eines Lieferungs- und Leistungsvertrages gleich. Ein solcher Vertrag ist zulässig, wenn dem Antragsteller für den Fall der Nichtförderung ein kostenfreies Rücktrittsrecht eingeräumt wird,
- d) bei Baumaßnahmen im Wohnungs- und Gebäudebestand die geförderten Wohnungen nach Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung mit Bad/Dusche, Innen-WC und einer emissionsarmen Heizung ausgestattet sind.

4.7.2 Die Förderung ist nicht zulässig, wenn

- a) die Antragsteller über selbst genutztes Wohneigentum verfügen oder es aus von ihnen zu vertretenden Gründen aufgegeben haben oder aufgeben wollen. Die Bewilligungsstelle kann die Förderung aus zwingenden sozialen Gründen oder der Notwendigkeit zur beruflichen Mobilität zulassen,
- b) die beantragte Förderung im Zusammenhang mit Vermögens- oder Erbauseinandersetzungen steht und daher die Eigentums- und Vermögensverhältnisse der Antragsteller rechtlich unklar sind,
- c) die Förderung offensichtlich ungerechtfertigt wäre, insbesondere, wenn Antragsteller über ausreichend eigenes Vermögen zur Finanzierung des selbst genutzten Wohneigentums verfügen,
- d) das Bauvorhaben zur dauernden Wohnnutzung nicht bestimmt oder nicht geeignet ist (z. B. Wochenendhäuser, Behelfsbauten) oder wenn gesetzliche, bau-rechtliche sowie bau- und landesplanerische Belan-ge entgegenstehen,
- e) elektrische Heizungen oder elektrische Warmwasserbereiter nach Nummer 2.1.2 der Anlage 1 der Energie-einsparverordnung (EnEV) eingesetzt werden sollen. Der Wärmeschutznachweis ist grundsätzlich nach der Spalte 2 der Tabelle 1 des Anhangs 1 der EnEV zu führen.

4.8 Anschubfinanzierung

Vorhaben nach Nummer 2.1 Buchstabe d können in der Gebietskulisse gemäß § 1 WoFGEGV insbesondere gefördert werden

- a) in Gebäuden, die Denkmale sind, und in Denkmalbereichen,
- b) im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen,

- c) im Rahmen von Aufwertungsstrategien im Zusammenhang mit anerkannten Stadtumbau- und wohnungswirtschaftlichen Konzepten.

Besonders förderungsfähig sind

- Vorhaben im Bestand und im Neubau bei Anwendung Ressourcen schonender Bauweisen, die besonders wirksam zur Entlastung der Umwelt, zum Schutz der Gesundheit und zur rationellen Energieanwendung beitragen, sowie bei besonderen experimentellen Ansätzen zur Weiterentwicklung des Wohnungsbaus (§ 12 WoFG) oder
- die Grundinstandsetzung von Wohnungen und Gebäuden, insbesondere der Gebäudehülle, der Fassade, einschließlich Wärmedämmung, des Fundaments, der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Gemeinschaftsflächen, einschließlich Außenanlagen, zur Schaffung der Voraussetzungen für eine Veräußerung an selbst nutzende Eigentümer auf der Grundlage eines schlüssigen Durchführungskonzepts.

Die geförderten Wohnungen sind gemäß § 11 Abs. 2 WoFG alsbald nach Abschluss der Baumaßnahmen an selbst nutzende Eigentümer zu veräußern. Die Bewilligungsstelle kann ausnahmsweise der Vermietung der geförderten Wohnungen zustimmen.

Der Kaufpreis ist nur angemessen, wenn er nicht höher ist als die Gesamtkosten des Eigenheims oder der Eigentumswohnung zuzüglich eines Zuschlages von 5 vom Hundert der Gesamtkosten.

4.9 Spitzenfinanzierung

Vorhaben nach Nummer 2.2 Buchstabe c in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten können gefördert werden, wenn

- deren Baukosten mehr als 1.300 €/m² Wohnfläche betragen und
- sich die Stadt oder Gemeinde zum Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung bereit erklärt.

4.10 Ausschreibung

Eine Ausschreibung gemäß Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) ist nur im Fall einer Anschubfinanzierung nach Nummer 2.1 Buchstabe d und einer Spitzenfinanzierung nach Nummer 2.2 Buchstabe c erforderlich.

Die Bauleistungen sind auf der Grundlage der VOB nach Fachlosen auszuschreiben und zu vergeben. Die Gesamtvergabe der Bauleistungen ist nicht zulässig.

Die geltenden Bestimmungen zur Bekämpfung von Schwarzarbeit und illegaler Beschäftigung sind zu beachten.

5 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

- 5.1 Zuwendungsart: Projektförderung
- 5.2 Finanzierungsart: Anteilfinanzierung
- 5.3 Form der Zuwendung: Baudarlehen
- 5.4 Grundförderung

Die Förderung des Neubaus oder des Ersterwerbs von Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen erfolgt durch Gewährung eines Baudarlehens in Höhe des Förderungsgrundbetrages der Eigenheimzulage (§ 9 EigZulG), für acht Jahre von insgesamt 20.448 €, bei Bestandserwerb von insgesamt 10.224 € (Baudarlehen I).

Bei Maßnahmen, für die nur ein Baudarlehen I von 10.224 € gewährt werden kann oder kein Anspruch auf Eigenheimzulage besteht, erfolgt ein Ausgleich durch ein weiteres Baudarlehen (Baudarlehen II) bis zu einem Betrag von maximal 20.448 €.

Das Baudarlehen II erhöht sich nicht, wenn das Baudarlehen I nicht in Anspruch genommen wird.

Das Baudarlehen I wird zinslos gewährt und ist jährlich zum 30. März mit 12,5 vom Hundert zu tilgen. Abweichend davon ist im Jahr der erstmaligen Auszahlung der Eigenheimzulage das Baudarlehen I spätestens zum nächsten Quartalsende nach Auszahlung zu tilgen.

Zur Sicherung des Rückzahlungsanspruches ist der Zuwendungsempfänger zu verpflichten, die Bewilligungsstelle zum Einzug der jährlichen Tilgungsleistungen zu ermächtigen.

Das Baudarlehen II wird für einen Zeitraum von fünf Jahren nach Bezugsfertigkeit zinslos und ab dem Ersten des Quartals, das auf die Bezugsfertigkeit folgt, mit 1 vom Hundert Tilgung jährlich unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskosten gewährt. In Abhängigkeit vom Ergebnis der sich daran anschließenden Einkommensüberprüfungen nach Nummer 7.8 ist es mit bis zu 8 vom Hundert zu verzinsen und mit mindestens 1 vom Hundert zuzüglich der ersparten Zinsen zu tilgen.

5.5 Zusatzförderung

- 5.5.1 Bei Vorliegen folgender Voraussetzungen erhöht sich die Förderung nach Nummer 5.4 (Grundförderung) durch Baudarlehen II

- a) für jedes zum Haushalt rechnende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes um 12.500 €¹,

¹ Nummer 3.1, letzter Absatz ist entsprechend anzuwenden.

- b) für jeden übrigen Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 Abs. 2 letzter Absatz WoFG um 10.000 €,
- c) für Haushalte mit schwer behinderten Angehörigen um 15.000 €,
- d) für Bauvorhaben in einer Kommune mit zentralörtlicher Funktion gemäß Landesplanung nach Maßgabe der Anlage 1 um 5.000 €,
- e) für Bauvorhaben im Bestand oder in der Gebietskulisse gemäß § 1 WoFGEGV um jeweils 5.000 €,
- f) für den erhöhten Betreuungsaufwand bei Vorhaben nach Nummer 2.2 Buchstabe d um bis zu 2.000 €,
- g) für besondere ökologische Bauweisen/Ausstattungen zur Finanzierung von bis zu 80 vom Hundert der tatsächlichen mit dieser Maßnahme/diesen Maßnahmen verbundenen Kosten um bis zu 18.000 €.

5.5.2 Bei Vorliegen der Zuwendungsvoraussetzungen nach der Richtlinie zur Förderung des Stadtumbaus durch Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren (WohneigentumStadtumbauR) wird zur Vorfinanzierung dieser Förderung ein zusätzliches Baudarlehen III von bis zu 15.000 € gewährt.

Das Baudarlehen III ist vorrangig einzusetzen und auf das zusätzliche Baudarlehen II nach Nummer 5.5.1 Buchstabe e anzurechnen.

Für die Verzinsung und Tilgung gelten die Regelungen zum Baudarlehen I unter Nummer 5.4, 4. Absatz entsprechend.

Zur Sicherung des Rückzahlungsanspruchs ist der Zuwendungsempfänger zu verpflichten, gegenüber der Bewilligungsstelle eine Abtretungserklärung für die Mittel aus oben aufgeführter Richtlinie in schriftlicher Form abzugeben.

5.6 Anpassung vorhandenen Wohneigentums

Für anforderungsgerechte bauliche Maßnahmen bzw. Ausstattungen für schwer behinderte Haushaltsangehörige im Rahmen der unter Nummer 2.2 Buchstabe b aufgeführten Anpassung vorhandenen Wohneigentums an die Anforderungen der DIN 18025 in der jeweils geltenden Fassung nach Maßgabe der Anlage 2 wird ein Baudarlehen II von bis zu 18.000 € gewährt.

5.7 Zweite Wohnung nach Nummer 2.2 Buchstabe a, Ausbau und Erweiterung

Der Ausbau, die Erweiterung sowie die Schaffung einer zweiten, abgeschlossenen und der Hauptwohnung untergeordneten Wohnung in einem Eigenheim werden ausschließlich mit Baudarlehen II von bis zu 300 €/m² Wohnfläche, höchstens jedoch mit 20.000 € gefördert.

5.8 Anschubfinanzierung

Bei Vorhaben der Anschubfinanzierung nach Nummer 2.1 Buchstabe d erfolgt die Förderung durch Gewährung eines Baudarlehens von bis zu 400 €/m²

Wohnfläche bei Maßnahmen im Wohnungs- und Gebäudebestand und bis zu 250 €/m² Wohnfläche bei Neubaumaßnahmen. Der Umfang der Förderung wird von der Bewilligungsstelle unter Berücksichtigung sämtlicher sonstiger Förderungs- und Finanzierungsmittel im Einzelfall festgestellt und in der Förderzusage verbindlich.

Das Baudarlehen wird vom Zeitpunkt der ersten Auszahlung an für bis zu zwei Jahre zins- und tilgungsfrei gewährt. Danach ist es für ein Jahr mit 2 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 1 vom Hundert jährlich, zuzüglich ersparter Zinsen und ersparten Verwaltungskostenbeitrages, zu tilgen. Ab dem 4. Jahr erhöht sich der Zinssatz auf 3 vom Hundert, ab dem 5. Jahr auf 4 vom Hundert. Ab dem 6. Jahr wird der Zinssatz auf Kapitalkonditionen für Wohnungsbaudarlehen angepasst und bis zur vollständigen Rückzahlung des Baudarlehens, spätestens bis zum Ablauf weiterer fünf Jahre, festgeschrieben.

Das gewährte Baudarlehen ist bei Veräußerung der geförderten Wohnungen zurückzuzahlen. Bei Veräußerung an Haushalte, die eine Förderung nach den Nummern 5.4, 5.5 und 5.7 erhalten, sind sie auf den Erwerber zu übertragen. Die übertragenen Förderungsmittel sind auf die Förderung nach den Nummern 5.4, 5.5 und 5.7 anzurechnen. Für die Verzinsung und Tilgung gelten die Regelungen zum Baudarlehen I nach Nummer 5.4, 4. Absatz, Baudarlehen II nach Nummer 5.4, letzter Absatz und Baudarlehen III nach Nummer 5.5.2, 3. Absatz entsprechend.

5.9 Spitzenfinanzierung

Bei Vorhaben der Spitzenfinanzierung nach Nummer 2.2 Buchstabe c können ergänzend zu den Förderungsmitteln nach den Nummern 5.4, 5.5, 5.7 und 5.8 Baukostenzuschüsse für den städtebaulichen Mehraufwand aus Mitteln der Städtebauförderung von bis zu 300 €/m² Wohnfläche gewährt werden. Zuschüsse nach der WohneigentumStadtumbauR werden vorrangig gewährt und auf die Städtebauförderungsmittel angerechnet.

5.10 Kumulation mit anderen Förderungsprogrammen

Im Einzelfall ist, soweit sich dies als zweckdienlich erweist, eine Kumulation mit den Förderungsprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bzw. auch sonstigen Förderungsprogrammen des Landes, des Bundes und der Europäischen Union anzustreben.

6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

6.1 Wohnflächen

Nach dieser Richtlinie werden nur Vorhaben mit einer angemessenen Wohnfläche gefördert. Diese beträgt bei Neubau oder Ersterwerb von Eigenheimen mit einer Wohnung und Eigentumswohnungen bis zu 130 m², bei Eigenheimen mit einer zweiten Wohnung bis zu 200 m²,

wobei keine der Wohnungen eine Wohnfläche von mehr als 130 m² aufweisen darf.

Bei Haushalten mit mehr als sieben Personen erhöht sich die Wohnfläche für jeden weiteren dem Haushalt des Bauherren zuzurechnenden Angehörigen um 10 m².

Die vorstehenden Wohnflächengrenzen sind auch für Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen von selbst genutztem Wohnraum zugrunde zu legen.

Bei Bestandserwerb können die oben aufgeführten Wohnflächengrenzen um bis zu 20 m² überschritten werden.

6.2 Zweite Wohnung nach Nummer 2.2 Buchstabe a

Die geförderte zweite, abgeschlossene und der Hauptwohnung untergeordnete Wohnung darf grundsätzlich nur Berechtigten überlassen werden, die die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG nicht überschreiten.

Für Berechtigte ist für die Dauer der Zweckbestimmung die Miethöhe für vergleichbare Mieterhaushalte nach der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

7 Verfahren

7.1 Antragsverfahren

7.1.1 Antragsverfahren für Einzelanträge

Das Antragsverfahren für Einzelanträge umfasst:

- die Orientierungs- und Finanzierungsberatung,
- die Antragstellung,
- die Vervollständigung des Antrages nach Aufforderung durch die InvestitionsBank des Landes Brandenburg (ILB).

Die Orientierungsberatung bei der ILB umfasst erste Informationen über die Voraussetzungen der Förderung und das Bewilligungsverfahren.

Die Beratung hat insbesondere zum Ziel, den Bauherren/Erwerber über die Gebietskulisse gemäß § 1 WoFGEGV, die Einhaltung der Kostenobergrenzen sowie die Anforderungen an nachhaltiges Bauen zu informieren.

Die Finanzierungsberatung erfolgt vor der Antragstellung bei der ILB, wenn der Bauherr innerhalb der nächsten sechs Monate konkrete Bauabsichten hat.

Im Anschluss an die Finanzierungsberatung können Anträge bei der ILB eingereicht werden.

Dem Antragsformular sind mindestens beizufügen:

- das Original des Finanzierungsberatungsprotokolls,
- der Nachweis über den Familienstand,
- der Nachweis über das Gesamteinkommen des Haushalts gemäß § 20 WoFG,
- die aktuellen Meldebescheinigungen der künftig zum Haushalt des Bauherren zählenden Personen,
- der Nachweis des Eigentums (Erbbaurechts) am Grundstück bzw. des gesicherten Eigentumserwerbs (Vergabe des Erbbaurechts).

7.1.2 Sammelantragsverfahren

Zur Beschleunigung der Antragsbearbeitung nach Nummer 7.1.1 bietet die ILB im Rahmen des Sammelantragsverfahrens (Serviceleistung) eine Vorprüfung von Bauträgermaßnahmen an, die die Schaffung von Wohneigentum zur Selbstnutzung durch den berechtigten Personenkreis nach Nummer 3 in Verbindung mit Nummer 4.2 zum Ziel haben. Die Vorprüfung umfasst insbesondere den Abgleich des geplanten Bauvorhabens mit den Förderungsbestimmungen in planungsrechtlicher, bautechnischer und kaufmännischer Hinsicht. Darüber hinaus wird auch eine Beratung zur baulichen und städtebaulichen Qualifizierung der Bauvorhaben im Sinne des nachhaltigen Wohnungsbaus angeboten.

Folgende Unterlagen sind vorzulegen:

- Vorhabenkonzept,
- Kostenermittlung nach der DIN 276,
- Wohnungsschlüssel mit Angabe der Wohnungsgrößen,
- Entwurfszeichnungen,
- Stellungnahme der jeweiligen Kommune,
- amtliche Karten des Landes Brandenburg im Maßstab 1 : 5.000, aus denen die örtliche Lage des Baugrundstücks ersichtlich ist, sowie eine Übersichtskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Darstellung der Umgebungsbebauung.

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

Ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Bestätigung besteht nicht.

7.1.3 Anschubfinanzierung nach Nummer 2.1 Buchstabe d

Das Verfahren nach Nummer 7.1.2 gilt für Vorhaben der Anschubfinanzierung mit folgenden Maßgaben:

Über die dort aufgeführten Unterlagen hinaus sind ein Eigenkapitalnachweis, eine Gesamtkostenberechnung sowie ein Finanzierungsplan vorzulegen.

7.1.4 Spitzenfinanzierung nach Nummer 2.2 Buchstabe c

Bei Vorhaben der Spitzenfinanzierung ist im Auftrag der

Stadt oder Gemeinde durch die ILB eine Vorprüfung erforderlich, die Voraussetzung für eine Förderung nach dieser Richtlinie und die Einplanung in das Maßnahme-Durchführungs-Konzept (MDK) der Stadt oder Gemeinde ist. Der Antrag für die Zuwendung nach der Städtebauförderung ist bei der Stadt oder Gemeinde einzureichen.

Die ILB kann sich bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben Dritter bedienen.

7.2 Bewilligungsverfahren

7.2.1 Bewilligungsstelle ist die ILB.

Sie entscheidet auf der Grundlage dieser Richtlinie und der für die Wohneigentumsförderung maßgeblichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften nach pflichtgemäßem Ermessen über die Förderungsanträge.

7.2.2 Maßgeblicher Stichtag für die Feststellung der Zugehörigkeit zum zuwendungsberechtigten Personenkreis ist für Einzelantragsteller der Tag des Eingangs des Antrags bei der ILB.

Ergibt bereits die Prüfung der in Nummer 7.1.1 genannten Unterlagen, dass die Voraussetzungen für die Bewilligung der beantragten Förderungsmittel nicht gegeben sind, teilt die ILB mit, dass ein Angebot zum Abschluss eines Förderungsvertrages nicht unterbreitet werden kann, und fügt eine entsprechende Begründung bei. Der Antrag wird auch abgelehnt, wenn die Unterlagen nach angemessener Fristsetzung nicht eingereicht werden.

7.2.3 Ergibt die Prüfung der in Nummer 7.1.1 genannten Unterlagen, dass die diesbezüglichen Voraussetzungen der Richtlinie hinreichend nachgewiesen sind, fordert die ILB die Antragsteller zur Vervollständigung der Unterlagen auf. Die Bebringung der Unterlagen soll zügig erfolgen und nach sechs Monaten abgeschlossen sein.

7.2.4 Die ILB entscheidet anhand der vollständig vorgelegten Unterlagen und Nachweise unverzüglich über den Antrag.

7.2.5 Spitzenfinanzierung nach Nummer 2.2 Buchstabe c

Die Bewilligung der Zuwendung nach der Richtlinie zur Stadterneuerung sowie der Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages erfolgen nach Abschluss der bautechnischen Prüfung der ILB durch die Stadt oder Gemeinde.

7.3 Anforderungs- und Auszahlungsverfahren

7.3.1 Baudarlehen werden nach Baufortschritt wie folgt ausbezahlt:

50 vom Hundert	nach Baubeginn,
40 vom Hundert	nach Rohbauabnahme,
10 vom Hundert	nach Schlussabnahme.

Abweichend davon können der Zeitpunkt und die Höhe der Auszahlungsraten bei Vorhaben im Rahmen der Anschubfinanzierung nach Nummer 2.1 Buchstabe d individuell durch die ILB festgelegt werden.

Sofern die Fälligkeit von Bauleistungen nach § 3 Abs. 2 MaBV vereinbart wurde, erfolgt die Auszahlung entsprechend MaBV.

Bei Vorhaben der Spitzenfinanzierung nach Nummer 2.2 Buchstabe c werden vorrangig die aus der Städtebauförderung bewilligten Mittel ausgezahlt.

7.3.2 Der Fertigstellungsgrad ist nachzuweisen durch

- einen Rohbau-/Schlussabnahmeschein der unteren Bauaufsichtsbehörde oder
- einen Bautenstandsbericht bauleitender Architekten oder
- die Prüfung der ILB.

7.3.3 Die Auszahlung der Zuwendung setzt voraus, dass

- die im Finanzierungsplan ausgewiesenen Eigenmittel eingesetzt wurden,
- die Sicherung der Förderungsmittel ranggerecht durch einen beglaubigten Grundbuchauszug nachgewiesen oder durch einen Notar bestätigt wurde, dass der Eintragungsantrag auch im Namen der ILB gestellt ist und keine Umstände bekannt sind, die der ranggerechten Eintragung von dinglichen Rechten entgegenstehen.

7.4 Verwendungsnachweisverfahren

7.4.1 Die Vorlage einer Schlussabrechnung ist für Einzelantragsteller nur erforderlich, sofern zur Finanzierung von Mehrkosten eine Vorrangseinräumung zur Sicherung weiterer Fremdmittel beantragt wird oder die ILB die Vorlage der Schlussabrechnung verlangt.

7.4.2 Im Rahmen der Anschubfinanzierung nach Nummer 2.1 Buchstabe d hat der Bauherr der ILB unverzüglich

- den Schlussabnahmeschein der unteren Bauaufsichtsbehörde und
- die Kaufverträge für die geförderten Wohnungen

vorzulegen.

Bauherren haben der ILB innerhalb von sechs Monaten nach Bezugsfertigkeit aller geförderten Wohnungen eine Schlussabrechnung in Form eines einfachen Verwendungsnachweises gemäß den VV zu § 44 LHO vorzulegen.

Für den Fall, dass die Wohnungen nicht unmittelbar nach Bezugsfertigkeit veräußert werden können, ist der ILB jeweils bis zum 30. April eines jeden Jahres ein Bericht vorzulegen, der Angaben zum Stand der Veräuße-

zung sowie zu den bisherigen und künftigen Veräußerungsaktivitäten enthalten muss.

- 7.4.3 Bei Vorhaben der Spitzenfinanzierung nach Nummer 2.2 Buchstabe c ist ein gemeinsamer Verwendungsnachweis für die nach dieser Richtlinie gewährten Mittel und die Mittel nach der Städtebauförderung gemäß den VV zu § 44 LHO bei der ILB vorzulegen.

7.5 Zu beachtende Vorschriften

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Kündigung des Fördervertrages und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die VV/VVG zu § 44 LHO, soweit nicht in den Förderrichtlinien oder im Fördervertrag Abweichungen zugelassen worden sind.

7.6 Entgelte

- 7.6.1 Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, für die Bearbeitung der Förderungsanträge und die Verwaltung der ausbezahlten Darlehen ein Entgelt zu erheben.

- 7.6.2 Das einmalige Entgelt beträgt 1 vom Hundert des Nominalbetrages der bewilligten Förderungsmittel. Es wird mit Bewilligung fällig und bei Auszahlung des Baudarlehens von der ersten Rate einbehalten.

- 7.6.3 Vom Baudarlehen wird ab Auszahlung der einzelnen Darlehensraten ein laufendes Entgelt in Höhe von 0,5 vom Hundert jährlich fällig. Ab Tilgungsbeginn wird das Entgelt vom jeweiligen Restkapital berechnet; die durch die fortschreitende Tilgung ersparten Beträge erhöhen die Tilgung.

7.7 Vordrucke

Soweit einheitliche Vordrucke vorgesehen sind, müssen sie verwendet werden.

7.8 Einkommensüberprüfung und Kürzung der Förderungsmittel

- 7.8.1 Nach Ablauf von jeweils fünf Jahren, erstmals fünf Jahre nach Bezugsfertigkeit, erfolgt eine Einkommensüberprüfung. Dabei ist das Einkommen nach den zum Zeitpunkt der Überprüfung jeweils geltenden Vorschriften des WoFG zur Einkommensermittlung zu berechnen. Der Bauherr ist verpflichtet, die jeweils aktuellen Einkommensunterlagen vorzulegen.

- 7.8.2 Sofern die Berücksichtigung von Freibeträgen und Ab-

zugspauschalen zur Bewilligung keinen Einfluss auf Art und Höhe der Förderung hatte, darf deren Wegfall zur Einkommensüberprüfung keine nachteiligen Konsequenzen für den Zuwendungsempfänger aus der Berechnung nach Nummer 7.8.1 zur Folge haben.

- 7.8.3 Das ermittelte Gesamteinkommen ist dem Gesamteinkommen gegenüberzustellen, das für die Bewilligung der Förderungsmittel maßgebend war. Übersteigt das nach den Nummern 7.8.1 und 7.8.2 ermittelte Gesamteinkommen das Gesamteinkommen zum Zeitpunkt der Bewilligung um mehr als 20 vom Hundert, sind die Verzinsung und die Tilgung der gewährten Förderungsmittel anzupassen, bei einer Überschreitung bis zu 50 vom Hundert in Höhe eines Viertels und einer Überschreitung bis zu 100 vom Hundert in Höhe eines Drittels des Erhöhungsbetrages. Bei einer Überschreitung um mehr als 100 vom Hundert können die Höchstsätze für die Verzinsung und Tilgung nach Nummer 5.4, letzter Absatz gefordert werden.

- 7.8.4 Die Regelungen unter den Nummern 7.8.1 bis 7.8.3 gelten nicht bei der Anschubfinanzierung nach Nummer 2.1 Buchstabe d.

7.9 Bürgschaften

Bürgschaften für Darlehen können nach der Richtlinie des Landes Brandenburg für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens in der jeweils geltenden Fassung übernommen werden.

8 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Die bis zum 30. Juni 2002 bei der Bewilligungsstelle eingegangenen Anträge werden bis zum 31. Dezember 2002 gemäß § 46 Abs. 2 WoFG auf der Grundlage der am 1. Januar 2002 außer Kraft getretenen Richtlinie zur Förderung des Neubaus sowie des Aus- und Umbaus von selbst genutztem Wohneigentum (EigenheimbauR) beschieden. Ist eine Bewilligung bis zum 31. Dezember 2002 nicht möglich, ist der betreffende Antrag abzulehnen.

Die Bestimmungen dieser Richtlinie über den Fördervertrag und seine inhaltliche Ausgestaltung finden sinngemäß Anwendung, sofern das MSWV entsprechend § 13 Abs. 3 WoFG das Verfahren auf Förderzusage durch Verwaltungsakt (zweistufiges Verfahren) umstellt.

9 Geltungsdauer

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 1. Juli 2002 in Kraft. Sie tritt am 30. Juni 2004 außer Kraft.

Anlage 1

Städte und Gemeinden mit erhöhter Kostenobergrenze für Grundstücke und Zusatzförderung durch Baudarlehen II für zentralörtliche Funktionen² sind:

- kreisfreie Städte:

Potsdam, Brandenburg an der Havel, Cottbus, Frankfurt (Oder)

- sowie die Städte und Gemeinden in den Landkreisen

Barnim

Ahrensfelde, Bernau, Eberswalde, Eiche, Lindenberg, Schönwalde, Schwanebeck, Stolzenhagen, Wandlitz, Zepernick

Dahme-Spreewald

Bestensee, Großziethen, Königs Wusterhausen, Schönefeld, Senzig, Wernsdorf, Wildau, Zeuthen

Elbe-Elster

Elsterwerda, Finsterwalde

Havelland

Brieselang, Falkensee, Nauen, Prennitz, Rathenow, Schönwalde, Wustermark

Märkisch-Oderland

Dahlwitz-Hoppegarten, Fredersdorf-Vogelsdorf, Hönow, Neuenhagen (Amt Neuenhagen), Petershagen/Eggersdorf, Strausberg

Oberhavel

Birkenwerder, Bötzwow, Glienicke (Nordbahn), Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Leegebruch, Lehnitz, Marwitz, Mühlentzsch, Oranienburg, Schildow, Schönfließ, Stolpe, Velten, Zehdenick

Oberspreewald-Lausitz

Lauchhammer, Senftenberg, Lübbenau, Vetschau

Oder-Spree

Bad Saarow-Pieskow, Eisenhüttenstadt, Erkner, Fürstenwalde/Spree, Gosen, Grünheide/Mark, Schöneiche bei Berlin, Woltersdorf

Ostprignitz-Ruppin

Neuruppin, Wittstock/Dosse

Potsdam-Mittelmark

Beelitz, Bergholz-Rehbrücke, Caputh, Fahrland, Ferch, Geltow, Glindow, Golm, Groß Glienicke, Güterfelde, Klein-

machnow, Langerwisch, Michendorf, Neu Fahrland, Saarmund, Schenkenhorst, Seddiner See, Seeburg, Sputendorf, Stahnsdorf, Teltow, Werder (Havel), Wildenbruch, Wilhelms-
horst

Prignitz

Perleberg, Pritzwalk, Wittenberge

Spree-Neiße

Forst, Guben, Spremberg

Teltow-Fläming

Ahrensdorf, Großbeeren, Jüterbog, Luckenwalde, Ludwigsfelde, Rangsdorf, Thyrow, Zossen

Uckermark

Prenzlau, Schwedt/Oder

Anlage 2

Maßnahmenkatalog und Höhe der Förderung bei der behindertengerechten Anpassung vorhandenen Wohneigentums

1. Mit bis zu 8.000 € können insbesondere folgende Maßnahmen gefördert werden:
 - Verbreiterung der Wohnungseingangs- sowie sonstiger Türen innerhalb der Wohnung,
 - Entfernung von Türschwellen,
 - Einbau automatischer Türöffner für Haus- und Wohnungstüren,
 - Einbau von Notruf- oder Gegensprechanlagen,
 - Einbau behindertengerechter Badezimmer- und Kücheneinrichtungen,
 - bedarfsgerechte Umrüstung von Bedienungs-, Halte-, Stütz- und Hebevorrichtungen in der Wohnung,
 - Schaffung von Rollstuhlstellplätzen, insbesondere im Eingangsbereich des Wohngebäudes,
 - Sicherungsmaßnahmen an Fenstern und Türen von Erdgeschosswohnungen, einschließlich der Rollläden.
2. Mit bis zu 10.000 € kann der nachhaltige Einbau höhenüberwindender Hilfsmittel, insbesondere die Schaffung barrierefreier Zugänge, durch den Bau von Rampen, Treppenaufzügen sowie hydraulischen Hebeeinrichtungen, gefördert werden.
3. Mit bis zu 18.000 € kann die gleichzeitige Durchführung von Maßnahmen nach den Nummern 1 und 2 gefördert werden.

² Städte und Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion sind durch Unterstreichung gekennzeichnet.

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

Runderlass des Ministeriums
für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr
Vom 16. Juli 2002

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 Geltungsdauer

1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen

- 1.1 Das Land gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie und der Verwaltungsvorschriften (VV) zu § 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) Zuwendungen zur Unterstützung des Stadtumbaus durch Gewährung von Zuschüssen zur Modernisierung und Instandsetzung im innerstädtischen Wohnungsbestand 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 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 Stadtumbaus Investitionen für die Modernisierung und Instandset-

zung von Wohnungen in innerstädtischen Altbauquartieren, soweit die Wohnungen nach Abschluss der Baumaßnahmen durch den Eigentümer selbst genutzt werden.

3 Zuwendungsempfänger

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

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 des § 5 EigZulG nicht überschreiten. Die Feststellung des Gesamtbetrags der Einkünfte erfolgt gemäß § 5 EigZulG nach den Vorschriften des Einkommensteuergesetzes.

- 4.2 Die Investitionen müssen auf der Grundlage städtebaulicher Konzepte zum Stadtumbau erfolgen und an einem Gebäude vorgenommen werden, das

- in einem Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB), einem Erhaltungsgebiet (§ 172 BauGB) oder in einem Kerngebiet (§ 7 der Baunutzungsverordnung) liegt und
- vor 1949 gebaut wurde oder in den Jahren 1949 bis 1959 gebaut wurde und ganz oder teilweise unter Denkmalschutz steht.

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

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

- 4.3 Die Förderung kann nur erfolgen, wenn die Wohnung nach dem 31. Dezember 2001 erworben wurde.

- 4.4 Die geförderte Wohnung muss nach Abschluss der Investition eine Wohnfläche von mehr als 70 m² aufweisen. Die Gesamtkosten (Erwerbs- und Investitionskosten) müssen mehr als 50.000 € betragen.

- 4.5 Investitionen können nur berücksichtigt werden, soweit

der Eigentümer für sie nicht Abzugsbeträge nach § 10 f des Einkommensteuergesetzes oder eine Investitionszulage nach § 4 des Investitionszulagengesetzes 1999 in Anspruch genommen hat.

5 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

- 5.1 Zuwendungsart: Projektförderung
- 5.2 Finanzierungsart: Anteilfinanzierung
- 5.3 Form der Zuwendung: Zuschuss
- 5.4 Bemessungsgrundlage

Der Zuschuss bemisst sich nach der Größe der Wohnung und der Höhe der Gesamtkosten (Erwerbskosten und Investitionskosten für die Instandsetzung und Modernisierung). Zu den Erwerbskosten gehören der Kaufpreis für die Wohnung und den dazugehörenden Grund und Boden sowie die durch den Erwerb der Wohnung verursachten Nebenkosten.

Bei Erwerbskosten von 50.000 € und mehr sind die gesamten Investitionskosten berücksichtigungsfähig. Bei Erwerbskosten von weniger als 50.000 € ergeben sich die berücksichtigungsfähigen Investitionskosten durch Abzug von 50.000 € von den Gesamtkosten.

Von diesen Investitionskosten werden 1.500 € für jeden Quadratmeter Wohnfläche berücksichtigt, der 70 m² Wohnfläche überschreitet, höchstens aber 75.000 €.

Die Investitionskosten sind nachzuweisen. Hat der Verkäufer die Investitionen vorgenommen, gelten als Erwerbskosten die Differenz von Kaufpreis und Investitionskosten, für die ein Nachweis des Verkäufers vorzulegen ist.

- 5.5 Höhe der Zuwendung, Bewilligungszeitraum

Der Zuschuss beträgt über einen Zeitraum von acht Jahren jährlich 2,5 vom Hundert der zu berücksichtigenden Investitionskosten (**vgl. Musterberechnungen gemäß Anlage 2**). 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.

Zuwendungen mit einem Gesamtbetrag von weniger als 1.000 € werden nicht bewilligt (Bagatellgrenze).

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 selbst genutztem Wohneigentum (WohneigentumsR) des Landes Brandenburg ist zulässig.

Die Kumulation mit Städtebauförderungsmitteln nach Abschnitt B. 3 der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung ist nur mit den Mitteln zur Instandsetzung der Gebäudehülle (B 3.2) sowie im Rahmen der Spitzenfinanzierung nach der WohneigentumsR zulässig. Der Zuschuss nach dieser Richtlinie wird vorrangig gewährt und auf die Städtebauförderungsmittel angerechnet. Die Kumulation mit Städtebauförderungsmitteln zur Förderung kleinteiliger Einzelvorhaben nach B. 9 der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung ist ausgeschlossen (Kumulationsverbot).

- 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 Bewilligungsbescheides 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 vorgenommen werden, das die in Nummer 4.2 festgelegten Voraussetzungen erfüllt (vgl. Anlage 1),
- die Einkommensteuerbescheide bzw. Einkommensnachweise über das Haushaltseinkommen des Jahres der Antragstellung und des vorangegangenen Jahres,
- ein 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,
- der 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 Erwerbskosten und der vorgenommenen Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen.

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 Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P). Im Original beizufügen sind insbesondere der beglaubigte Grundbuchauszug, Festsetzungsbescheide nach dem EigZulG, Rechnungen und Zahlungsnachweise, soweit diese nicht bereits im Auszahlungsverfahren vorgelegt wurden. Die Vorlage von Zwischennachweisen ist nicht erforderlich.

Die Belege sind fünf Jahre nach Ende des Bewilligungszeitraums aufzubewahren.

7.7 Verwaltungskostenbeiträge

Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, für ihre Tätigkeit Verwaltungskostenbeiträge zu erheben. Für die mit der Zuschussgewährung verbundene Verwaltungstätigkeit ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 1 vom Hundert des bewilligten Zuschusses zu zahlen, der bei der Auszahlung der ersten Rate des Zuschusses einbehalten wird.

7.8 Zu beachtende Vorschriften

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung, die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die VV/VVG zu § 44 LHO, soweit nicht in den Förderrichtlinien Abweichungen zugelassen worden sind.

8 Geltungsdauer

Diese Bestimmungen treten mit Wirkung vom 1. Januar 2002 in Kraft. Sie treten am 31. Dezember 2003 außer Kraft.

Anlage 1

STÄDTEBAULICHE STELLUNGNAHME
zum Antrag WohneigentumStadtumbauR bzw.
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 städtebauliches Konzept zum Stadtumbau vor?**

Wenn nein, entspricht das Bauvorhaben den künftigen Festlegungen des Konzeptes?

ja/nein**

ja/nein**

Das oben genannte Bauvorhaben befindet sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Sinne des § 142 BauGB.

Sind Sie bereit, für das Bauvorhaben Städtebauförderungsmittel einzusetzen?

Wenn ja, bitte Begründung und Angaben zu Art und Höhe der Städtebauförderungsmittel der Auskunft beifügen.

 in einem Gebiet, das als Kerngebiet im Sinne des § 7 Baunutzungsverordnung festgesetzt ist oder aufgrund der Bebauung der näheren Umgebung diesem Gebiet entspricht. in einem Erhaltungssatzungsgebiet im Sinne des § 172 BauGB.

ja/nein**

Handelt es sich bei dem Bauvorhaben um ein Einzel-/Flächendenkmal?

ja/nein**

Baujahr bis 31.12.1918 von 1919 - 1948 von 1949 - 1959 nach 1959_____
Ort, Datum_____
Stempel, Unterschrift

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

** Nichtzutreffendes streichen

Anlage 2

Bildung einer neuen Gemeinde Lenzerwische

Bekanntmachung des Ministeriums des Innern
Vom 22. Juli 2002

Musterberechnungen

1. Fall:

Die Erwerbskosten betragen 20.000 €, die Investitionskosten 25.000 €.

Unabhängig von der Wohnfläche erfolgt keine Förderung, da nach Abzug von 50.000 € keine Investitionskosten verbleiben.

2. Fall:

Die Erwerbskosten betragen 30.000 €, die Investitionskosten 40.000 €.

Nach Abzug von 50.000 € Erwerbs- und Investitionskosten verbleiben 20.000 € Investitionskosten. Welcher Anteil davon gefördert wird, hängt von der Wohnfläche ab. Bei z. B. 80 m² Wohnfläche werden $10 \times 1.500 \text{ €} = 15.000 \text{ €}$ bei der Förderung berücksichtigt, das heißt, diese beträgt dann $8 \times 0,025 \times 15.000 \text{ €} = 3.000 \text{ €}$ in acht Jahren bzw. 375 € pro Förderjahr.

Ab einer Wohnfläche von 84 m² würde der Gesamtbetrag von 20.000 € gefördert werden.

3. Fall:

Die Erwerbskosten betragen 50.000 €, die Investitionskosten 60.000 €, die Wohnungsgröße wird mit 125 m² angenommen.

Nach Abzug von 50.000 € Erwerbs- und Investitionskosten verbleiben 60.000 € Investitionskosten, die in voller Höhe gefördert werden, da ab 120 m² Wohnfläche Investitionskosten bis 75.000 € förderfähig sind. Die Förderung beträgt in diesem Fall also $8 \times 0,025 \times 60.000 \text{ €} = 12.000 \text{ €}$ in acht Jahren bzw. 1.500 € pro Förderjahr.

4. Fall

Die Erwerbskosten betragen 60.000 €, die Investitionskosten 80.000 €, die Wohnungsgröße wird mit 125 m² angenommen.

Nach Abzug von 50.000 €, die hier in voller Höhe auf die Erwerbskosten entfallen, verbleiben 80.000 € Investitionskosten, wovon 75.000 € förderfähig sind. Die Förderung beträgt in diesem Fall $8 \times 0,025 \times 75.000 \text{ €} = 15.000 \text{ €}$ in acht Jahren bzw. 1.875 € pro Förderjahr.

Das Ministerium des Innern hat in Anwendung von § 9 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) die Bildung einer neuen amtsangehörigen Gemeinde Lenzerwische (Schlüssel-Nr.: 12 0 70 246) aus den Gemeinden Besandten und Wootz des Amtes Lenzen-Elbtalaue genehmigt. Die Neubildung wird am Tag der nächsten landesweiten Kommunalwahlen 2003 wirksam.

Änderung des Amtes Lenzen-Elbtalaue

Bekanntmachung des Ministeriums des Innern
Vom 22. Juli 2002

Infolge der Eingliederung der Gemeinde Eldenburg in die Stadt Lenzen (Elbe) und der Bildung der neuen amtsangehörigen Gemeinde Lenzerwische aus den Gemeinden Besandten und Wootz des Amtes Lenzen-Elbtalaue mit Wirkung vom Tag der nächsten landesweiten Kommunalwahlen 2003 gehören dem Amt Lenzen-Elbtalaue zum gleichen Zeitpunkt folgende Gemeinden an:

Lenzerwische, Cumlosen, Lanz, Mellen, Lenzen (Elbe), Stadt.

Änderung des Amtes Fehrbellin

Bekanntmachung des Ministeriums des Innern
Vom 17. Juli 2002

Infolge der Bildung der neuen amtsangehörigen Gemeinde Fehrbellin mit Wirkung vom Tag der nächsten landesweiten Kommunalwahlen 2003 gehören dem Amt Fehrbellin zum gleichen Zeitpunkt folgende Gemeinden an:

Brunne,
Dechtow,
Fehrbellin,
Langen,
Lentzke,
Linum,
Protzen,
Walchow und
Wustrau-Altfrisesack.

Amtsblatt für Brandenburg

Gemeinsames Ministerialblatt für das Land Brandenburg

692

Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 33 vom 7. August 2002

Änderung des Amtes Heiligengrabe/Blumenthal

Bekanntmachung des Ministeriums des Innern
Vom 18. Juli 2002

Infolge der Bildung der neuen amtsangehörigen Gemeinde Heiligengrabe mit Wirkung vom Tag der nächsten landesweiten Kommunalwahlen 2003 gehören dem Amt Heiligengrabe/Blumenthal zum gleichen Zeitpunkt folgende Gemeinden an:

Heiligengrabe und
Blumenthal.

Herausgeber: Minister der Justiz und für Europaangelegenheiten des Landes Brandenburg, Postanschrift: 14460 Potsdam, Telefon: (03 31) 8 66-0.
Der Bezugspreis beträgt jährlich 56,24 EUR (zzgl. Versandkosten + Portokosten). Die Einzelpreise enthalten keine Mehrwertsteuer. Die Einweisung kann jederzeit erfolgen.
Die Berechnung erfolgt im Namen und für Rechnung des Ministeriums der Justiz und für Europaangelegenheiten des Landes Brandenburg.
Die Kündigung ist nur zum Ende eines Bezugsjahres zulässig; sie muss bis spätestens 3 Monate vor Ablauf des Bezugsjahres dem Verlag zugegangen sein.
Die Lieferung dieses Blattes erfolgt durch die Post. Reklamationen bei Nichtzustellung, Neu- bzw. Abbestellungen, Änderungswünsche und sonstige Anforderungen sind an die Brandenburgische Universitätsdruckerei und Verlagsgesellschaft Potsdam mbH zu richten.
Herstellung, Verlag und Vertrieb: Brandenburgische Universitätsdruckerei und Verlagsgesellschaft Potsdam mbH, Karl-Liebknecht-Straße 24-25, Haus 2, 14476 Golm (bei Potsdam), Telefon Potsdam (03 31) 56 89 - 0

Der Fundstellennachweis Verwaltungsvorschriften ist im Internet abrufbar unter www.mdje.brandenburg.de (Landesrecht).