

Richtlinie
des Sächsischen Staatsministeriums des Innern
zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum im innerstädtischen
Bereich
(RL Wohneigentum)

Vom 16. März 2010

I. Rechtsgrundlage, Verwendungszweck

1. Der Freistaat Sachsen gewährt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel nach den §§ 23 und 44 der Haushaltsordnung des Freistaates Sachsen (Sächsische Haushaltsordnung – **SäHO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2001 (SächsGVBl. S. 153), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 866) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, und den Verwaltungsvorschriften des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen zur Sächsischen Haushaltsordnung (**VwV-SäHO**) vom 27. Juni 2005 (SächsABl. SDr. S. S 225), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 10. März 2009 (SächsABl. S. 560), in der jeweils geltenden Fassung, auf Antrag Zuwendungen nach Maßgabe dieser Richtlinie.
2. Verwendungszweck ist die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum und die Stärkung der Innenstädte.
3. Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht. Die Bewilligungsstelle entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

II. Gegenstand der Förderung

Gefördert wird die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum durch:

1. den Erwerb eines bestehenden Wohngebäudes oder einer Eigentumswohnung in einem bestehenden Wohngebäude oder eines zur Umnutzung vorgesehenen Gebäudes in Verbindung mit Um- und Ausbau sowie Sanierungsmaßnahmen,
2. die Errichtung eines Wohngebäudes oder einer Eigentumswohnung zur Schließung einer Baulücke einschließlich des Erwerbs des Grundstücks.

Mietwohnraum ist nicht förderfähig.

III. Verwendungsempfänger

Empfänger der Zuwendung ist der Erwerber oder Bauherr des Wohngebäudes oder der Eigentumswohnung.

IV. Zuwendungsvoraussetzungen

1. Die Förderung erfolgt in Gemeinden mit Funktionen eines Ober- oder Mittelzentrums gemäß der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (**LEP 2003**) vom 16. Dezember 2003 (SächsGVBl. S. 915), in der jeweils geltenden Fassung, und Grundzentren gemäß den jeweiligen Regionalplänen der Regionalen Planungsverbände, in der jeweils geltenden Fassung. Die zuständige Gemeinde muss bestätigen, dass das Wohngebäude
 - a) zum Zeitpunkt der Antragstellung in einem Gebiet liegt, das nach dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept als integrierte Lage ausgewiesen ist oder
 - b) in einem Gebiet liegt, das vor 1949 erschlossen und bebaut ist.
2. Der Erwerber oder Bauherr muss das Wohngebäude oder die Eigentumswohnung selbst nutzen. Dabei ist eine Einliegerwohnung förderunschädlich. Unter Wohngebäude sind Gebäude zu verstehen, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen. Gewerblich genutzte Teilflächen werden nicht gefördert.
3. Der Erwerb eines bestehenden Wohngebäudes oder einer Eigentumswohnung beziehungsweise die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes sind nur in Verbindung mit Umbau-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen förderfähig. Der Erwerb von bereits saniertem Wohneigentum ist nur förderfähig, wenn es sich um einen Erstbezug nach der Sanierung handelt.
4. Die Errichtung eines Wohngebäudes oder einer Eigentumswohnung ist nur förderfähig, wenn es sich um die Schließung einer Baulücke handelt.
5. Die Förderung setzt grundsätzlich die Einbindung des KfW-Wohneigentumsprogramms voraus. Der Anteil der KfW-Förderung muss mindestens 30 Prozent des Fremdfinanzierungsbedarfes betragen.

6. Die Förderung setzt voraus, dass nach der Sächsischen Bauordnung (**SächsBO**) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. August 2009 (SächsGVBl. S. 438) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung,
 - a) eine Baugenehmigung nach § 63 **SächsBO** erteilt ist oder
 - b) nach § 62 **SächsBO** genehmigungsfrei mit dem Vorhaben begonnen werden darf.
7. Bei bestehendem Wohnraum müssen nach der Sanierung die Anforderungen des § 9 der **Energieeinsparverordnung** (**EnEV**) vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954), in der jeweils geltenden Fassung, übertroffen werden. Erträge aus Photovoltaik-Anlagen dürfen für die Jahresbilanz der Anlagen nicht berücksichtigt werden. Bei einem Neubau darf der Jahresheizwärmebedarf 15 Kilowattstunden je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr nicht überschreiten. Der Nachweis ist mit dem Passivhausprojektierungspaket zu führen.
8. Die Förderung setzt einen Eigenanteil von grundsätzlich 20 Prozent der Gesamtkosten voraus. Der Eigenanteil kann bis zur Hälfte in Form von Selbsthilfe erbracht werden. Der Nachweis erfolgt nach den Vorgaben der Bewilligungsstelle.
9. Die Gesamtbelastung aus der Finanzierung und den sonstigen Aufwendungen muss auf Dauer tragbar erscheinen.
10. Antragsteller, die bereits mit einem Eigentumsprogramm des Freistaates Sachsen gefördert wurden, sind von der Förderung ausgeschlossen. Gleiches gilt bei Neubauvorhaben, wenn aufgrund der wirtschaftlichen Situation des Antragstellers eine Förderung nicht notwendig ist.
11. Dem Vorhaben dürfen öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

V. Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

1. Zuwendungsart: Projektförderung
2. Finanzierungsart: Anteilsfinanzierung bis zu einer Höchstgrenze
3. Form der Zuwendung: öffentliches Darlehen als Ratendarlehen
4. Höhe der Zuwendung: maximal 50 000 EUR; Für jedes zum Haushalt gehörende Kind erhöht sich die maximale Zuwendungshöhe um 35 000 EUR. Für die Errichtung einer Einliegerwohnung, sofern diese von Angehörigen genutzt wird, erhöht sich die maximale Zuwendungshöhe um 35 000 EUR.
5. Zinsen: 2,5 Prozent pro Jahr
Für Haushalte mit Kindern wird der Zinssatz um 0,5 Prozent je Kind gesenkt, er beträgt jedoch mindestens 1 Prozent. Gleiches gilt, wenn sich während der Laufzeit des Darlehens der Haushalt um ein oder mehr Kinder vergrößert. Der entsprechende Antrag muss spätestens drei Monate nach der Geburt bei der Sächsischen Aufbaubank (SAB) formlos und unter Vorlage der Kopie der Geburtsurkunde gestellt werden. Die Reduzierung des Zinssatzes wird mit Wirkung zum auf den Antrag folgenden übernächsten Fälligkeitstermin der Rate des Darlehens gewährt.
6. Laufzeit: 20 Jahre
Im Einzelfall ist eine Verlängerung der Laufzeit auf insgesamt 30 Jahre möglich. Die Bewilligungsstelle entscheidet in Absprache mit dem Staatsministerium des Innern. Im 20. Jahr wird der Zins für die Restlaufzeit zu Marktkonditionen von der Bewilligungsstelle neu festgelegt.
7. Tilgungsfreie Zeit: bis zu 1 Jahr ab Bewilligung
8. Auszahlung: 100 Prozent des Darlehensbetrages
9. Bei der Ermittlung der Zuwendungshöhe und bei der Zinsabsenkung werden die Kinder angerechnet, für die der Zuwendungsempfänger Kindergeld erhält.
10. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt in gleich großen Tilgungsraten. Die Zahlweise ist monatlich. Es kann einmal jährlich mit einer Ankündigung von 10 Bankarbeitstagen zum Fälligkeitstermin der nächsten Rate eine vorzeitige teilweise Rückzahlung des Darlehens ohne Vorfälligkeitsentschädigung erfolgen. Der Sondertilgungsbetrag sollte mindestens 2 000 EUR betragen. Eine komplette Rückzahlung des Darlehens kann ebenfalls mit einer Ankündigung von 10 Bankarbeitstagen zum Fälligkeitstermin der nächsten Rate ohne Vorfälligkeitsentschädigung erfolgen.
11. Die Abrufrfrist beträgt 12 Monate nach Bewilligung. Eine Verlängerung der Abrufrfrist ist grundsätzlich nicht möglich. Bei Nichtabnahme eines bewilligten Darlehens können für die Bereitstellung des Darlehens Bereitstellungszinsen erhoben werden.

VI. Sonstige Zuwendungsbestimmungen

1. Vorhabensbeginn
 - a) Eine Zuwendung kann nur gewährt werden, wenn das Vorhaben noch nicht begonnen worden ist. Als Vorhabensbeginn ist grundsätzlich der Baubeginn oder der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages oder eines notariellen Kaufvertrages zu werten. Ist in einem auf die Ausführung bezogenen Vertrag beziehungsweise im Kaufvertrag ein Rücktrittsrecht für den Fall vereinbart, dass Zuwendungen nichtgewährt werden, gilt erst die Zahlungsansprüche auslösende Tätigkeit eines Auftragnehmers für Leistungen, die nicht der Baufreimachung zuzurechnen sind, als Baubeginn im Sinne der Nummer 1.3 der **VwV zu § 44 SächsHO**.
 - b) Bei den nach dieser Richtlinie förderfähigen Baumaßnahmen gelten Planung und Baugrunduntersuchung nicht als Beginn des Vorhabens. Die Durchführung und Finanzierung dieser Arbeiten bereits vor Beantragung der Zuwendung steht einer Anerkennung als zuwendungsfähige Ausgaben nicht entgegen.
 - c) Die Bewilligungsstelle kann im Ausnahmefall einen vorzeitigen förderunschädlichen Vorhabensbeginn genehmigen, wenn die sachliche Prüfung der Zuwendungsvoraussetzungen mit positivem Ergebnis abgeschlossen wurde. Mit der Genehmigung wird bescheinigt, dass die Ausführung des Projektes einer eventuellen späteren Förderung nicht entgegensteht. Der Zuwendungsempfänger trägt das Finanzierungsrisiko. In der Genehmigung zum vorzeitigen förderunschädlichen Beginn ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass aus ihr kein Rechtsanspruch auf eine Förderung abgeleitet werden kann, dass sie keine Zusicherung auf Bewilligung einer Zuwendung darstellt und dass eine spätere Förderung grundsätzlich nach den dann geltenden Richtlinien erfolgt.
2. Für die Zuwendungen gelten die „Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung“ (**ANBest-P**; Anlage 2 zur VwV zu § 44 SächsHO). In Abweichung von Nummer 3 ANBest-P ist die Einholung von mindestens drei vergleichbaren Angeboten fachkundiger und leistungsfähiger Anbieter und eine entsprechende Begründung der Entscheidung erforderlich.
3. Bei Förderdarlehen über 50 000 EUR ist das gesamte Darlehen im Grundbuch an rangbereiter Stelle zu Gunsten der SAB dinglich zu sichern. Es können im Einzelfall zusätzliche Sicherheiten verlangt werden.
4. Der Bauherr ist verpflichtet, für jede geförderte Baumaßnahme eine Baurechnung zu führen und auf Anforderung vorzulegen. Die Baurechnung besteht aus
 - a) den Einnahmen und Ausgaben entsprechend der Obergruppen der DIN 276, Kosten im Hochbau, jeweils mit Rechnungsbelegen, ihrem Grunde nach bezeichnet, geordnet und getrennt von anderen Buchungen,
 - b) der Baugenehmigung, Abweichungsentscheidungen nach § 67 **SächsBO** und der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, soweit für das jeweilige Vorhaben erforderlich,
 - c) dem Bewilligungsbescheid mit seinen Nebenbestimmungen,
 - d) den dem Vorhaben zugrunde gelegten Bauvorlagen.
5. Der geförderte Wohnraum darf innerhalb von 20 Jahren keiner anderen Nutzung zugeführt und nicht zurückgebaut werden.
6. Eine Förderung nach dieser Richtlinie kann durch andere Förderprogramme des Landes, des Bundes oder der Europäischen Union ergänzt werden, sofern dies die Fördervorschriften der anderen Programme zulassen und die Gesamtsumme der Fördermittel die Summe der Gesamtkosten nicht übersteigt. Für Vorhaben an Wohngebäuden, die auch nach dem Kapitel E der Förderrichtlinie Integrierte Ländliche Entwicklung (**RL ILE/2007**), in der jeweils geltenden Fassung, gefördert werden, kann von der Gebietskulisse nach Ziffer IV Nummer 1 Satz 1 abgewichen werden.

VII. Verfahren

1. Der Antrag für die Förderung ist bei der SAB auf den dafür vorgesehenen Vordrucken zu stellen. Die Vordrucke sind bei der SAB erhältlich.
2. Bewilligungsstelle ist die SAB. Die Bearbeitung erfolgt nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen. Widerspruchsbehörde für Verwaltungsakte der Bewilligungsstelle ist die SAB.

3. Die Auszahlung erfolgt nach Abschluss der Maßnahme oder nach Baufortschritt und nach Prüfung des Auszahlungsantrags. Eine Bestätigung des Baufortschrittes durch den Bauleiter oder Architekten ist mit dem Auszahlungsantrag vorzulegen. Darlehenssummen von bis zu 25 000 EUR werden grundsätzlich zu 100 Prozent nach Abschluss der Baumaßnahmen ausgezahlt. Darlehenssummen von mehr als 25 000 EUR kann die Bewilligungsstelle in bis zu fünf Teilbeträgen nach Baufortschritt oder nach den Vorgaben der Makler- und Bauträgerverordnung auszahlen. Der Auszahlungsantrag ist bei der Bewilligungsstelle auf den dafür vorgesehenen Vordrucken einzureichen.
4. Die Verwendungsnachweisführung ist auf den dafür vorgesehenen Vordrucken zu erbringen und mit der Beantragung der Schlussauszahlung vorzulegen. Sie besteht aus:
 - a) dem Sachbericht,
 - b) dem Finanzierungsplan,
 - c) der Baurechnung ohne die Belege,
 - d) der Bestätigung durch berechnigte Personen, dass die geförderten Maßnahmen entsprechend der Bewilligung durchgeführt wurden.
5. Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gilt die VwV zu § 44 SÄHO, soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichungen zugelassen worden sind.
6. Das Staatsministerium des Innern kann zu Ziffer IV Nr. 1, 5, 7 und 10 im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

VIII. Übergangsregelung, Inkrafttreten

1. Für Maßnahmen, die bis 31. Dezember 2009 bewilligt wurden, ist die Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum im innerstädtischen Bereich vom 15. Juli 2008 (SächsABl. S. 985) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 2009 (SächsABl. S. 452) anzuwenden.
2. Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2010 in Kraft.

Dresden, den 16. März 2010

Der Staatsminister des Innern
Markus Ulbig