

Richtlinie
des Staatsministeriums des Innern
zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum im innerstädtischen
Bereich
(RL Wohneigentum)
Vom 15. Juli 2008

Inhaltsübersicht

- I. Rechtsgrundlage, Zuwendungszweck
- II. Gegenstand der Förderung
- III. Zuwendungsempfänger
- IV. Zuwendungsvoraussetzungen
- V. Art und Umfang, Höhe der Zuwendung
- VI. Sonstige Zuwendungsbestimmungen
- VII. Verfahren
- VIII. Inkrafttreten

I.
Rechtsgrundlage, Zuwendungszweck

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 durch Artikel 10 des Gesetzes vom 13. Dezember 2002 (SächsGVBl. S. 333, 352) 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), enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 11. Dezember 2007 (SächsABl. SDr. S. S 538), in der jeweils geltenden Fassung, auf Antrag Zuwendungen nach Maßgabe dieser Richtlinie.
2. Zuwendungszweck ist die Erhaltung von Stadtstrukturen und die Revitalisierung der Innenstädte sowie der städtischen Infrastruktur. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sollen die Innenstädte und innenstadtnahen Quartiere gestärkt werden. Durch die Förderung von Erwerb, Modernisierung und Umnutzung, sollen Anreize zur nachhaltigen Entwicklung der Innenstädte durch die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum gesetzt werden. Die Errichtung von Mietwohnraum ist nicht förderfähig.
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:

1. der Erwerb von bestehenden Wohngebäuden einschließlich Um- und Ausbau sowie Sanierungsmaßnahmen,
2. der Erwerb einer Eigentumswohnung in bestehenden Wohngebäuden einschließlich Um- und Ausbau- sowie Sanierungsmaßnahmen.

III.
Zuwendungsempfänger

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

IV.
Zuwendungsvoraussetzungen

1. Der Eigentümer oder der Erwerber 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.

2. Der Erwerb von bestehenden Wohngebäuden ist nur in Verbindung mit Um-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen förderfähig. Der Erwerb von bereits saniertem Wohneigentum ist nur förderfähig, wenn es sich um einen Erstbezug nach der Sanierung handelt.
3. Die Förderung setzt die Bestätigung der zuständigen Gemeindebehörde voraus, dass das Gebäude in einem Stadtgebiet liegt, das vor 1949 erschlossen und bebaut wurde.
4. Die Förderung setzt voraus, dass nach der Sächsischen Bauordnung (**SächsBO**) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), in der jeweils geltenden Fassung
 - a) eine Baugenehmigung nach § 62 **SächsBO** oder
 - b) ein qualifizierter Vorbescheid nach § 66 **SächsBO** erteilt ist oder
 - c) nach § 63 **SächsBO** (Anzeigeverfahren) oder § 63a **SächsBO** genehmigungsfrei mit dem Vorhaben begonnen werden darf.
5. Die Förderung setzt eine Bestätigung des zuständigen Bauleiters oder Architekten über die Einhaltung der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (**Energieeinsparverordnung** – **EnEV**) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519) in der jeweils geltenden Fassung voraus.
6. 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.
7. Die Gesamtbelastung aus der Finanzierung und den sonstigen Aufwendungen muss auf Dauer tragbar erscheinen.
8. Antragsteller, die bereits mit einem Eigentumsprogramm des Freistaates Sachsen gefördert wurden, sind von der Förderung ausgeschlossen.
9. Das Vorhaben darf öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widersprechen.

V.

Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen

1. Zuwendungsart: Projektförderung
2. Finanzierungsart: Anteilsfinanzierung bis zu einer Höchstgrenze
3. Form der Zuwendung: öffentliche Darlehen als Ratendarlehen
4. Höhe der Zuwendung:
 - a) beim Erwerb von Wohneigentum bis zu 75 Prozent der Kosten des Baugrundstücks und verwendeter Gebäudeteile zuzüglich Sanierungs- und Modernisierungskosten bis zu 1 000 EUR je qm Wohnfläche, jedoch bis zu einer maximalen Förderhöhe von:
 - b) bei einem Ein-Personen-Haushalt bis zu 50 000 EUR,
 - c) bei einem Zwei-Personen-Haushalt bis zu 100 000 EUR,
 - d) für jeden weiteren Erwachsenen erhöht sich die Förderung um bis zu 20 000 EUR und
 - e) für jedes zum Haushalt gehörende Kind um bis zu 30 000 EUR,
 - f) für die Errichtung einer Einliegerwohnung, sofern diese von Angehörigen genutzt wird, erhöht sich die Förderung um 40 000 EUR,
5. Zinsen: 2,5 Prozent pro Jahr
6. Laufzeit: 20 Jahre
7. tilgungsfreie Zeit: bis zu 1 Jahr ab Zusage
8. Auszahlung: 100 Prozent des Darlehensbetrages
9. Ein Haushalt, der sich während der Laufzeit des Darlehens um 1 oder mehr Kinder vergrößert, kann die Reduzierung des Zinssatzes um 0,5 Prozent auf höchstens 1 Prozent beantragen. Die Beantragung hat unmittelbar, jedoch spätestens 3 Monate nach der Geburt bei der Sächsische Aufbaubank (SAB) mit einem entsprechenden formlosen Antrag und unter Vorlage der Kopie der Geburtsurkunde zu erfolgen. Die Reduzierung des Zinssatzes wird mit Wirkung zum auf den Antrag folgenden übernächsten Fälligkeitstermin der Rate des Darlehens gewährt.

10. Bei der Ermittlung der Zuwendungshöhe werden die Kinder angerechnet, die bei der Lohn- oder Einkommenssteuer einer zum Familienhaushalt gehörenden Person berücksichtigt werden.
11. 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.

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 zu werten. Ist in einem auf die Ausführung bezogenen Vertrag 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 SÄHO](#) .
 - b) Bei den nach dieser Verwaltungsvorschrift 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 kein Rechtsanspruch auf eine Förderung abgeleitet werden kann, dass sie keine Zusicherung im Sinne von § 38 [Verwaltungsverfahrensgesetz](#) ([VwVfG](#)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das durch Artikel 4 Abs. 8 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 833) geändert worden ist, auf Erlass eines Zuwendungsbescheides darstellt und dass eine spätere Förderung grundsätzlich nach den dann geltenden Richtlinien erfolgen würde.
2. Für die Zuwendungen gelten die „Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung“ ([ANBest-P](#) ; Anlage 2 zur VwV zu § 44 SÄHO). 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 des Freistaates dinglich zu sichern. Sofern der Erwerb von Bestandsimmobilien überwiegend mit Fördermitteln nach dieser Verwaltungsvorschrift finanziert wird, ist die Grundschuld an erster Rangstelle abzusichern.
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) den baurechtlichen und bautechnischen Genehmigungen,
 - c) dem Bewilligungsbescheid mit seinen Nebenbestimmungen,
 - d) die dem Vorhaben zugrunde gelegten technischen Bauunterlagen.
5. Der geförderte Wohnraum darf innerhalb von 15 Jahren keiner anderen Nutzung zugeführt

oder nicht zurückgebaut werden. Bei Zuwiderhandlung ist das öffentliche Darlehen sofort zur Rückzahlung fällig und ab dem Zeitpunkt der Zuwiderhandlung mit dem Erstattungszinssatz nach § 49a [VwVfG](#) zu verzinsen. Die Frist beginnt mit der Schlussauszahlung.

6. Das Bauvorhaben muss innerhalb von sechs Monaten nach Bewilligung begonnen werden.
7. Die Kumulierung mit anderen Förderprogrammen ist bei Beachtung der Kostentrennung und bei Ausschluss einer Doppelförderung zulässig, sofern auch die anderen Förderprogramme eine Kumulierung mit diesem Programm zulassen.

VII. Verfahren

1. Antragstelle für die Förderung ist die SAB. Ein Antrag ist 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 nach Abschluss der Baumaßnahmen ausgezahlt. Darlehenssummen von mehr als 25 000 EUR kann die Bewilligungsstelle in bis zu 5 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 zur Kostentrennung bei der Kumulierung mit anderen Förderprogrammen,
 - e) der Bestätigung durch Bauleiter oder Architekten, 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 [Verwaltungsvorschrift zu § 44 SÄHO](#), soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichungen zugelassen worden sind.

VIII. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tage nach der Unterzeichnung in Kraft.

Dresden, den 15. Juli 2008

Der Staatsminister des Innern
Dr. Albrecht Buttolo