

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

**Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums
des Innern**

**vom 3. Januar 2005 Az.: IIC1-4764.6-002/04,
zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 1. Juli 2011 (AllIMBI S. 493)**

Der Freistaat Bayern fördert die Schaffung und den Erwerb von Eigenwohnraum zusammen mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt durch zinsverbilligte Darlehen. Für die Förderung, auf die kein Rechtsanspruch besteht, gelten die nachstehenden Richtlinien und die allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verwaltungsvorschriften zu Art. 44 der Bayerischen Haushaltsordnung.

1. Zweck der Förderung

Die Förderung soll dazu beitragen, Wohnungssuchenden den Bau und Erwerb von Eigenwohnraum im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Satz 4 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) vom 10. April 2007 (GVBl S. 260) zu ermöglichen.

2. Zuwendungsempfänger

Durch die Förderung können nur Haushalte begünstigt werden, deren Einkommen die in Art. 11 BayWoFG bestimmten Einkommensgrenzen nicht übersteigt.

3. Gegenstände der Förderung

Gegenstände der Förderung sind

- der Neubau von Eigenwohnraum und
- der Erst- und Zweiterwerb von Eigenwohnraum

in der Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen. In einem Zweifamilienhaus kann nur die für den Antragsteller vorgesehene Wohnung gefördert werden.

4. Sachliche Fördervoraussetzungen

Die allgemeinen technischen Anforderungen nach Nr. 6.1 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2008 – WFB 2008 –, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 4. Dezember 2007 (AllIMBI S. 760), sollen in aller Regel erfüllt sein. Die Nr. 31 der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2008) und die dazu ergangenen Hinweise sind entsprechend anzuwenden. Die Förderung des Erwerbs von Eigenwohnraum ist ausgeschlossen, wenn Verkäufer und

Käufer in gerader Linie verwandt sind.

5. Art der Förderung

Die Förderung geschieht mit einem Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt, das mit Unterstützung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für die Dauer von zehn Jahren zinsverbilligt wird. Werden zur Finanzierung des Vorhabens Fördermittel der Wohnraumförderung aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm nicht eingesetzt, wird für die Dauer von zehn Jahren im Rahmen der verfügbaren Mittel eine weitere Zinsverbilligung um mindestens 0,5 % gewährt.

6. Umfang der Förderung

- 6.1 Der Darlehensbetrag darf 30 % der Gesamtkosten des selbstgenutzten Wohnraums nicht überschreiten, höchstens aber 75.000 Euro betragen.
- 6.2 Bei Eigenwohnraum im Zweifamilienhaus sind die Gesamtkosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen aufzuteilen. Der Förderung sind die Kosten zugrunde zu legen, die auf die Wohnung entfallen, die für den Antragsteller vorgesehen ist.
- 6.3 Ergibt sich nach den vorstehenden Bestimmungen ein rechnerischer Darlehensbetrag von weniger als 15.000 Euro, scheidet eine Förderung aus (Bagatellgrenze).
- 6.4 Der nach den Nrn. 6.1 und 6.2 ermittelte Darlehensbetrag ist auf volle 100 Euro zu runden.

7. Eigenkapital

Die gesamte Eigenleistung soll – auch im Hinblick auf die Erfordernisse der Darlehenssicherung nach Nr. 8.7 – 20 % der veranschlagten Gesamtkosten nicht unterschreiten. Wenn Finanzierungsdarlehen nicht oder nachrangig gesichert werden, kann eine Eigenleistung von mindestens 15 % der Gesamtkosten als noch ausreichend angesehen werden; diese darf in aller Regel nicht in der Form der Selbsthilfe erbracht werden.

8. Bedingungen und Sicherung des Darlehens

- 8.1 Der aktuelle Zinssatz für das Darlehen – nominal und effektiv – kann bei der örtlich zuständigen Kreisverwaltungsbehörde und bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt erfragt werden. Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt kann das Darlehen nur mit dem Zinssatz anbieten, der aufgrund der Kapitalmarktzensentwicklung zum Zeitpunkt ihres Darlehensangebotes maßgeblich ist.
- 8.2 Der Zinssatz wird nach zehn Jahren mit erneuter Unterstützung durch die KfW an den Kapitalmarktzens angepasst. Zu diesem Zeitpunkt endet eine gewährte weitere Zinsverbilligung nach Nr. 5 Satz 2.
- 8.3 Die Tilgung beträgt 1 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen, zu entrichten ab dem zweiten Jahr der Darlehenslaufzeit. Zu Beginn jedes neuen Zinsfestschreibungszeitraums, erstmals also nach zehn Jahren, kann die Bayerische

Landesbodenkreditanstalt die Höhe der Darlehenstilgung neu festsetzen. Dabei darf ein Tilgungssatz von jährlich 2 % zuzüglich ersparter Zinsen nicht überschritten werden.

- 8.4 Der Auszahlungskurs beträgt 100 %.
- 8.5 Die Bearbeitungskosten betragen 1 %. Sie sind im ersten tilgungsfreien Jahr der Darlehenslaufzeit zu entrichten.
- 8.6 Mit Beginn des neunten Monats, vom Tag des Darlehensangebotes an gerechnet, sind für noch nicht ausgezahlte Darlehensbeträge monatlich 0,25 % als Bereitstellungsinsen zu entrichten.
Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt ist berechtigt, im Falle der Nichtabnahme des Darlehens oder von Darlehensteilen, vom Darlehensnehmer den Ersatz des ihr dadurch entstandenen Schadens zu verlangen.

Sondertilgungen in beliebiger Höhe können jeweils am Ende der Zinsfestschreibungsperiode geleistet werden. Gegen Zahlung eines angemessenen Vorfälligkeitsentgelts wird die Bayerische Landesbodenkreditanstalt den geschuldeten vollen Darlehensbetrag (keinen Darlehensteilbetrag) auch während der Zinsfestschreibungsperiode entgegennehmen.

- 8.7 Das Darlehen ist außerhalb des erststelligen Beleihungsraumes, aber innerhalb von 80 % der veranschlagten Gesamtkosten, jedoch im Rang vor sonstigen Fördermitteln durch Grundschuld am Pfandobjekt zu sichern. Sofern es sich bei den im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Grundpfandrechten um Grundschulden handelt, muss sichergestellt werden, dass ein Aufrücken des Grundpfandrechts für das Darlehen entsprechend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt. Dem Darlehen dürfen im Rang keine Grundpfandrechte zur Sicherung einer Kaufpreisforderung oder werthaltige Lasten in Abteilung II des Grundbuchs vorgehen.

9. Kumulierungsausschluss

Das Darlehen nach Nr. 5 kann nicht zusammen mit einem Darlehen einer Hausbank aus dem KfW-Wohneigentumsprogramm in Anspruch genommen werden.

10. Verwendungsnachweis

Die Verwendung der Fördermittel ist nach Maßgabe der Nr. 37 WFB 2008 nachzuweisen.

11. Verfahren

- 11.1 Das Darlehen ist – gegebenenfalls zusammen mit Fördermitteln der Wohnraumförderung – vor Baubeginn oder vor Abschluss des Vertrages über den Erwerb bei der örtlich zuständigen Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Dabei ist der dort erhältliche Vordruck Stabau I a zu verwenden. Die Kreisverwaltungsbehörde prüft, ob die Fördervoraussetzungen gegeben sind und ob im Rahmen ihres Kontingents Mittel vorhanden sind. Stellt die Bewilligungsstelle fest, dass die Fördervoraussetzungen vorbehaltlich der bankmäßigen Nachprüfung der Aufwands- und Ertragsberechnung oder Lastenberechnung vorliegen, so beteiligt sie die Bayerische Landesbodenkreditanstalt. Auf Grund der bankmäßigen Nachprüfung teilt diese der Bewilligungsstelle mit, ob Bedenken gegen die Bonität des Förderempfängers,

die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme oder die Darlehenssicherung bestehen. Erteilt die Bewilligungsstelle den Bewilligungsbescheid, so leitet sie diesen an die Bayerische Landesbodenkreditanstalt zu dessen umgehender Versendung, zum Abschluss des Darlehensvertrags, zur Ausreichung der Fördermittel sowie zur Verwaltung und Sicherung der Darlehen weiter.

- 11.2 Das Darlehen wird in der Regel nach Baufortschritt ausgezahlt; das Nähere wird im Bewilligungsbescheid bestimmt.

12. Ausnahmen

Ausnahmen von diesen Richtlinien bedürfen der Zustimmung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern. Bei Ausnahmen von Nr. 7 stellt es das Einvernehmen mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt her.

13. Schlussbestimmungen

- 13.1 Diese Bekanntmachung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2005 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2013 außer Kraft.

- 13.2 Mit Ablauf des 31. Dezember 2004 treten außer Kraft

- die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 22. Januar 2003 über die Richtlinien für das Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum (AllMBl S. 28, StAnz Nr. 5), geändert mit Bekanntmachung vom 27. April 2004 (AllMBl S. 219),
- die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 14. Februar 2003 über die Richtlinien für das Förderprogramm zum Erwerb vorhandenen Wohnraums zur Eigennutzung (AllMBl S. 61, StAnz Nr. 9), geändert mit Bekanntmachung vom 27. April 2004 (AllMBl S. 220),

mit der Maßgabe, dass darauf beruhende Bewilligungen noch danach abzuwickeln sind.

Poxleitner
Ministerialdirektor