

2330-I

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 6. August 2012 (StAnz Nr. 33)**

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. 8 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 – WFB 2012 –, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 11. Januar 2012 (AIIMBI 2012, S. 20), sollen in aller Regel erfüllt sein. Die Nr. 34 der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2012) 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) zinsverbilligt wird. Werden zur Finanzierung des Vorhabens Fördermittel der Wohnraumförderung aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm nicht eingesetzt, wird 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 100.000 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.
- 6.5 Nr. 33.9 Satz 2 WFB 2012 ist nicht anzuwenden. Dies gilt auch, wenn gleichzeitig ein Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm für dasselbe Objekt bewilligt wird.

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 Ablauf der vereinbarten Zinsbindungsdauer gegebenenfalls 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 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 Bereitstellungszinsen 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. 36 WFB 2012 nachzuweisen.

11. Antrags- und Bewilligungsverfahren

- 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.
- 11.2 Die Kreisverwaltungsbehörde prüft die Fördervoraussetzungen und entscheidet über den Antrag. Dabei ist die Bayerische Landesbodenkreditanstalt einzubeziehen, wenn eine frühzeitige Beurteilung aus bankmäßiger Sicht geboten erscheint. Liegen die Fördervoraussetzungen vor, so erteilt sie im Rahmen der verfügbaren Mittel den Bewilligungsbescheid und leiten ihn an die Bayerische Landesbodenkreditanstalt zu dessen umgehender Versendung zu.
- 11.3 Für die Ausreichung und Verwaltung der Darlehen ist die Bayerische Landesbodenkreditanstalt zuständig. Dieser obliegen dabei insbesondere die folgenden Aufgaben:
- bankmäßige Prüfung der Bonität des Bauherrn oder Erwerbers und der Lastenberechnung,
 - Abschluss des Darlehensvertrags,
 - Sicherung des Darlehens.
- 11.4 Ergeben sich bei der Prüfung Bedenken gegen die Lastenberechnung, Finanzierung oder Darlehenssicherung oder allgemein gegen die Förderfähigkeit des Vorhabens oder des Bauherrn (Erwerbers), hat die Bayerische Landesbodenkreditanstalt die Kreisverwaltungsbehörde zu benachrichtigen
- 11.5 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