

**Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohnraum durch eine
Zinsgarantie 2011
(Eigentumsprogramm 2011)**

**Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 27. Dezember 2010
(10-3.2-A-4512), MinBl. 2011. S. 16**

(Arbeitsfassung)

Diese Fördervorschrift behält auch im Förderjahr 2012 ihre Gültigkeit.

1 Förderzweck

- 1.1 Das Land Rheinland-Pfalz fördert auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885), der landesrechtlichen Bestimmungen und dieser Verwaltungsvorschrift die Bildung von selbst genutztem Wohnraum, um solche Haushalte im Land bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum zu unterstützen, die auf die Hilfe der Allgemeinheit angewiesen sind.
- 1.2 Auf die Förderung besteht auch bei Einhaltung aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch.
- 1.3 Neben der Förderung nach diesem Programm dürfen andere Förderangebote des Landes für denselben Zweck nicht in Anspruch genommen werden. Für dieselbe Kostenposition, die in verschiedenen Förderprogrammen des Landes förderungsfähig ist, darf nur ein Förderprogramm in Anspruch genommen werden.

2 Gegenstand der Förderung

- 2.1 Förderfähig sind der Neubau, der Ersterwerb, der Ankauf, der Ausbau, der Umbau, die Umwandlung sowie die Erweiterung von Wohnraum. Die zur Selbstnutzung durch den Antragsteller und seinem Haushalt bestimmte Wohnfläche darf die Wohnflächenobergrenze der Nummer 2.2, beim Ankauf die der Nummer 2.3, nicht überschreiten. Gefördert wird die abgeschlossene Wohnung in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder die Eigentumswohnung. Die zu fördernde Wohnung muss einen ausreichenden Wohn- und Wiederverkaufswert haben. In Ankaufsfällen müssen diese Voraussetzungen im Zeitpunkt des Erwerbs vorliegen.
- 2.2 Für Haushalte mit bis zu vier Personen gilt eine Wohnflächenobergrenze von 130 m². Die Wohnflächenobergrenze erhöht sich bei Haushalten mit mehr als vier Personen um 15 m² für jedes weitere Haushaltsmitglied. Bei jungen Ehepaaren (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 Halbsatz 2 WoFG), Lebenspartnerschaften, bei denen keiner

der Partner das 40. Lebensjahr vollendet hat, und Haushalten mit schwerbehinderten Menschen im Sinne des § 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WoFG wird die Wohnflächenobergrenze um weitere 15 m² erhöht, wenn der Haushalt aus mindestens vier Personen besteht.

- 2.3 In Ankaufsfällen darf die in Nummer 2.2 festgelegte Wohnflächenobergrenze um 20 v.H. überschritten werden.
- 2.4 Die Wohnfläche wird nach § 1 Abs. 2 und den §§ 2 bis 4 der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) ermittelt. Liegt innerhalb der Wohnung eine Treppe, die mehrere Geschosse mit Wohnräumen miteinander verbindet, so darf von der Wohnfläche ein Abzug von bis zu 10 v.H. vorgenommen werden.

3 Begriffsbestimmungen

- 3.1 Ersterwerb ist der erstmalige Erwerb von Wohnraum innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit.
- 3.2 Ankauf ist der Erwerb von Wohnraum, dessen Bezugsfertigkeit länger als zwei Jahre zurückliegt.
- 3.3 Ausbau ist die Herrichtung von Dachgeschossen oder anderer Gebäudeteile zu Wohnungen, wenn der Gebäudeteil hierzu vorbereitet ist.
- 3.4 Umwandlung ist die bauliche Umgestaltung von Räumen in Wohnraum, die bisher anderen als Wohnzwecken dienten.
- 3.5 Umbau ist die Veränderung von Wohnraum, um Schäden zu beseitigen, eine dauernde Nutzung wieder zu ermöglichen oder die Ausstattung an geänderte Bedürfnisse anzupassen.
- 3.6 Erweiterung ist die Aufstockung oder der Anbau bei bestehenden Gebäuden.
- 3.7 Gesamtkosten sind
 - 3.7.1 bei Neubaumaßnahmen die Kosten des Baugrundstücks und die Baukosten im Sinne des § 5 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614),
 - 3.7.2 bei Maßnahmen nach den Nummern 3.3 bis 3.6 nur die Baukosten im Sinne des § 5 der Zweiten Berechnungsverordnung,
 - 3.7.3 beim Ersterwerb und beim Ankauf der Kaufpreis und die Erwerbskosten (u. a. Notar, Grunderwerbsteuer, Makler).

4 **Berechtigter Personenkreis**

Gefördert werden Haushalte, deren Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG nach Maßgabe der Nummern 5.2 bis 5.5.4 nicht mehr als 60 v.H. überschreitet.

5 **Höhe der Förderung**

5.1 Die Förderung besteht in der Zusage des Landes, eine Zinsgarantie (Zinsverbilligung und Landesbürgschaft) für ein Kapitalmarktdarlehen eines Kreditinstituts (Hausbank) zugunsten des nach Nummer 4 berechtigten Personenkreises zu übernehmen. Das Kapitalmarktdarlehen, für das die Zinsgarantie übernommen wird, ist nachstehend als Zinsgarantiedarlehen bezeichnet.

5.2 Die Höhe des Zinsgarantiedarlehens (Grunddarlehen und Zusatzdarlehen) richtet sich nach der Mietenstufe der Gemeinde, in der das Objekt liegt, dem Haushaltseinkommen und der Zahl der zum Haushalt gehörenden Personen. Die Zuordnung der Gemeinde zu der entsprechenden Mietenstufe erfolgt nach Maßgabe des jeweils geltenden Mietwohnungsprogramms. Bei jungen Ehepaaren, Alleinerziehenden und Lebenspartnerschaften, bei denen keiner der Partner das 40. Lebensjahr vollendet hat, wird die tatsächliche Haushaltsgröße für die Ermittlung des Grunddarlehens um jeweils eine Person und bei Haushalten mit schwerbehinderten Menschen im Sinne der Nummer 2.2 entsprechend der Anzahl der schwerbehinderten Menschen erhöht.

Die Höhe des Grunddarlehens ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Das Grunddarlehen beträgt je Person		
in der Mietenstufe	bei einem Haushaltseinkommen von nicht mehr als über der Einkommensgrenze	
1 bis 3	10 v. H.	40 v. H.
4 und 5	20 v. H.	50 v. H.
	8 000 Euro	5 000 Euro

5.3 Das Grunddarlehen nach Nummer 5.2 erhöht sich durch Zusatzdarlehen,

5.3.1 wenn das Objekt in einer Gemeinde liegt, die der

5.3.1.1 Mietenstufe 3 zugeordnet ist, um 5 000 Euro,

5.3.1.2 Mietenstufe 4 zugeordnet ist, um 6 000 Euro,

- 5.3.1.3 Mietenstufe 5 zugeordnet ist, um 10 000 Euro,
- 5.3.2 für jedes Kind bei Haushalten, denen ein Grunddarlehen
 - 5.3.2.1 von 8.000 Euro gewährt wird, um 4 000 Euro,
 - 5.3.2.2 von 5.000 Euro gewährt wird, um 3 000 Euro.
- 5.3.3 Das Zinsgarantiedarlehen nach den Nummern 5.2 bis 5.3.2 wird in seiner Höhe begrenzt. Es beträgt für den
 - 5.3.3.1 Neubau oder den Ersterwerb nicht mehr als 25 v. H., für Haushalte mit mindestens zwei Kindern nicht mehr als 30 v. H. der Gesamtkosten nach Nummer 3.7,
 - 5.3.3.2 Ankauf, den Ausbau, den Umbau, die Umwandlung oder die Erweiterung nicht mehr als 30 v. H., für Haushalte mit mindestens zwei Kindern nicht mehr als 35 v. H. der Gesamtkosten nach Nummer 3.7.
- 5.4 Für bauliche Maßnahmen, die ein barrierefreies Wohnen ermöglichen, kann für Haushalte mit schwerbehinderten Menschen im Sinne der Nummer 2.2 ohne Kostennachweise ein weiteres Zinsgarantiedarlehen von 10 000 Euro gewährt werden; dieses Zinsgarantiedarlehen kann mehrfach in Anspruch genommen werden, wenn mehrere schwerbehinderte Menschen im Haushalt leben. Bauliche Maßnahmen für schwerbehinderte Menschen sollen die Vorgaben der DIN 18025 Teil 1 berücksichtigen.
- 5.5 Förderung für Ersatzneubauten
 - 5.5.1 Wird ein Wohngebäude abgerissen und innerhalb von 18 Monaten durch ein neues Wohngebäude ersetzt (Ersatzneubau), kann ein Zinsgarantiedarlehen in Höhe von 460 Euro je m² Wohnfläche bis zur Wohnflächenobergrenze nach Nummer 2.2 gewährt werden. Zusätzlich kann ein Zinsgarantiedarlehen nach Nummer 5.4 gewährt werden. Nummer 7.2.3.3 findet keine Anwendung.
 - 5.5.2 Für den Ersatzneubau gilt die Wohnflächenobergrenze nach Nummer 2.3.
 - 5.5.3 Für die Wohnflächenermittlung findet Nummer 2.4 Anwendung.
 - 5.5.4 Gefördert werden Haushalte, deren Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 60 v. H. überschreitet.

6 Zins-, Tilgungs- und Bürgschaftsbedingungen

- 6.1 Das Land legt für das Zinsgarantiedarlehen nach den Nummern 5.2 bis 5.5.4 die für den 15-jährigen Zinsverbilligungszeitraum maßgeblichen Zinssätze fest. Die Zinssätze sind unter der Internetadresse des Ministeriums der Finanzen (www.fm.rlp.de) abrufbar. Dabei behält sich das Land vor, die Konditionen der

Kapitalmarktlage anzupassen. Ausgestellte Bestätigungen bleiben von Anpassungen der Konditionen unberührt.

- 6.2 Das Zinsgarantiedarlehen ist vertraglich mit mindestens 1 v. H. zu tilgen oder es ist ein gleichwertiger Tilgungsersatz (Bausparvertrag, Kapitallebensversicherungsvertrag, o. Ä.) zu vereinbaren.
- 6.3 Das Land verbürgt bis zu 80 v.H. des Zinsgarantiedarlehens für 15 Jahre. Die Bürgschaft beginnt mit dem Zugang der Mitteilung der Vollauszahlung des Zinsgarantiedarlehens bei der Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH) - LTH-Bank¹- und endet mit der letzten Zinsausgleichszahlung. Es darf vereinbart werden, dass die Vollauszahlung nach Fertigstellung des Rohbaus (einschließlich Dacheindeckung) erfolgt. Mit der Mitteilung der Vollauszahlung hat die Hausbank zu bestätigen, dass das Zinsgarantiedarlehen zweckentsprechend eingesetzt wurde und für dieses der verbilligte Zinssatz gewährt wird.
- 6.4 Die Bürgschaft ist eine Ausfallbürgschaft und bezieht sich nur auf das Darlehenskapital, nicht auf Nebenleistungen wie Zinsen (einschließlich Säumniszinsen), Abschlussgebühren und Ähnliches. Die Bürgschaft verringert sich auch um die erbrachten Tilgungsersatzleistungen. Auf die Einrede der Vorausklage wird nicht verzichtet.
- 6.5 Der Gläubiger von Grundschulden, die im Rang dem Zinsgarantiedarlehen vorgehen, hat sich zu verpflichten, diese Grundschulden nur einmal für das Darlehen in Anspruch zu nehmen. Vorrangige Kapitalmarktmittel sind mit mindestens 1 v.H. jährlich unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Bei Darlehen, für die keine laufende Tilgung vereinbart ist, sind für den Fall vorzeitiger Vertragsauflösung als Tilgungsersatz ein Bausparvertrag, der Rückkaufswert einer Lebensversicherung oder ähnliche Ansprüche des Darlehensnehmers abzutreten. Der vorrangige Gläubiger hat sich zu verpflichten, im Falle der Zwangsversteigerung nur den Betrag geltend zu machen, der sich nach Abzug der als Tilgungsersatz abgetretenen Ansprüche ergibt, höchstens jedoch den Betrag, der sich ergeben würde, wenn das/die Darlehen mit 1 v.H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen unter Berücksichtigung von drei tilgungsfreien Jahren zu tilgen gewesen wäre.

7 Verfahren

Im Bestätigungsverfahren werden die Fördervoraussetzungen (berechtigter Personenkreis, Gegenstand sowie Höhe der Förderung) durch die Stadt- oder

Kreisverwaltung geprüft. Die abschließende Entscheidung über die Gewährung der Zinsgarantie wird mit der Förderzusage durch die LTH-Bank¹ erteilt.

7.1 Verfahren zur Bestätigung der Förderberechtigung - Bestätigungsverfahren -

- 7.1.1 Eine Förderung in diesem Programm kann nur in Anspruch genommen werden, wenn die Berechtigung des Haushalts durch Vorlage einer Bestätigung nach vorgeschriebenem Muster gegenüber der Hausbank nachgewiesen wird. Der Antrag auf Erteilung einer Bestätigung muss bis spätestens 31. Dezember des Kalenderjahres bei der örtlich zuständigen Stadt- oder Kreisverwaltung eingegangen sein.
- 7.1.2 Mit der Bestätigung werden der berechtigte Personenkreis, der Gegenstand der Förderung, die höchstzulässige Förderung und die Förderbedingungen festgelegt.
- 7.1.3 Antragsberechtigt sind Einzelpersonen, Familienhaushalte (Eheleute und Alleinerziehende), die Partner von Lebenspartnerschaften sowie die Partner von auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften.
- 7.1.4 Mit der Bestätigung wird das erforderliche Mittelkontingent bei der LTH-Bank¹ reserviert.
- 7.1.5 Eine Bestätigung kann nicht erteilt werden,
 - 7.1.5.1 für Objekte, für die der Kaufvertrag länger als zwei Monate zurückliegt,
 - 7.1.5.2 für tatsächlich begonnene oder bereits abgeschlossene Vorhaben,
 - 7.1.5.3 für Objekte, die die Wohnflächenobergrenzen überschreiten,
 - 7.1.5.4 wenn im Falle des Ankaufs von Wohnraum der Wohnbedarf des Antragstellers nicht unmittelbar, dauerhaft und angemessen gedeckt ist und nur mit größerem Bauaufwand ein haushaltsgerechtes Wohnen erreicht werden kann,
 - 7.1.5.5 wenn die Wohnung nicht für eine dauernde und angemessene Wohnraumversorgung bestimmt oder geeignet ist (z. B. Zweitwohnungen, Wochenendhäuser, Behelfsbauten, Baracken, Schlichtwohnungen, Zimmer in Hotels und Gaststätten),
 - 7.1.5.6 für Wohnraum in gemischt genutzten Gebäuden, wenn die Wohnruhe nicht gewährleistet erscheint,
 - 7.1.5.7 wenn die Antragsteller Wohneigentum von Verwandten in gerader Linie erwerben wollen,
 - 7.1.5.8 wenn das zur Verfügung gestellte Kontingent erschöpft ist,

- 7.1.5.9 wenn die Antragsteller über ausreichendes selbst genutztes oder zur Selbstnutzung geeignetes fremdgenutztes Wohneigentum verfügen oder dieses aufgegeben haben,
- 7.1.5.10 wenn die Antragsteller bereits früher Fördermittel aus öffentlichen Haushalten für die Bildung von ausreichendem selbst genutztem Wohneigentum erhalten haben.
- 7.1.6 Eine Bestätigung kann in den Fällen der Nummern 7.1.5.9 und 7.1.5.10 erteilt werden, wenn
 - 7.1.6.1 das Wohneigentum nicht ausreichend ist oder war oder
 - 7.1.6.2 zwingende persönliche oder berufliche Gründe vorliegen.
 - 7.1.6.3 Das Wohneigentum ist insbesondere dann ausreichend, wenn eine Wohnfläche zur Verfügung steht, die die Wohnflächenobergrenze der Nummer 2.2 übersteigt.
- 7.2 Verfahren zur Prüfung der Zinsgarantie – Hausbankenverfahren -
 - 7.2.1 Die Zinsgarantie wird von den Antragstellern und der Hausbank bei der LTH-Bank¹ auf Formblatt beantragt (Gemeinsamer Antrag). Dabei bestätigt die Hausbank die Einhaltung der dort genannten Fördervoraussetzungen.
 - 7.2.2 Die LTH-Bank¹ kann aus gegebenem Anlass zur Überprüfung der Einhaltung der Fördervoraussetzungen weitere Unterlagen fordern.
 - 7.2.3 Die LTH-Bank¹ wird die Zinsverbilligung mit der Zinsverrechnung auf der Basis des 6-Monats-EURIBOR-Zinses und die Landesbürgschaft zusagen, es sei denn,
 - 7.2.3.1 die in Nummer 7.1.3 genannten Antragsberechtigten sollen nicht Eigentümer werden,
 - 7.2.3.2 die Gesamtfinanzierung aller entstehenden Kosten (Gesamtkosten nach Nummer 3.7 zuzüglich der Kosten für Instandsetzung und Modernisierung) ist nicht gesichert,
 - 7.2.3.3 die Eigenleistung beträgt nicht mindestens 20 v. H., bei jungen Ehepaaren, Alleinerziehenden, Lebenspartnerschaften, bei denen keiner der Partner das 40. Lebensjahr vollendet hat, Haushalten mit mindestens zwei Kindern und Haushalten mit schwerbehinderten Menschen 10 v. H. der Gesamtkosten nach Nummer 3.7. Mindestens 10 v. H. dieser Kosten müssen als Eigenkapital nachgewiesen werden. Als Eigenkapitalersatz können im Range nach dem Zinsgarantiedarlehen gesicherte Darlehen berücksichtigt werden.
- 7.3 Erteilung der Förderzusage

Mit der Förderzusage der LTH-Bank¹ an den Antragsteller und seine Hausbank wird für das Zinsgarantiedarlehen die Zinsverbilligung zugesichert und die

Landesbürgschaft übernommen. Die Hausbank, die nicht die Gesamtfinanzierung bereitstellt, informiert auch die anderen mitfinanzierenden Kreditinstitute.

8 Vollzug der Zinsgarantie, Pflichten

- 8.1 Die Zinsverbilligung beginnt nach der Vollauszahlung des Zinsgarantiedarlehens zu Beginn des folgenden Abrechnungszeitraums. Die Vollauszahlung ist der LTH-Bank¹ unverzüglich mitzuteilen. Soweit die Hausbank der Verpflichtung aus Satz 2 nicht nachkommt, kann die LTH-Bank¹ die Zinsverbilligung für den betreffenden Zeitraum ablehnen.
- 8.2 Die Bemessungsgrundlage der Zinsgarantie wird in dem Umfang verringert, in dem der Antragsteller mit der Hausbank vereinbarte Tilgungsleistungen zu erbringen oder Sondertilgungen geleistet hat. Sondertilgungen sind der LTH-Bank¹ durch die Hausbank unverzüglich mitzuteilen. Der vertragliche Tilgungssatz und die Sondertilgung werden halbjährlich nachträglich (ohne Anrechnung ersparter Zinsen) verrechnet. Bei vorzeitiger Beendigung des Darlehensverhältnisses endet auch die Zinsgarantie.
- 8.3 In der Zwangsversteigerung verringert sich die Bemessungsgrundlage für Gläubiger von Kapitalmarktmitteln, die im Rang dem Zinsgarantiedarlehen vorgehen, wenn sie einen höheren Betrag geltend machen, als er sich unter Berücksichtigung von Nummer 6.5 ergeben würde, sofern dem Land hierdurch ein Nachteil entsteht.
- 8.4 Wird der LTH-Bank¹ eine Zweckänderung der geförderten Wohnung (z.B. Vermietung, gewerbliche Nutzung) bekannt, kann sie die Zinsgarantie kündigen.
- 8.5 Wird das Eigentum an der geförderten Wohnung übertragen (auch durch Zwangsversteigerung), wird die Zinsgarantie des Landes beendet. Auf Antrag des Erwerbers kann sie mit ihm fortgeführt werden, wenn er das Zinsgarantiedarlehen übernimmt und die Fördervoraussetzungen erfüllen kann.
- 8.6 Die LTH-Bank¹ kann die Zinsverbilligung kündigen, wenn bei der Hausbank nachhaltige Leistungsstörungen eintreten oder der Antragsteller mit Zahlungen für sechs Monate oder mindestens zwei Raten im Rückstand ist.
- 8.7 Die Hausbank teilt der LTH-Bank¹ Vorgänge im Sinne der Nummern 8.2 bis 8.6 unverzüglich mit. Die Mitteilung ist auch dann zu machen, wenn mit dem Schuldner wegen eines Rückstands Vereinbarungen geschlossen worden sind.

8.8 Die LTH-Bank¹ wird ermächtigt, zur Prüfung der Förderungsvoraussetzungen für die Gewährung einer Zinsgarantie weitere Anforderungen in den Allgemeinen Vertragsbestimmungen der LTH-Bank¹ festzulegen.

9 Datenschutz

Die LTH-Bank¹ ist berechtigt, die mit der Förderung entstehenden und zur Überwachung der Bindungen notwendigen Daten auf Datenträger zu speichern.

10 Ausnahmen

Über Abweichungen von diesen Förderbestimmungen entscheidet das Ministerium der Finanzen.

11 Inkrafttreten

11.1 Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 1. Januar 2011 in Kraft.

11.2 Die Verwaltungsvorschrift Eigentumsprogramm 2009 des Ministeriums der Finanzen vom 26. Januar 2009 (MinBl. S. 74) wird mit Inkrafttreten dieser Verwaltungsvorschrift mit der Maßgabe aufgehoben, dass die bisherigen Bestimmungen hinsichtlich Vollzugs der unter ihrer Geltung begründeten Förderverhältnisse in Kraft bleiben.

¹ ab dem 01.01.2012: **Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) - ISB –**