

23301

**Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohnraum durch eine Zinsgarantie  
2009  
(Eigentumsprogramm 2009)**

**Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen  
vom 26. Januar 2009 (10-3.2-A-4512)**

**1 Förderzweck**

- 1.1 Das Land Rheinland-Pfalz fördert 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 Fördergegenstände sind der Neubau, der Ersterwerb, der Ausbau, der Umbau, die Umwandlung, die Erweiterung und der Ankauf von Wohnraum. Gefördert wird nur die zur Selbstnutzung durch den Antragsteller und seinem Haushalt bestimmte, abgeschlossene Wohnung in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder die Eigentumswohnung. Die zu fördernde Wohnung muss einen ausreichenden Wohn- und Wiederverkaufswert haben.
- 2.2 Für Haushalte mit bis zu vier Personen gilt eine Wohnflächenobergrenze für die zu fördernde Wohnung von 130 m<sup>2</sup>. Bei Haushalten mit mehr als vier Personen kann für jedes weitere Haushaltsmitglied eine zusätzliche Wohnfläche von 15 m<sup>2</sup> berücksichtigt werden. Die Wohnflächenobergrenze kann bei jungen Ehepaaren im Sinne von § 24 Abs. 1 Nummer 3 WoFG und bei Haushalten mit Schwerbehinderten im Sinne von § 24 Abs. 1 Nummer 1 und 2 WoFG um weitere 15 m<sup>2</sup> erhöht werden, wenn der Haushalt aus mindestens vier Personen besteht.

- 2.3 Die Wohnfläche wird nach § 1 Abs. 2 und den §§ 2 bis 4 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) 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.
- 2.4 In Ankaufsfällen darf die Wohnfläche nach Nummer 2.2 überschritten werden, wenn nur auf diesem Wege zu gewährleisten ist, dass für jedes Haushaltsmitglied ein Wohnraum zur Verfügung steht.

### **3 Begriffsbestimmungen**

- 3.1 Ersterwerb ist der erstmalige Erwerb von Wohnraum innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit.
- 3.2 Ausbau ist die Herrichtung von Dachgeschossen oder anderer Gebäudeteile zu Wohnungen, wenn der Gebäudeteil hierzu vorbereitet ist.
- 3.3 Umwandlung ist die bauliche Umgestaltung von Räumen in Wohnraum, die bisher anderen als Wohnzwecken dienen.
- 3.4 Umbau ist die Veränderung von Wohnraum, um Schäden zu beseitigen, eine dauernde Nutzung wieder zu ermöglichen oder die Ausstattung an geänderte Bedürfnisse anzupassen.
- 3.5 Erweiterung ist die Aufstockung oder der Anbau bei bestehenden Gebäuden
- 3.6 Gesamtkosten sind beim Ersterwerb bzw. Ankauf der Kaufpreis und die Erwerbskosten (u. a. Notar, Grunderwerbsteuer, Makler). In Ankaufsfällen können Aufwendungen für die Instandsetzung bis zu 10 v. H. der Gesamtkosten zusätzlich berücksichtigt werden. In allen anderen Fällen werden die Kosten des Baugrundstücks und die Baukosten im Sinne des § 5 der Zweiten Berechnungsverordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614), anerkannt.
- 3.7 Kinderreich sind Haushalte mit mindestens drei Kindern im Sinne des § 32 Abs 1 bis 5 Einkommensteuergesetz.

### **4 Berechtigter Personenkreis**

Gefördert werden Haushalte, deren Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September

2001 - WoFG – (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), nicht um mehr als 30 v. H. überschreitet.

## **5 Art, Höhe und Konditionen der Förderung, Besicherung**

5.1 Die Förderung besteht in der Zusage des Landes sicherzustellen, dass das Kreditinstitut (Hausbank) dem Antragsteller für die Laufzeit von fünfzehn Jahren ein Kapitalmarktdarlehen, das durch Grundpfandrecht am geförderten Grundstück gesichert ist, zu den in der Nummer 5.4 genannten Bedingungen bereitstellen kann (Zinsverbilligung).

5.2 Die Höhe des Kapitalmarktdarlehens, für das die Zinsverbilligung ausgesprochen wird, richtet sich nach dem Haushaltseinkommen und der Zahl der Personen im Haushalt (Grundbetrag). Für Haushalte mit Schwerbehinderten und junge Ehepaare wird die tatsächliche Haushaltsgröße für die Ermittlung des Grundbetrages um jeweils eine Person erhöht.

Die Höhe des Grundbetrages ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

<b>Haushaltseinkommen liegt:</b>	<b>Grundbetrag je Person in Euro</b>
mehr als 20 v. H. unter der Einkommensgrenze	8 000
nicht über der Einkommensgrenze	6 000
nicht mehr als 30 v. H. über der Einkommensgrenze	5 000

5.3 Das Darlehen nach Nummer 5.2 erhöht sich durch Zusatzdarlehen,

5.3.1 wenn das Objekt in einer Gemeinde liegt,

5.3.1.1 die der Mietstufe 3 zugeordnet ist und mindestens 30 000 Einwohner hat, um 5 000 Euro,

5.3.1.2 die der Mietstufe 4 zugeordnet ist, um 6 000 Euro,

5.3.1.3 die der Mietstufe 5 zugeordnet ist, um 10 000 Euro.

Die Zuordnung für die Gemeinde erfolgt nach Maßgabe des jeweils geltenden Mietwohnungsprogramms.

5.3.2 für jedes Kind bei Haushalten mit einem Haushaltseinkommen von

5.3.2.1 mehr als 20 v. H. unter der Einkommensgrenze um 4 000 Euro,

5.3.2.2 nicht über der Einkommensgrenze um 3 000 Euro,

5.3.2.3 nicht mehr als 30 v. H. über der Einkommensgrenze um 2 000 Euro.

- 5.3.3 Für Haushalte mit schwerbehinderten Menschen kann ein Zusatzdarlehen von 10 000 Euro gewährt werden; der Betrag kann mehrfach in Anspruch genommen werden, wenn im Haushalt mehrere schwerbehinderte Menschen im Sinne der Nummer 2.2 leben. Bauliche Maßnahmen für schwerbehinderte Menschen sollen die Vorgaben der DIN 18025 Teil 1 berücksichtigen.
- 5.3.4 Das Darlehen nach Nummern 5.2 bis 5.3.2 wird in seiner Höhe begrenzt. Es beträgt für
  - 5.3.4.1 den Neubau bzw. den Ersterwerb nicht mehr als 20 v. H., bei kinderreichen Haushalten nicht mehr als 30 v. H. der Gesamtkosten,
  - 5.3.4.2 den Ankauf, den Aus- oder den Umbau, die Umwandlung oder die Erweiterung nicht mehr als 25 v. H., bei kinderreichen Haushalten nicht mehr als 30 v. H. der Gesamtkosten.
- 5.4 Zins-, Tilgungs- und Bürgschaftsbedingungen
  - 5.4.1 Das Land legt für das Darlehen nach Nummern 5.2 und 5.3 die für den 15-jährigen Zinsverbilligungszeitraum maßgeblichen Zinssätze fest. Die Zinssätze sind unter der Internetadresse des Ministeriums der Finanzen ([www.fm.rlp.de](http://www.fm.rlp.de)) abrufbar. Dabei behält sich das Land vor, die Konditionen der Kapitalmarktlage anzupassen. Ausgestellte Bestätigungen bleiben von Anpassungen der Förderkonditionen unberührt.
  - 5.4.2 Das begünstigte Darlehen ist vertraglich mit mindestens 1 v. H. zu tilgen oder es ist ein gleichwertiger Tilgungsersatz (Bausparvertrag, Kapitallebensversicherungsvertrag, o. Ä.) zu vereinbaren.
  - 5.4.3 Das Land verbürgt das begünstigte Darlehen für fünfzehn Jahre. Die Bürgschaft beginnt mit dem Zugang der Mitteilung der Vollauszahlung des Darlehens bei der Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH) - LTH-Bank - nachfolgend LTH-Bank genannt – und endet mit der letzten Zinsausgleichszahlung. Es darf vereinbart werden, dass die Vollauszahlung nach Fertigstellung des Rohbaus (einschließlich Dacheindeckung) erfolgt. 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 um die erbrachten Tilgungsersatzleistungen. Auf die Einrede der Vorausklage wird nicht verzichtet.
  - 5.4.4 Der Gläubiger von Grundschulden, die im Rang dem begünstigten Darlehen vorgehen, hat sich zu verpflichten, diese 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 Tilgungersatz 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 Tilgungersatz 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.

## **6 Verfahren, Förderungsgrundsätze**

### **6.1 Verfahren zur Bestätigung der Förderberechtigung - Bestätigungsverfahren -**

- 6.1.1 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- bzw. Kreisverwaltung eingegangen sein.
- 6.1.2 Mit der Bestätigung werden der berechtigte Personenkreis, der Gegenstand der Förderung, die Art und Höhe der Förderung und die Förderbedingungen festgelegt.
- 6.1.3 Antragsberechtigt sind Einzelpersonen, Familienhaushalte (Eheleute und allein erziehende Elternteile), die Partner von Lebenspartnerschaften sowie von auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften.
- 6.1.4 Mit der Bestätigung wird das erforderliche Mittelkontingent bei der LTH-Bank reserviert.
- 6.1.5 Eine Bestätigung kann nicht erteilt werden,
  - 6.1.5.1 für Objekte, für die der Kaufvertragsabschluss länger als zwei Monate zurückliegt,
  - 6.1.5.2 für tatsächlich begonnene oder bereits abgeschlossene Vorhaben,
  - 6.1.5.3 wenn im Falle des Ankaufs von Wohnraum der Wohnbedarf des Antragstellers nicht unmittelbar, dauerhaft und angemessen gesichert ist und nur mit größerem Bauaufwand ein haushaltsgerechtes Wohnen erreicht werden kann,
  - 6.1.5.4 wenn die Antragsteller bereits früher Fördermittel aus öffentlichen Haushalten für selbst genutztes Wohneigentum erhalten haben oder über ausreichendes Wohneigentum verfügen oder dies aufgegeben haben. Das Wohneigentum ist ausrei-

chend, wenn jedem Haushaltsmitglied ein Wohnraum zur Verfügung steht. Eine Förderung ist zulässig, wenn zwingende persönliche oder berufliche Gründe einen Wohnungswechsel erforderlich machen oder machten,

- 6.1.5.5 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),
- 6.1.5.6 für Wohnraum in gemischt genutzten Gebäuden, wenn die Wohnruhe nicht gewährleistet erscheint,
- 6.1.5.7 wenn die Antragsteller Wohneigentum von Verwandten in gerader Linie erwerben wollen.
- 6.2 Verfahren zur Prüfung der Zinsgarantie – Hausbankenverfahren -
  - 6.2.1 Die Zinsgarantie (Zinsverbilligung und Landesbürgschaft) wird von dem Antragsteller und der Hausbank, die das zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen gewähren wird, bei der LTH-Bank auf Formblatt beantragt. Dabei bestätigt die Hausbank die Einhaltung der im Formblatt genannten Fördervoraussetzungen.
  - 6.2.2 Die LTH-Bank kann aus gegebenem Anlass zur Überprüfung der Einhaltung der Fördervoraussetzungen weitere Unterlagen fordern.
  - 6.2.3 Die LTH-Bank wird die Zinsverbilligung mit der Zinsverrechnung auf der Basis des 6-Monats-EURIBOR-Zinses und die Landesbürgschaft zusagen, es sei denn,
    - 6.2.3.1 die in Nummer 6.1.3 genannten Antragsteller sollen nicht Eigentümer bzw. Miteigentümer werden,
    - 6.2.3.2 die Gesamtfinanzierung aller entstehenden Kosten ist nicht gesichert,
    - 6.2.3.3 die Belastung ist für den Antragsteller nicht dauerhaft tragbar; sie orientiert sich dabei an den Nummer 6.2 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2005 – WFB 2005 - vom 20. Dezember 2004 (MinBl. 2005, S. 116),
    - 6.2.3.4 die Eigenleistung beträgt nicht mindestens 20 v. H., bei jungen Ehepaaren, kinderreichen Haushalten oder Haushalten mit schwer behinderten Personen 10 v. H. der Gesamtkosten nach Nummer 3.6. Mindestens 10 v. H. der Gesamtkosten müssen als Eigenkapital nachgewiesen werden. Als Eigenkapitalersatz können im Range nach dem Förderdarlehen gesicherte Darlehen berücksichtigt werden.
    - 6.2.3.5 das zur Verfügung gestellte Kontingent ist erschöpft.
  - 6.2.4 Die LTH-Bank schließt mit dem Antragsteller und seiner Hausbank eine Vereinbarung über die Zinsgarantie ab. Hat die Hausbank nicht die Gesamtfinanzierung

bereitgestellt, erhalten auch mitfinanzierende andere Kreditinstitute eine Mitteilung über den Abschluss dieser Vereinbarung.

## **7 Vollzug der Zinsgarantie, Pflichten**

- 7.1 Die Zinsverbilligung beginnt nach der Vollauszahlung des begünstigten Darlehens zu Beginn des folgenden Abrechnungszeitraums. Die Vollauszahlung ist der LTH-Bank unverzüglich mitzuteilen. Soweit die Hausbank der Verpflichtung aus Satz 2 nicht nachkommt, kann die Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz-Bank die Zinsverbilligung für den betreffenden Zeitraum verweigern.
- 7.2 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-Bank 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 Zinsverbilligung.
- 7.3 In der Zwangsversteigerung verringert sich die Bemessungsgrundlage für Gläubiger von Kapitalmarktmitteln, die im Rang dem begünstigten Darlehen vorgehen, wenn sie einen höheren Betrag geltend machen, als er sich unter Berücksichtigung von Nummer 5.4.4 ergeben würde, sofern dem Land hierdurch ein Nachteil entsteht.
- 7.4 Wird der LTH-Bank eine Zweckänderung der geförderten Wohnung (z.B. Vermietung, gewerbliche Nutzung) bekannt, kann sie die Zinsgarantie kündigen.
- 7.5 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 Darlehen übernimmt und die Fördervoraussetzungen erfüllen kann.
- 7.6 Die LTH-Bank kann die Zinsverbilligung kündigen, wenn der Antragsteller mit Zahlungen für sechs Monate oder mindestens zwei Raten im Rückstand ist.
- 7.7 Die Hausbank teilt der LTH-Bank Vorgänge im Sinne der Nummern 7.2 bis 7.6 unverzüglich mit. Die Mitteilung ist auch dann zu machen, wenn mit dem Schuldner wegen eines Rückstands Vereinbarungen geschlossen worden sind.

## **8      Datenschutz**

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

## **9      Ausnahmen**

Über Abweichungen von diesen Förderungsbestimmungen im Einzelfall entscheidet das Ministerium der Finanzen.

## **10     Inkrafttreten**

10.1   Diese Verwaltungsvorschrift tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2009 in Kraft.

10.2   Die bisherigen Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 14. Februar 2008 (MinBl. S. 86), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 23. Juni 2008 (MinBl. 2008 S. 188), bleiben insoweit in Kraft, als sie zum Vollzug der unter ihrer Geltung begründeten Förderverhältnisse benötigt werden.