

Richtlinie zur Vergabe von Investitionszuschüssen des Landes zur Förderung der Wohneigentumsbildung (Thüringer Sanierungsbonus-ThürSbR)

Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL)
vom 5. Dezember 2018

Der Freistaat Thüringen gewährt Zuwendungen für die Modernisierung und Instandsetzung sowie den Neubau von selbst genutztem Eigenwohnraum nach Maßgabe dieser Richtlinie.

Inhaltsübersicht

1. Zuwendungszweck/Ziel
2. Rechtsgrundlagen
3. Gegenstand der Zuwendung
4. Antragsberechtigte
5. Zuwendungsvoraussetzungen
6. Art und Umfang der Zuwendung
7. Objektverbrauch
8. Antragstellung
9. Aufgaben der Gemeinden
10. Bewilligung
11. Auszahlung
12. Controlling
13. Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf des Bewilligungsbescheides,
Rückforderung der Zuwendung und deren Verzinsung
14. Haushaltsrechtliche Vorschriften und Prüfvermerke
15. Mitteilungspflichten
16. Rechtsanspruch
17. Ausnahmeregelung
18. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

1. Zuwendungszweck/Ziel

- 1.1 Zweck der Zuwendung ist es, die Wohneigentumsbildung zu stärken und die Wohnfunktion von leerstehenden oder vom Leerstand bedrohten Immobilien, für die ein erheblicher Sanierungsaufwand besteht und die sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB befinden, durch geeignete Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Gleiches gilt für in der Vergangenheit für Wohnzwecke genutzte Brachflächen, die sich in einem Gebiet nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB befinden und die wieder diesem Zweck zugeführt werden.
- 1.2. Ziel ist es, durch diese gezielte Förderung zum einen dem Verfall von Gemeinde- und Stadtzentren durch die Beseitigung von baulichen Missständen entgegenzuwirken. Zum anderen soll ein Anreiz geschaffen werden, den Erwerb und die Schaffung von selbst genutztem Wohneigentum einer innerörtlichen Bestandsimmobilie unter Fortsetzung des Gedankens der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zu realisieren. Um die Maßnahmen nachhaltig und zukunftsorientiert umzusetzen, sollen besonders die energetische Sanierung sowie der barrierearme, barrierefreie bzw. behindertengerechte Umbau in diesen Immobilien angeregt werden.

Zur Überprüfung der Zielerreichung werden folgende Indikatoren festgelegt:

- Anzahl der geförderten Eigentumsmaßnahmen,
- Anzahl der geförderten Eigentumsmaßnahmen in Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern,
- Anzahl der geförderten Eigentumsmaßnahmen in Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern,
- Anzahl der geförderten Familien mit Kindern,
- Anzahl der geförderten barrierearmen, barrierefreien bzw. behindertengerechten Eigentumsmaßnahmen,
- Anzahl der energieeffizienten Sanierungsmaßnahmen,
- Anzahl der Abrisse zur Schaffung von bebaubaren Grundstücken für Ersatzneubauten bzw. Anbauten.

2. Rechtsgrundlagen

Die Gewährung der Zuwendung erfolgt auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG)
- Einkommensteuergesetz (EStG)
- Wohngeldgesetz (WoGG)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung-WoFLV)
- Thüringer Förderfondsgesetz (ThürFöFG)
- Thüringer Landeshaushaltsordnung (ThürLHO)
- Thüringer Verwaltungsverfahrensgesetz (ThürVwVfG)
- Baugesetzbuch (BauGB)

in der jeweils gültigen Fassung.

3. Gegenstand der Zuwendung

Gegenstand der Zuwendung sind Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen des Eigentümers bzw. des Erbbauberechtigten zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung oder der Wiedernutzung einer Brachfläche.

Als förderfähige Kosten werden bei Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen die Baukosten für die Maßnahmen sowie die Baunebenkosten im Sinne des § 8 II. BV anerkannt. Im Falle eines Ersatzneubaus oder eines Anbaus umfassen die förderfähigen Kosten deren Erstellungskosten (Baukosten) und die Baunebenkosten im Sinne des § 8 II. BV einschließlich der Kosten für den Rückbau oder für den Teilrückbau der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude oder Gebäudeteile.

Ein Eigenheim im Sinne dieser Richtlinie ist ein Wohngebäude, das nicht mehr als zwei Wohnungen hat und überwiegend zu Wohnzwecken dient. Die Förderung von Gewerbeflächen ist ausgeschlossen.

Eine Wohnung ist die abgeschlossene und baulich von anderen Räumen getrennte Einheit zum Wohnen bestimmter und geeigneter Räumlichkeiten. Die geförderten Wohnungen müssen eine angemessene Größe unter Berücksichtigung der Personenzahl sowie der allgemeinen und besonderen Bedürfnisse der Haushalte haben.

4. Antragsberechtigte

Antragsberechtigt ist jede natürliche Person, die das nach Nummer 3 zu fördernde Objekt nach dem 31. Dezember 2013 erworben hat, aufgrund eines Erbbaupachtvertrages nutzt oder der es durch Schenkung oder Erbschaft übertragen wurde und die es nach Abschluss der Baumaßnahmen zu eigenen Wohnzwecken nutzen will. Als eigene Nutzung gilt auch eine Nutzung von nahen Familienangehörigen (1. oder 2. Verwandtschaftsgrad gem. § 1589 BGB). Sofern in dem Eigenheim zwei Wohnungen vorhanden sind, besteht eine Antragsberechtigung auch dann, wenn für die gleich große oder kleinere der Wohnungen ein kostenloses Wohnrecht oder ein Nießbrauch eingeräumt wurde. Die Vorgaben zu den Wohnungsgrößen des Satzes 3 gelten nicht, wenn das kostenlose Wohnrecht oder der Nießbrauch nahen Familienangehörigen nach Satz 2 eingeräumt werden.

5. Zuwendungsvoraussetzungen

5.1 Persönliche Zuwendungsvoraussetzungen

5.1.1 Einkommen

Das Einkommen des Antragstellers und seiner zum Haushalt zählenden Angehörigen darf die Einkommensgrenzen des § 10 ThürWoFG um nicht mehr als 60 v. H. übersteigen.

Bei der Einkommensermittlung nach den §§ 13 bis 15 ThürWoFG erhöhen sich die Freibeträge nach § 15 Abs. 2 ThürWoFG um 60 v. H. Bei der Ermittlung der Einkommensgrenze nach § 10 ThürWoFG ist zu beachten, dass alsbald in den Familienhaushalt aufzunehmende Angehörige zur Familie rechnen. Danach wird zur Familie auch ein Kind gerechnet, dessen Geburt aufgrund einer ärztlichen Schwangerschaftsbescheinigung zu erwarten ist.

5.1.2 Belastung

Nach der Umsetzung der Gesamtmaßnahme (Erwerb, Modernisierung und Instandsetzung) soll für den Antragsteller und seine Familie eine Belastung durch das Eigenheim erreicht werden, die unter Berücksichtigung eines etwaigen Lastenzuschusses nach dem Wohngeldgesetz tragbar ist. In der Regel müssen mindestens folgende Beträge im Monat für den Lebensunterhalt verbleiben:

- für die erste Person eines Haushaltes 795 Euro
- für jede weitere Person zusätzlich 265 Euro.

Bei der Ermittlung dieser Beträge ist vom monatlichen Familiennettoeinkommen einschließlich Kindergeld, etwaigem Lastenzuschuss und dem Sanierungsbonus zuzüglich Kinderzulage, abzüglich der sich aus dem Antrag ergebenden Belastungen aus dem Bauvorhaben (Erwerb, Sanierung und Betriebskosten), auszugehen.

Die Bewilligungsstelle prüft in diesem Zusammenhang, ob Erkenntnisse vorliegen, die eine Tragbarkeit der Belastung gefährden.

5.2 Sachliche Zuwendungsvoraussetzungen

Die Investitionen müssen mit den gemeindlichen Planungen und Entwicklungen im Einklang stehen und an einem Objekt nach Nummer 3 vorgenommen werden, das folgende Voraussetzungen erfüllt:

Das Objekt muss

- als Eigenheim oder als Eigentumswohnung geeignet sein,
- vor der Antragstellung bereits für Wohnzwecke genutzt worden sein und leer stehen oder vom Leerstand bedroht sein,
- einen erheblichen Sanierungsaufwand haben (Modernisierungs- und Instandsetzungskosten von mindestens 50.000 EUR),
- sich in einem Gebiet nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB befinden und
- nach dem Abschluss der dem Sanierungsbonus zugrunde gelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ohne Einschränkungen zu Wohnzwecken genutzt werden können.

In den Fällen, in denen das auf dem Grundstück stehende Gebäude ganz oder teilweise zurückgebaut wurde, um einen Ersatzneubau bzw. Anbau zu ermöglichen, muss dieser ebenfalls bezugsfertig sein und ohne Einschränkungen zu Wohnzwecken genutzt werden können. Auch in diesen Fällen müssen die Erstellungskosten nach Nummer 3 mindestens 50.000 EUR betragen.

Mit der Ausführung der Maßnahme darf erst nach der Bewilligung der Zuwendung begonnen werden. Die Bewilligungsstelle kann auf begründeten Antrag in Ausnahmefällen einem förderunschädlichen Vorhabensbeginn zustimmen, wenn nach einer Vorprüfung des Antrages die Fördervoraussetzungen gegeben sind.

Die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn ist schriftlich zu erteilen. Sie ist mit dem Hinweis zu versehen, dass sie keinen Rechtsanspruch auf eine Förderung begründet.

6. Art und Umfang der Zuwendung

Der Sanierungsbonus wird als Zuschuss im Rahmen einer Projektförderung als Festbetragsfinanzierung gewährt. Er setzt sich aus einem Grundbetrag und einem Kinderzuschlag zusammen.

Der Grundbetrag wird in Höhe von 12.000 EUR gewährt.

Der Kinderzuschlag wird in Höhe von

1.000 EUR für das erste

2.000 EUR für das zweite

3.000 EUR für jedes weitere

zum Haushalt rechnende Kind gewährt.

Der Kinderzuschlag wird für Kinder gewährt, die die Voraussetzungen des § 32 Abs. 1 bis 5 EStG erfüllen.

Der Sanierungsbonus wird in zehn gleichen Jahresraten ausgezahlt, jedoch nicht länger als der Antragsteller die Wohnung im Sinne der Nummer 4 nutzt. Sollten Kinder im Verlauf des Förderzeitraums nicht mehr zum Haushalt gehören, bleibt dies ohne Auswirkungen auf die Förderung.

7. Objektverbrauch

Der Zuschuss wird für das im Antrag beschriebene Eigenheim nur einmal gewährt.

8. Antragstellung

Ein Antrag auf Gewährung der Zuwendung ist mit einer Stellungnahme der Gemeinde (Nummer 9), in deren Gebiet das Grundstück liegt, bei der Thüringer Aufbaubank (Bevollmächtigungsstelle) zu stellen.

Dazu ist das Antragsformular (Anlage 1) zu verwenden. Dem Antrag sind die im Antragsformular genannten Unterlagen beizufügen.

Der Antrag ist in zweifacher Ausfertigung einzureichen.

9. Aufgaben der Gemeinden

Die Gemeinde prüft das Wohnvorhaben und nimmt dazu Stellung (Anlage 2), ob es mit den gemeindlichen Planungen und Entwicklungen im Einklang steht und bestätigt, dass das Objekt vor der Antragstellung bereits für Wohnzwecke genutzt wurde, leer steht oder vom Leerstand bedroht ist und sich in einem Gebiet nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB befindet.

10. Bewilligung

Die Bewilligungsstelle nach Nummer 8 bewilligt die Zuwendung und vergibt sie in der Reihenfolge des Eingangs der Anträge (Eingangsdatum der Poststelle).

11. Auszahlung

Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt durch die Bewilligungsstelle an den Zuwendungsempfänger.

Die erste Rate wird nach der Erlangung der Bestandskraft des Bewilligungsbescheides, der Fertigstellung der der Zuwendung zugrunde gelegten Maßnahmen und der Vorlage des Nachweises der Nutzung nach Nummer 4 ausgezahlt.

Die folgenden Jahresraten werden jeweils zum 15. Oktober ausgezahlt.

Der Zuwendungsempfänger hat vor der Auszahlung der fünften und achten Jahresrate die Nutzung nach Nummer 4 gegenüber der Bewilligungsstelle nachzuweisen.

12. Controlling

Die Fördermaßnahmen werden durch den Zuwendungsgeber (TMIL) einer Zielerreichungskontrolle (Controlling) gemäß den Verwaltungsvorschriften zu § 23 ThürLHO unterzogen.

13. Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf des Bewilligungsbescheides, Rückforderung der Zuwendung und deren Verzinsung

Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf von Zuwendungsbescheiden sowie als Folge hiervon die Rückforderung der Zuwendung und deren Verzinsung richten sich nach den Regelungen des ThürVwVfG und den Festlegungen im Zuwendungsbescheid.

14. Haushaltsrechtliche Vorschriften und Prüfvermerke

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die ggf. erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten insbesondere die §§ 23 und 44 der ThürLHO sowie die dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften (VV) und die Regelungen des ThürVwVfG, soweit nicht in dieser Richtlinie Abweichungen zugelassen sind.

Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, Unterlagen und Belege anzufordern und zu prüfen sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen (§ 44 Abs. 1 Satz 3 ThürLHO). Die Prüfungsrechte des Thüringer Rechnungshofes (§ 91 ThürLHO) bleiben davon unberührt.

15. Mitteilungspflichten

Der Zuwendungsempfänger hat Änderungen, die sich auf die Förderung auswirken, unverzüglich der Bewilligungsstelle mitzuteilen.

16. Rechtsanspruch

Auf die Gewährung der Zuwendung besteht kein Rechtsanspruch. Die Bewilligungsstelle entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Finanzmittel.

17. Ausnahmeregelung

Das für die soziale Wohnungsbauförderung zuständige Ministerium kann im begründeten Einzelfall in Übereinstimmung mit den rechtlichen Grundlagen der sozialen Wohnraumförderung Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Richtlinie zulassen, sofern nicht die Bestimmungen zum Verwendungsnachweis und zu den Prüfungsrechten des Rechnungshofs betroffen sind.

18. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Mit Wirkung zum selben Datum wird die Richtlinie zur Vergabe von Investitionszuschüssen des Landes zur Förderung der Wohneigentumsbildung (Thüringer Sanierungsbonus – ThürSbR) vom 30. Januar 2018 (ThürStAnz Nr. 10/2018 S. 243 – 249) aufgehoben.

Diese Richtlinie tritt am 31. Dezember 2019 außer Kraft.

Birgit Keller

Thüringer Ministerin für Infrastruktur und Landwirtschaft

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Erfurt, 17. Januar 2019

Az.: 26-4734

ThürStAnz Nr. 5/2019 S. 290 - 297