

Richtlinien

für die Bewilligung städtischer Haushaltsmittel zur Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum vom 23.06.1980 i. d. F. vom 22.11.2010

Allgemeines

Zur Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum können zugunsten von jungen Ehepaaren, Familien mit einem Kind oder Kindern, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften mit Kind oder Kindern sowie Alleinstehenden mit Kind oder Kindern städtische Baudarlehen gewährt werden.

Sie werden nach Maßgabe der im jeweiligen Haushaltsplan der Stadt Weiden i. d. OPf. zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und bei Vorliegen der in den folgenden Richtlinien geforderten Voraussetzungen bewilligt und dienen ausschließlich zur Errichtung bzw. zum Erwerb des geförderten Objektes.

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung eines städtischen Baudarlebens besteht nicht.

Diese städtischen Darlehen gelten nicht als Fördermittel i. S. d. Bayer. Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG).

I. Begünstigter Personenkreis

Förderfähig sind

- a) junge Ehepaare i. S. d. Art. 5 Abs. 2 Ziffer 2 BayWoFG, bei denen keiner der Ehegatten im Zeitpunkt der Antragstellung das 40. Lebensjahr vollendet hat, Familien mit einem Kind, zwei oder mehr zum Haushalt des Antragstellers gehörenden Kindern i. S. d. § 32 Abs. 1 bis Abs. 5 Einkommenssteuergesetz (EStG) und sinngemäß auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften mit Kind oder Kindern, unter der Voraussetzung, dass das Gesamteinkommen der Haushaltsangehörigen die Einkommensgrenze nach Art. 11 BayWoFG nicht überschreitet; geringfügige Überschreitungen (unter 1 Prozent) werden toleriert.
- b) Alleinstehende mit einem Kind oder mit Kindern, welche die übrigen Voraussetzungen von Buchstabe a) erfüllen.

II. Gegenstand der Förderung

1. Eine Förderung kann gewährt werden zur Bildung von selbst genutztem Wohneigentum in Weiden i. d. OPf. nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 und 4 i. V. m. Art. 10 Abs. 1 BayWoFG. Selbst genutztes Wohneigentum nach Art. 3 Abs. 1 Satz 4 BayWoFG ist Wohnraum im eigenen Haus oder in einer eigenen Eigentumswohnung, der zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.

Grundsätzlich wird nur der erstmalige Bau bzw. Erwerb von Wohnraum gefördert. Ist oder wäre ein nach Ziff. I. berechtigter Antragsteller im vorhandenen Wohneigentum unzureichend untergebracht im Sinne des BayWoFG i. V. m. dem Bayer. Wohnungsbindungsgesetz, ist die Gewährung des städt. Baudarlebens möglich; vorhandenes Wohneigentum ist zu veräußern.

2. Die Förderung erstreckt sich nur auf den Wohnraum, der für die Entfaltung eines gesunden Familienlebens erforderlich und bestimmt ist (Eigennutz) und sich in Gestaltung und Ausführung an den Grundsätzen der Wohnraumförderung ausrichtet.
3. Beim Erwerb von Bestandswohneigentum der Eltern/Schwiegereltern handelt es sich um vorweggenommene Erbfolgen, die grundsätzlich nicht förderfähig sind.

III. Förderungsvoraussetzungen

1. Alle erreichbaren und zumutbaren Finanzierungsmöglichkeiten müssen vor Gewährung des städt. Baudarlebens ausgeschöpft sein.
2. Mit dem Bau von selbst zu nutzendem Wohneigentum darf zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht begonnen sein. Beim Erwerb von selbst zu nutzendem Wohneigentum, darf der notarielle Kaufvertrag noch nicht abgeschlossen sein.

3. Das Förderobjekt muss den Vorschriften des Bayer. Wohnraumförderungsgesetzes und den Wohnungsbauförderungsbestimmungen in den jeweils gültigen Fassungen entsprechen, wobei hinsichtlich der zulässigen Wohnflächen bzw. dem Brutto-Rauminhalt die größtmögliche Überschreitung zugelassen wird.
4. Die Finanzierung der Gesamtherstellungskosten des Objektes muss auf Dauer gesichert sein und in einem vertretbaren Verhältnis zur finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Antragstellers stehen.
5. Eine angemessene Eigenleistung (Grundstückswert, ausreichendes Eigenkapital, Selbsthilfe) wird gefordert, wobei die städt. Mittel als teilweiser Ersatz für fehlendes Eigenkapital verwendet werden können.
6. Die Gewährung eines städt. Baudarlehens ist nur dann möglich, wenn die Mindestbelastung je m² und Monat 3,00 € beträgt.
7. Die Belastung muss in einem tragbaren Verhältnis zum Einkommen des Bauherrn bzw. des heranziehbaren Familieneinkommens stehen.

IV. Darlehensbedingungen

1. Als Darlehen werden bewilligt:

Ein Grundbetrag in Höhe von einmalig 7.000,00 €

Für Kinder i. S. d. § 32 Abs. 1 bis Abs. 5 EstG sowie durch ärztliches Attest nachgewiesene Schwangerschaft werden im Zeitpunkt der Antragstellung folgende Beträge bewilligt:

- das erste Kind ein Betrag von 4.000,00 €,
- das zweite Kind ein Betrag von 5.000,00 € und
- das dritte bzw. jedes weitere Kind 6.000,00 €,

höchstens jedoch 15 % der Gesamtkosten lt. Finanzierungsplan.

Um Härten für kinderreiche Familien zu mildern, kann bei Familien mit drei oder mehr Kindern im Einzelfall ein höheres Darlehen bewilligt werden.

Eine Förderung kann ganz ausgeschlossen oder auch die Höhe der Fördermittel verringert werden, wenn von dritter Seite ein Arbeitgeberdarlehen oder Wohnungsfürsorgemittel zur Sicherstellung der Gesamtfinanzierung der Eigentumsmaßnahme zur Verfügung gestellt werden.

2. Das Darlehen ist unverzinslich.

Bei einer Rückforderung nach Ziff. 7 Buchstabe a oder e werden Zinsen i. H. v. jährlich 2 vom Hundert über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem Tage der Auszahlung des Darlehens, bei Wegfall der Eigennutzung des geförderten Wohnraumes ab dem Tag des Auszuges, erhoben.

3. Das Darlehen ist auf die Dauer von 15 Jahren mit jährlich 1 % aus dem ursprünglichen Darlehensnennbetrag, danach mit 10 % jährlich aus dem ursprünglichen Darlehensnennbetrag zu tilgen. Die Tilgungsraten sind jeweils am 30. Juni eines jeden Jahres, erstmals in dem Kalenderjahr, das auf die vollständige Auszahlung des Darlehens folgt, zur Zahlung fällig.

Der Darlehensnehmer kann das Darlehen jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig tilgen.

Wird das Darlehen innerhalb der Laufzeit des Darlehens von 2 bis einschl. 20 Jahren über die vereinbarungsgemäß zu entrichtenden Leistungen hinaus vorzeitig ganz getilgt, so wird ab dem 2. Laufzeitjahr ein für jedes weitere Laufzeitjahr um 2 % sinkender Abschlag zwischen 40 % und 4 % des nach Abzug der ordentlichen Tilgung im Tilgungsplan ausgewiesene Darlehensrestbetrages gewährt. Maßgebend sind jeweils die Verhältnisse ab dem Kalenderjahr, das auf die vollständige Auszahlung des Darlehens folgt.

Der gewährte Abschlag ist nach zu entrichten, wenn der mit dem Darlehen geförderte Wohnraum innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren, gerechnet ab dem Eingang der Tilgungszahlung, vom Darlehensnehmer nicht mehr eigengenutzt oder verkauft wird; eine Löschungsbewilligung kann insoweit erst nach Ablauf dieser Frist erteilt werden.

4. Für das städt. Darlehen ist ein Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % jährlich vom ursprünglichen Nennbetrag des Darlehens zu entrichten. Dieser Verwaltungskostenbeitrag ist am 30. Juni eines jeden Jahres, erstmals in demjenigen Kalenderjahr, das auf die vollständige Auszahlung des Darlehens folgt, zur Zahlung fällig.

Der vorgenannte Verwaltungskostenbeitrag ist in jedem Fall in voller Höhe für das gesamte Kalenderjahr zu bezahlen. Bei vorzeitiger und vollständiger Tilgung des Darlehens ist der Verwaltungskostenbeitrag in voller Höhe mit dem Tilgungsbetrag zu entrichten.

5. Die Auszahlung des bewilligten Darlehens erfolgt unter den für die Förderung der Wohnraumförderung geltenden Bedingungen und Auflagen durch die Stadtkämmerei Weiden i. d. OPf., der auch die Verwaltung des Darlehens obliegt.

Die Voraussetzungen zur Auszahlung sind vom Bauverwaltungsamt – Abt. Bauen und Wohnen - zu überprüfen und der Stadtkämmerei Weiden i. d. OPf. zuzuleiten.

6. Die Abtretung des Anspruches auf Auszahlung des städt. Baudarlehen ist ausgeschlossen, es sei denn, die Stadt Weiden i. d. OPf. hat vorher schriftlich die Zustimmung erteilt; dies gilt nicht, wenn die Abtretung an den Verkäufer zur Sicherung der Kaufpreiszahlung erfolgt.
7. Das Darlehen kann von der Stadtkämmerei Weiden i. d. OPf. ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden, wenn

- a) der mit dem Darlehen geförderte Wohnraum vom Darlehensnehmer nicht mehr eigengenutzt oder ohne Zustimmung der Stadt an Dritte veräußert wird,
- b) die Tilgungsleistungen oder der Verwaltungskostenbeitrag nicht innerhalb von 14 Tagen nach Fälligkeit entrichtet werden,
- c) über das Vermögen des Darlehensnehmers das Konkursverfahren oder ein gerichtliches Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
- d) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Pfandbesitzes angeordnet wird,
- e) der Darlehensnehmer im Darlehensantrag, den vorgelegten Beleihungsunterlagen oder im Zusammenhang mit dem Abruf von Darlehensbeträgen unrichtige Angaben gemacht hat, die von wesentlicher Bedeutung für die Darlehenszusage oder den Abruf der Darlehensraten sind.

Für die Kündigung des Darlehens maßgebende Tatbestände sind der Stadtkämmerei Weiden i. d. OPf. unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen.

8. Zur Sicherung für das oben genannte Darlehen bestellt der Darlehensnehmer der Stadt Weiden i. d. OPf. eine Buchhypothek an seinem Grundbesitz und tritt der Stadt Weiden seine Rückgewähransprüche hinsichtlich der vorrangigen oder etwa gleichstehenden Grundschulden ab.

Das Darlehen ist grundsätzlich zu sichern:

- a) bei der Wohnraumförderung im Rang unmittelbar nach dem staatlichen Baudarlehen.
- b) im übrigen Eigentumsprogramm im Rang unmittelbar nach den Kapitalmarkthypotheken innerhalb von 90 % der Gesamtkosten.

Der Darlehensnehmer unterwirft sich wegen seiner Zahlungsverpflichtungen an die Stadt Weiden i. d. OPf. in Haupt- und Nebensache der sofortigen Zwangsvollstreckung und zwar nicht nur persönlich in sein gesamtes Vermögen, sondern auch in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung aus dieser Schuld gegen den jeweiligen Eigentümer des oben bezeichneten Grundbesitzes zulässig sein soll (§ 800 ZPO).

Der Darlehensnehmer bewilligt und beantragt unwiderruflich die Eintragung der bestellten Hypothek ohne Brief samt den obigen Bestimmungen und der dinglichen Unterwerfungsklausel in das Grundbuch.

9. Die Kosten für die Errichtung einer Urkunde beim Notar sowie die Gebühren beim Grundbuchamt trägt der Darlehensnehmer.

V. Übertragung auf Ersatzobjekt

Das städt. Baudarlehen kann durch die Stadtkämmerei Weiden i. d. OPf. auf Antrag des Darlehensnehmers zu den bisher für dieses gewährte Darlehen geltenden Bedingungen auf ein Ersatzobjekt in Weiden i. d. OPf. übertragen werden, wenn andernfalls für den Darlehensnehmer eine außergewöhnliche Härte entstehen würde. Dies kann nur innerhalb des selben Kalenderjahres erfolgen, in dem das Darlehen ansonsten zur Rückzahlung fällig gewesen war.

Das Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen ist vom Bauverwaltungsamt – Abt. Bauen und Wohnen - zu überprüfen und zu bestätigen.

VI. Neuerliche Förderung

Bei geschiedenen Antragstellern, welche bereits einmal mit einem städt. Baudarlehen gefördert wurden, kann eine neuerliche Förderung im Rahmen der Richtlinien bewilligt werden, soweit das geförderte Objekt veräußert wurde und zumindest das anteilige städt. Baudarlehen vollständig zurückgezahlt oder der Antragsteller aus der Haftung für das ursprüngliche Darlehen entlassen ist.

VII. Antrags- und Bewilligungsverfahren

Der Antrag auf Bewilligung eines städt. Baudarlehens ist unter Verwendung der für die Wohnraumförderung üblichen Formblätter und Unterlagen beim Bauverwaltungsamt – Abt. Bauen und Wohnen - einzureichen.

Die Entscheidung über die Gewährung des städt. Darlehens trifft der Finanzausschuss der Stadt Weiden i. d. OPf.

Bekanntmachungen:

Stadtratsbeschluss Nr. 127 vom 23.06.1980

Stadtratsbeschluss Nr. 121 vom 26.07.1982

Stadtratsbeschluss Nr. 105 vom 17.06.1991

Stadtratsbeschluss Nr. 200 vom 20.12.1993

Ferien-Finanzausschussbeschluss Nr. 98 vom 02.09.1998

Stadtratsbeschluss Nr. 43 vom 19.06.2001

Stadtratsbeschluss Nr. 122 vom 19.11.2001

Stadtratsbeschluss Nr. 23 und Nr. 25 vom 08.04.2002

Stadtratsbeschluss Nr. 90 vom 17.11.2003

Ferien-Finanzausschussbeschluss Nr. 126 vom 28.08.2007

Stadtratsbeschluss Nr. 316 vom 19.11.2007

Stadtratsbeschluss Nr. 162 vom 22.11.2010