2330-B

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 3. Januar 2005, Az. IIC1-4764.6-002/04

(AllMBl. S. 9)

Zitiervorschlag: Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum vom 3. Januar 2005 (AllMBl. S. 9), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 11. November 2025 (BayMBl. Nr. 493) geändert worden ist

---

Im Auftrag des Freistaats Bayern fördert die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) die Schaffung und den Erwerb von Eigenwohnraum 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 die Bildung von Wohneigentum für Haushalte im Sinn des Art. 2 Abs. 2 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) ermöglichen.

2. Zuwendungsempfänger

Durch die Förderung können nur Haushalte begünstigt werden, deren Einkommen die in Art. 11 Abs. 1 BayWoFG bestimmten Einkommensgrenzen nicht übersteigt.

3. Gegenstände der Förderung

Gegenstände der Förderung sind

– das Schaffen von Eigenwohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden

– 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

4.1

Die Nrn. 4.1 bis 4.4 sowie die Nrn. 5.1 und 5.2 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 13. April 2023 (BayMBl. Nr. 206), gelten entsprechend.

4.2

Die allgemeinen technischen Anforderungen nach Nr. 7 WFB 2023 sollen in aller Regel erfüllt sein. Nr. 46 WFB 2023 ist 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 erfolgt mittels eines Kapitalmarktdarlehens der BayernLabo, das

a) für einen Zeitraum von zehn oder 15 Jahren zinsverbilligt und nach Maßgabe von Nr. 8.3 getilgt wird oder

b) für die Dauer von 30 Jahren zinsverbilligt und nach dem ersten tilgungsfreien Jahr innerhalb des verbleibenden Verbilligungszeitraums in gleich hohen monatlichen Raten vollständig getilgt wird (Volltilgerdarlehen).

Eine Aufteilung des Darlehens mit unterschiedlichen Zinsbindungszeiträumen ist nicht möglich. Werden zur Finanzierung des Vorhabens neben Darlehen nach Satz 1 Buchst. a keine Fördermittel aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm eingesetzt, kann im Rahmen der verfügbaren Mittel eine weitere Zinsverbilligung gewährt werden.

6. Umfang der Förderung

6.1

Der Darlehensbetrag darf ein Drittel der Gesamtkosten des selbstgenutzten Wohnraums nicht überschreiten.

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

Die Nrn. 45.1 bis 45.9 WFB 2023 sind entsprechend anzuwenden. Wird ergänzend ein Darlehen nach dem Teil 3 der WFB 2023 für dasselbe Objekt bewilligt (Kombiförderung), ist hinsichtlich dieses Darlehens Nr. 45.10 WFB 2023 zu beachten.

7. Eigenkapital

Die gesamte Eigenleistung soll – auch im Hinblick auf die Erfordernisse der Darlehenssicherung nach Nr. 8.6 – 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 BayernLabo erfragt werden. Die BayernLabo kann das Darlehen nur mit dem Zinssatz anbieten, der aufgrund der Kapitalmarktzinsentwicklung zum Zeitpunkt ihres Darlehensangebotes maßgeblich ist.

8.2

Der Zinssatz für Darlehen nach Nr. 5 Satz 1 Buchst. a wird nach Ablauf der vereinbarten Zinsbindungsdauer an den Kapitalmarktzins angepasst. Zu diesem Zeitpunkt endet eine gewährte weitere Zinsverbilligung nach Nr. 5 Satz 3.

8.3

Die anfängliche Tilgung für Darlehen nach Nr. 5 Satz 1 Buchst. a beträgt 2 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen, zu entrichten ab dem zweiten Jahr der Darlehenslaufzeit. Eine Herabsetzung der anfänglichen Tilgung dieser Darlehen auf 1 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen ist möglich. Zu Beginn jedes neuen Zinsfestschreibungszeitraums kann die BayernLabo die Höhe der Darlehenstilgung neu festsetzen.

8.4

Der Auszahlungskurs beträgt 100 %.

8.5

Mit Beginn des 13. Monats, vom Tag des Darlehensangebotes an gerechnet, sind für noch nicht ausgezahlte Darlehensbeträge monatlich 0,15 % als Bereitstellungszinsen zu entrichten.

Die BayernLabo 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.

8.6

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. Verwendungsnachweis

Die Verwendung der Fördermittel ist nach Maßgabe der Nr. 48 WFB 2023 nachzuweisen.

10. Antrags- und Bewilligungsverfahren

10.1

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.

10.2

Die Kreisverwaltungsbehörde prüft die Fördervoraussetzungen und entscheidet über den Antrag. Dabei ist die BayernLabo einzubeziehen, wenn eine frühzeitige Beurteilung aus bankmäßiger Sicht geboten erscheint. Liegen die Fördervoraussetzungen vor, so erteilt die Kreisverwaltungsbehörde im Rahmen der verfügbaren Mittel den Bewilligungsbescheid und leitet ihn an die BayernLabo zu dessen umgehender Versendung zu.

10.3

Für die Ausreichung und Verwaltung der Darlehen ist die BayernLabo zuständig. Dieser obliegen dabei insbesondere die folgenden Aufgaben:

- bankmäßige Prüfung der Bonität des Bauherrn oder Erwerbers und der Lastenberechnung,
- Abschluss des Darlehensvertrages,
- Sicherung des Darlehens.

10.4

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 BayernLabo die Kreisverwaltungsbehörde zu benachrichtigen.

10.5

Das Darlehen wird in der Regel nach Baufortschritt ausgezahlt; das Nähere wird im Bewilligungsbescheid bestimmt.

11. Ausnahmen

Ausnahmen von diesen Richtlinien bedürfen der Zustimmung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Bei Ausnahmen von Nr. 7 und Nr. 8.3 stellt es das Einvernehmen mit der BayernLabo her.

12. Schlussbestimmungen

12.1

Diese Bekanntmachung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2005 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.

12.2

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