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 27. März 2026 (BayMBl. Nr. 161) geändert worden ist

---

Im Auftrag des Freistaats Bayern fördert die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) die Schaffung und den Erwerb von Eigenwohnraum. 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. Nrn. 40 und 46 WFB 2023 sind entsprechend anzuwenden.

4.3

Die Nrn. 38.1 und 38.2 sowie 39 der WFB 2023 sind entsprechend anzuwenden.

5. Art der Förderung

Die Förderung erfolgt mittels eines zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehens der BayernLabo und eines einmaligen Zuschusses für Haushalte mit Kindern.

6. Darlehen

6.1

Das Darlehen wird für einen Zeitraum von 10 oder 15 Jahren zinsverbilligt und nach Maßgabe von Nr. 9.3 getilgt. Eine Aufteilung des Darlehens mit unterschiedlichen Zinsbindungszeiträumen ist nicht möglich.

6.2

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

6.3

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.

6.4

Ergibt sich nach den vorstehenden Bestimmungen ein rechnerischer Darlehensbetrag von weniger als 15 000 Euro, scheidet eine Förderung aus (Bagatellgrenze).

6.5

Der nach den Nrn. 6.1 bis 6.3 ermittelte Darlehensbetrag ist auf volle 100 Euro zu runden.

6.6

Die Nrn. 45.1 bis 45.9 WFB 2023 sind entsprechend anzuwenden.

7. Zuschuss

7.1

Haushalte mit Kindern im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG) erhalten einen Zuschuss in Höhe von 5 000 Euro je Kind; das Gleiche gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist.

7.2

Der Kinderzuschuss nach Nr. 7.1 wird nur in Verbindung mit dem Darlehen nach Nr. 6 gewährt. Das nach Maßgabe der Nr. 6 ermittelte Darlehen darf nicht deshalb gekürzt werden, weil ein Kinderzuschuss zu bewilligen ist.

7.3

Haben es die Antragsteller versäumt, eine zum Zeitpunkt der Förderentscheidung bestehende Schwangerschaft der Bewilligungsstelle anzuzeigen, kann der Zuschuss auf Antrag bis zum Verwendungsnachweis nach Nr. 11 nachträglich bewilligt werden.

8. Eigenkapital

Die gesamte Eigenleistung soll – auch im Hinblick auf die Erfordernisse der Darlehenssicherung nach Nr. 9.6 – 15 % der veranschlagten Gesamtkosten nicht unterschreiten. Bei der Mindesteigenleistung können Zuschüsse anderer Zuwendungsgeber sowie die Zuschüsse nach Nr. 7 berücksichtigt werden.

9. Bedingungen und Sicherung des Darlehens und des Zuschusses

9.1

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.

9.2

Der Zinssatz für Darlehen nach Nr. 6.1 Satz 1 wird nach Ablauf der vereinbarten Zinsbindungsdauer an den Kapitalmarktzins angepasst.

9.3

Die anfängliche Tilgung für Darlehen nach Nr. 6.1 Satz 1 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.

9.4

Der Auszahlungskurs des Darlehens beträgt 100 %. Der Zuschuss wird zusammen mit dem Darlehen ausgezahlt.

9.5

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.

9.6

Das Darlehen ist außerhalb des erststelligen Beleihungsraumes, aber innerhalb von 85 % 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. Zuschüsse werden nicht dinglich gesichert.

10. Belegungsbindung

10.1

Der Förderempfänger ist verpflichtet, den Eigenwohnraum für die Dauer der Zinsfestschreibung selbst zu nutzen. Die Bindungsdauer beginnt beim Neubau mit der Bezugsfertigkeit, beim Zweiterwerb mit der zeitnah zur Bewilligung der Fördermittel vorzunehmenden Wohnungsbelegung; erwirbt der Förderempfänger die von ihm bewohnte Wohnung, beginnt die Bindungsdauer mit dem Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages.

10.2

Gibt der Förderempfänger die Selbstnutzung vor Ablauf der Belegungsbindung auf, entscheidet die Bewilligungsstelle im Einvernehmen mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt über eine Anhebung des Zinssatzes für das Darlehen bis auf Kapitalmarktniveau zum Zeitpunkt der Beendigung der Selbstnutzung.

10.3

Ein Leerstehenlassen für mehr als drei Monate oder eine Verwendung des Eigenwohnraums zu anderen als Wohnzwecken bedürfen nach Art. 16 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und 3 BayWoFG der Genehmigung der zuständigen Stelle (§ 1 Abs. 3 DVWoR).

10.4

Wird das Darlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, endet die Belegungsbindung zum Zeitpunkt der Rückzahlung. Gleiches gilt, wenn die Fördermittel wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheids zurückgefordert werden.

10.5

Wird die Nutzung des für eigene Wohnzwecke geförderten Wohnraums vor Ablauf der Belegungsbindung aufgegeben oder das Darlehen freiwillig vorzeitig zurückgezahlt, sind für jedes volle Kalenderjahr der nicht zweckentsprechenden Belegung beziehungsweise der vorzeitigen Beendigung der Bindung die Zuschüsse gemäß Nr. 7 anteilig zurückzufordern.

11. Verwendungsnachweis

Die Verwendung der Fördermittel ist nach Maßgabe der Nr. 48 WFB 2023 in Form einer Schlussabrechnung (Formblatt Stabau Ia) nachzuweisen.

12. Antrags- und Bewilligungsverfahren

12.1

Das Darlehen ist 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.

12.2

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.

12.3

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.

12.4

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.

12.5

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

13. Ausnahmen

Ausnahmen von diesen Richtlinien bedürfen der Zustimmung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Bei Ausnahmen von Nr. 8 und Nr. 9.3 stellt es das Einvernehmen mit der BayernLabo her.

14. Schlussbestimmungen

14.1

Diese Bekanntmachung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2005 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

14.2

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