

**Richtlinie
des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung des
Wohneigentums im ländlichen Raum**

(RL Wohneigentum ländlicher Raum – RL WLR)

Vom

I. Rechtsgrundlage, Zweck

1. Der Freistaat Sachsen gewährt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel nach den §§ 23 und 44 der Sächsische Haushaltsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2001 (SächsGVBl. S. 153), die zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, und den Verwaltungsvorschriften des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen zur Sächsischen Haushaltsordnung vom 27. Juni 2005 (SächsABl.SDr. S. S 226), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 3. Januar 2018 (SächsABl. S. 132, 453) geändert worden sind, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 8. Dezember 2017 (SächsABl. SDr. S. S 378), in der jeweils geltenden Fassung, auf Antrag Zuwendungen nach dieser Richtlinie.

2. Der Freistaat Sachsen gewährt Zuwendungen in Form eines Darlehens für die Schaffung, Erweiterung oder Sanierung von selbstgenutztem Wohneigentum im ländlichen Raum.

3. Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht. Die Sächsische Aufbaubank – Förderbank (SAB) entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

II. Gegenstand der Förderung

1. Gefördert werden die Errichtung von Wohnraum, der Erwerb von bestehendem Wohnraum, der Umbau von Nichtwohnraum in Wohnraum sowie die Erweiterung von bestehendem Wohnraum, wenn er vom Zuwendungsempfänger selbstgenutzt wird (selbstgenutztes Wohneigentum). Sofern beim Erwerb von bestehendem Wohnraum Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, können diese ebenfalls gefördert werden.

2. Gefördert wird die Sanierung von Wohneigentum, das bereits im Eigentum des Zuwendungsempfängers steht und selbst genutzt wird. Zur Sanierung gehören alle Maßnahmen, die den Wohnwert des selbstgenutzten Wohneigentums angemessen und zeitgemäß erhalten oder erhöhen. Im Fall von Maßnahmen der Wohnwerterhöhung sind nur Maßnahmen förderfähig, die bestehende Bauteile im Wert erhöhen.

3. Ferienwohnungen und Einliegerwohnungen sind nicht förderfähig. Eine Einliegerwohnung ist nicht förderschädlich, darauf anteilig entfallende Ausgaben im Rahmen von Gesamtmaßnahmen sind grundsätzlich förderfähig.

III. Zuwendungsempfänger

1. Empfänger der Zuwendung ist, wer selbstgenutztes Wohneigentum errichtet, erwirbt, umbaut, erweitert oder saniert.

2. Eine Zuwendung kann nur erhalten, sofern die Summe der positiven Einkünfte seines Haushalts gemäß § 2 Absatz 2 des Einkommenssteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 9 des

Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3214) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung,

a) bei Alleinstehenden 60 000 Euro,

b) bei Ehegatten und Lebenspartnern 100 000 Euro

nicht übersteigt. Der Betrag erhöht sich für jedes Kind um 10 000 Euro, für das der Zuwendungsempfänger Kindergeld nach den §§ 62 ff. des Einkommensteuergesetzes oder nach § 1 des Bundeskindergeldgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2009 (BGBl. I S. 142, 3177), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juni 2017 (BGBl. I S. 1682) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, erhält. Maßgeblich für die Feststellung der Höhe der Einkünfte ist der Einkommenssteuerbescheid für das vorletzte Jahr vor der Antragstellung. Kann die Höhe der Einkünfte nicht mit steuerlichen Unterlagen belegt werden, so sind die Daten der Lohn-/Gehaltsabrechnungen oder hilfsweise der Selbstauskunft abzüglich der Werbungskostenpauschale maßgeblich.

IV. Zuwendungsvoraussetzungen

1. Das selbstgenutzte Wohneigentum muss im ländlichen Raum gelegen sein. Ländlicher Raum im Sinne dieser Richtlinie ist das Gebiet des Freistaates Sachsen mit Ausnahme der Gebiete der Kreisfreien Städte Chemnitz, Dresden und Leipzig.

2. Der Zuwendungsempfänger muss das Wohneigentum innerhalb der Darlehenslaufzeit selbst nutzen (Zweckbindungsfrist). Im Falle des Verkaufs oder der Vermietung des Förderobjekts vor Ablauf der Zweckbindungsfrist ist das Förderdarlehen zurückzuzahlen. Dies gilt nicht, sofern das Förderobjekt an eine Person vermietet wird, zu der der Zuwendungsempfänger in einem Verwandtschaftsverhältnis bis zum dritten Grad gemäß § 1589 BGB steht oder verschwägert im Sinne von § 1590 BGB ist. Eine Übertragung des Förderdarlehens auf einen Erwerber kann bei Einhaltung der Zuwendungsvoraussetzungen und des Zuwendungszwecks durch die SAB erfolgen.

3. Dem Vorhaben dürfen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die Förderung der Errichtung, der Änderung oder der Nutzungsänderung baulicher Anlagen setzt voraus, dass nach § 63 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist, eine Baugenehmigung erteilt ist oder nach §§ 61, 62 Sächsischen Bauordnung verfahrens- oder genehmigungsfrei mit dem Vorhaben begonnen werden darf.

4. Die Förderung setzt grundsätzlich einen Eigenanteil von mindestens 20 Prozent der Gesamtkosten voraus.

5. Eine Förderung nach Ziffer II Nummer 1 setzt die Inanspruchnahme eines KfW-Wohnraumförderdarlehens in Höhe von 50 000 Euro voraus.

V. Art, Umfang und Höhe der Zuwendung

1. Zuwendungsart: Projektförderung

2. Finanzierungsart: Anteilsfinanzierung bis zu einer Höchstgrenze

3. Form der Zuwendung: öffentliches Darlehen mit einer Laufzeit von höchstens 25 Jahren

4. Höhe der Zuwendung:

a) Förderung gemäß Ziffer II Nummer 1: mindestens 10 000 Euro, höchstens 80 000 Euro

b) Förderung gemäß Ziffer II Nummer 2: mindestens 8 000 Euro, höchstens 40 000 Euro

5. Höhe der Zinsen vom 1. bis zum 25. Jahr: fester Zinssatz über die gesamte Laufzeit des Darlehens. Die Höhe der Zinsen für Darlehen gemäß Ziffer II Nummer 1 sowie für Darlehen gemäß Ziffer II Nummer 2 legt das Staatsministerium des Innern fest und veröffentlicht diese im Internet unter www.bauen-wohnen.sachsen.de/8144.htm sowie unter www.sab.sachsen.de. Der für die Bewilligung maßgebliche Zinssatz ist der zum Zeitpunkt der Antragstellung (Posteingang SAB) geltende Zinssatz.

6. Auszahlung des Förderdarlehens: 100 Prozent des Zusagebetrages

7. Tilgung: annuitätisch, mindestens in der Höhe, die erforderlich ist, um das Förderdarlehen innerhalb der vereinbarten Laufzeit zu tilgen. Die Zahlweise ist monatlich. Das Förderdarlehen kann mit einer Ankündigung von zehn Bankarbeitstagen zum Fälligkeitstermin der nächsten Rate vorzeitig teilweise oder vollständig ohne Vorfälligkeitsentschädigung zurückgezahlt werden. Der Sondertilgungsbetrag soll 10 Prozent des bewilligten Darlehens, mindestens 2 000 Euro betragen. Die tilgungsfreie Zeit beträgt bis zu zwei Jahre ab Bewilligung. Die Tilgung des Gesamtdarlehensbetrags erfolgt innerhalb der Laufzeit.

8. Abruffrist: zwölf Monate nach Bewilligung. Sofern der Darlehensnehmer diese Frist nicht einhält, kann durch die Bewilligungsstelle eine Verlängerung erfolgen. Für den Zeitraum der Verlängerung der Abruffrist werden für den noch nicht abgenommenen Teil der Darlehensvaluta Zinsen in Höhe des Förderdarlehenszinses fällig. Bei Nichtabnahme des gesamten Darlehens wird für die Bereitstellung des Darlehens ein einmaliges Entgelt in Höhe von 1 Prozent des gesamten Darlehens, jedoch höchstens 500 Euro fällig.

VI. Sonstige Zuwendungsbestimmungen

1. Die Gesamtbelastung aus der Gesamtfinanzierung und den sonstigen Aufwendungen muss auf Dauer tragbar erscheinen.

2. Für die Zuwendungen gelten die „Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung“ (Anlage 2 zur Verwaltungsvorschrift zu § 44 Sächsische Haushaltsordnung). Die Nummer 3 ANBest-P findet keine Anwendung. Bei einer Förderung gemäß Ziffer II Nummer 2 ist die Einholung von mindestens drei vergleichbaren Angeboten fachkundiger und leistungsfähiger Anbieter und eine entsprechende Begründung der Entscheidung erforderlich. Sofern der Antragsteller keine drei Angebote vorlegt, hat er hierfür die Gründe der Bewilligungsstelle mitzuteilen. Die Bewilligungsstelle entscheidet im Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen, ob auf der Grundlage der vorgelegten Angebote oder des vorgelegten Angebots eine Bewilligung möglich ist.

3. Förderdarlehen ab einer Höhe von 50 000 Euro sind im Grundbuch an rangbereiter Stelle zu Gunsten der SAB dinglich zu sichern. Es können im Einzelfall zusätzliche Sicherheiten verlangt werden.

4. Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, die Voraussetzungen für die Gewährung und die Weiterbelastung des Förderdarlehens jederzeit durch Bauzustandsbesichtigungen, Einsichtnahme in die Bücher, Belege und sonstigen Unterlagen der Bauherrschaft selbst zu prüfen oder durch von ihr Beauftragte prüfen zu lassen. Die Antragsteller sind zu verpflichten, der Bewilligungsstelle auf Verlangen jederzeit über die für die Gewährung der Förderdarlehen maßgeblichen Umstände Auskunft zu erteilen.

5. Der Bauherr ist verpflichtet, eine Baurechnung zu führen und vorzulegen. Die Baurechnung besteht aus den Einnahmen und Ausgaben entsprechend der Obergruppen nach DIN 276, Kosten im Hochbau, jeweils mit Rechnungsbelegen ihrem Grunde nach bezeichnet, geordnet und getrennt von anderen Buchungen. Die SAB kann in Fällen, in denen dies unzweckmäßig ist, im Einzelfall eine zweckentsprechende Alternative festlegen.

6. Eine Förderung gemäß Ziffer II Nummer 1 ist ausgeschlossen, sofern der Antragsteller bereits mit einem Wohnraumförderprogramm des Freistaates Sachsen seit 2007 gefördert wurde oder sofern gleichzeitig eine Förderung nach der Richtlinie Familienwohnen vom 3. September 2017 (SächsABl. S. 1209), enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 4. Dezember 2017 (SächsABl. SDr. S. S 352) in Anspruch genommen werden soll. Im Übrigen kann eine Förderung nach dieser Richtlinie durch andere Förderprogramme des Freistaates Sachsen, des Bundes oder der Europäischen Union ergänzt werden, sofern dies die anderen Programme zulassen und die Gesamtsumme der Förderungen die Summe der Gesamtkosten nicht übersteigt.

7. Eine Förderung gemäß Ziffer II Nummer 2 ist ausgeschlossen, wenn bereits eine Förderung gemäß Ziffer II Nummer 1 erfolgt.

VII. Verfahren

1. Der Antrag auf Förderung nach dieser Richtlinie ist bei der SAB auf den dafür vorgesehenen Vordrucken zu stellen. Diese sind bei der SAB erhältlich.

2. Bewilligungsstelle ist die SAB. Die SAB prüft die Förderfähigkeit des Gesamtvorhabens und die Einhaltung der Zuwendungsvoraussetzungen.

3. Die Auszahlung von Förderdarlehen gemäß Ziffer II Nummer 1 erfolgt auf Antrag nach Baufortschritt in bis zu fünf Teilbeiträgen, die nicht weniger als 5 000 Euro betragen sollen oder nach Abschluss der Maßnahme. Die Auszahlung von Förderdarlehen gemäß Ziffer II Nummer 2 erfolgt regelmäßig in zwei gleich hohen Raten zu Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahmen.

4. Die Verwendungsnachweisführung ist auf den dafür vorgesehenen Vordrucken zu erbringen und mit der Beantragung der Schlussauszahlung vorzulegen. Sie besteht aus

- a) dem Sachbericht,
- b) dem Finanzierungsplan und
- c) der Baurechnung ohne Belege, im Falle des Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum dem Kaufvertrag,
- d) im Fall der Förderung gemäß Ziffer II Nummer 1 der Bestätigung eines Sachverständigen, dass die geförderte Maßnahme entsprechend der Bewilligung durchgeführt wurde.

5. Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung gilt die Verwaltungsvorschrift zu § 44 Sächsische Haushaltsordnung, soweit diese Förderrichtlinie keine Abweichungen vorsieht.

VIII. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

Dresden, den

Der Staatsminister des Innern
Prof. Dr. Roland Wöllner