

Richtlinien für die Gewährung von Zuschüssen der Stadt Passau an junge Familien zum Bau oder Erwerb von Eigenheimen

Allgemeines

Die Stadt Passau fördert den Bau oder Erwerb von Eigenheimen mit einem Zuschuss aus dem im Haushalt für den Wohnungsbau bereitgestellten Mitteln. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht.

1. Gegenstand der Förderung

Gefördert wird der Neubau oder Erwerb von Eigenwohnraum im eigenen Haus (Bau oder Erwerb von Eigenwohnraum im Sinne von Art. 3 Abs. 1 Satz 4 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG – in der Form von Einfamilienhäusern oder Zweifamilienhäusern, jeweils ohne Eigentumswohnungen). Dies gilt nicht für Grundstücke im Außenbereich.

Das zu fördernde Objekt muss innerhalb des Stadtgebietes liegen und vom Antragsteller ab Bezugsfertigkeit für einen Zeitraum von zehn Jahren mit Hauptwohnsitz genutzt werden. Als Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit rechnet der Tag der Anmeldung bei der Meldebehörde.

Eine Förderung von Eigenwohnraum im oben genannten Sinne ist bei Zweifamilienhäusern nur möglich, wenn die zweite Wohnung – sollte sie vermietet oder anderweitig überlassen sein – für Personen bestimmt ist, die mit dem Antragsteller (bzw. dem Ehegatten) in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie verwandt oder verschwägert sind sowie für Pflegekinder und Pflegeeltern.

Ausgeschlossen ist der Erwerb von Eigenwohnraum, wenn Verkäufer und Käufer in gerader Linie verwandt sind.

2. Allgemeine Voraussetzungen

2.1 Bauvorhaben, die schon begonnen sind, und Kaufeigentumsmaßnahmen, für die bereits ein Kaufvertrag oder rechtsverbindlicher Kaufanwartschaftsvertrag geschlossen wurde, dürfen nicht gefördert werden. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Entscheidung der Stadt Passau über den Einsatz des Zuschusses (Bewilligungszeitpunkt). Als Vorhabensbeginn im Sinne des Satzes 1 gelten z. B. Maßnahmen, für die bereits bindende Verpflichtungen (z. B. Darlehensverträge) eingegangen sind, der Baubeginn (Abhub des Mutterbodens) oder der Abschluss eines der Bauausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages (z. B. für ein Fertighaus).

Ein bereits abgeschlossener Kauf-, Lieferungs- oder Leistungsvertrag steht einer Förderung nicht entgegen, wenn dem Erwerber bis zu der Bewilligung der

beantragten Fördermittel ein Rücktrittsrecht eingeräumt ist. Für den Rücktrittsfall dürfen dem Käufer nur Notar- oder eigene Geldbeschaffungskosten sowie Kosten der Ausführung von Sonderwünschen auferlegt sein.

Die Stadt Passau, Bauverwaltung, kann auf Antrag einen vorzeitigen Baubeginn bzw. einen vorzeitigen Abschluss des Kauf-, Lieferungs- oder Leistungsvertrages zulassen, wenn die übrigen Bewilligungsvoraussetzungen vorliegen. Dadurch entsteht aber kein Anspruch auf den Zuschuss.

- 2.2 Die Belastung aus dem Förderungsobjekt muss für den künftigen Eigentümer auf Dauer tragbar sein.
- 2.3 25% der Gesamtkosten müssen von den Zuwendungsberechtigten auf dem freien Kapitalmarkt als Fremdmittel aufgenommen werden. Hierzu zählen auch das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum und Mittel aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm.

3. Zuwendungsempfänger

- 3.1 Antragsberechtigt sind (Ehe-)Paare, Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes und Alleinerziehende.

Zum Zeitpunkt der Antragstellung darf ein (Ehe-)Partner oder die/der Alleinerziehende das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Alleinerziehende müssen mindestens ein Kind entsprechend Nr. 4.2 Satz 3 der Richtlinien in das geförderte Haus aufnehmen.

Bei ehelichen Gemeinschaften oder sonstigen Partnerschaften im Sinne der Nr. 3.1 Satz 1 der Richtlinien müssen in aller Regel beide Ehegatten oder Partner gemeinsam Eigentümer des geförderten Eigenheims werden. Für nicht verheiratete Antragsteller bzw. nicht in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Antragsteller ohne Kinder entsprechend Nr. 4.2 Satz 3 der Richtlinien sind keine Ausnahmen von der Regelung Nr. 3.1 Satz 4 der Richtlinien möglich

- 3.2 Das anrechenbare Familieneinkommen darf die Einkommensgrenze des Art. 11 BayWoFG nicht um mehr als 20 % überschreiten. Die Einkommensermittlung erfolgt nach Art. 4 bis 7 BayWoFG.
- 3.3 Die Antragsteller müssen rechtlich und tatsächlich in der Lage sein, für ihren Haushalt auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen in der Bundesrepublik Deutschland zu begründen.
- 3.4 Nach diesen Richtlinien erhalten all diejenigen keine Förderung, welche von der Stadt Passau ein Baugrundstück nach einem Einheimischenmodell erhalten haben bzw. werden oder welche während der Bindungsdauer, die sich aus den Richtlinien zum Einheimischenmodell ergibt, ein Grundstück bebauen bzw. ein bebautes Grundstück erwerben, das die Stadt Passau im Rahmen eines Einheimischenmodells abgegeben hat.

4. Höhe des Zuschusses

4.1 Grundförderung

Der Zuschuss beträgt 5.000,- EUR.

4.2 Kinderzulage

Für jedes Kind erhöht sich der Zuschuss um 2.500,- EUR.

Insgesamt dürfen die Grundförderung und die Kinderzulage einen Betrag von 15.000,- EUR nicht überschreiten. Berücksichtigt werden Kinder, die zum Familienhaushalt gehören, das 18. Lebensjahr am Tag der Antragstellung noch nicht vollendet haben und in das geförderte Haus einziehen; das Gleiche gilt – bzgl. zu berücksichtigender Kinder - , wenn die Geburt eines oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist.

4.3 Ausschluss

Der Zuschuss kann nur einmal in Anspruch genommen werden. Auf Antrag des Zuschussnehmers kann jedoch der Förderbetrag auf ein anderes Objekt übertragen werden.

5. Rückforderung der Zuwendung

Die Stadt Passau ist berechtigt, den Bewilligungsbescheid zu widerrufen, wenn der Zuschussnehmer innerhalb des 10-Jahres Zeitraumes (Nr. 1)

- a) gegen die Richtlinien dieses Programms bzw. gegen Auflagen des Bewilligungsbescheides verstößt,
- b) das geförderte Objekt vermietet (Ausnahme: zulässige Vermietung im Sinne der Nr 1. Absatz 3) oder verkauft,
- c) das geförderte Objekt nicht mehr mit Hauptwohnsitz bewohnt,
- d) den Zuschuss für den vorgesehenen Zweck nicht oder nicht in voller Höhe verwendet hat,
- e) die Auszahlungsvoraussetzungen nicht innerhalb eines Jahres nach der Bewilligung des Zuschusses erfüllt hat.

Der Widerruf kann rückwirkend zum Zeitpunkt des Eintritts des Widerrufsgrundes erfolgen. Mit dem Widerruf wird der Zuschuss mit sofortiger Wirkung zur Rückzahlung fällig und kann ab dem Zeitpunkt des Eintritts des Widerrufsgrundes nach Art. 49 a Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) verzinst werden. Auf die Verzinsung kann verzichtet werden, wenn dies für den Zuschussnehmer eine erhebliche Härte darstellt. (Ehe-)Paare und Lebenspartner haften als Gesamtschuldner.

6. Vorzeitige Ablösung

6.1 Der Zuschussnehmer kann den Zuschuss jederzeit zurückzahlen. Die Bindungen nach diesen Richtlinien erlöschen mit dem Tag der Rückzahlung

6.2 Wird das geförderte Objekt aus einem Grund wieder verkauft, den der Zuschussnehmer nicht zu vertreten hat (z.B. Verlust des Arbeitsplatzes, kein Ar-

beitsplatzangebot in Passau usw.), kann die Rückzahlung nach Nr. 6.1. entsprechend dem Zeitraum, in dem der Zuschussnehmer und seine Familie in dem geförderten Objekt gewohnt haben, gemindert werden. Die Entscheidung über eine Minderung fällt die Stadt Passau auf Antrag des Zuschussnehmers.

7. Verfahren

7.1 Antrag

Der Zuschuss ist vor Baubeginn oder vor Abschluss des Kauf-, Lieferungs- oder Leistungsvertrages bei der Stadt Passau, Bauverwaltung, zu beantragen. Soweit Mittel aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm oder aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum mit beantragt werden, ist der hierfür erforderliche Vordruck Stabau Ia zu verwenden, ansonsten der stadteneigene Vordruck. Dem Antrag sind die erforderlichen Nachweise und Bestätigungen beizufügen. Die Bauverwaltung prüft, ob die Förder Voraussetzungen gegeben, ausreichend Mittel vorhanden sind und entscheidet abschließend über den Antrag.

7.2 Auflagen

Im Bewilligungsbescheid können Auflagen und Bedingungen für die Gewährung des Zuschusses festgelegt werden.

7.3 Vorrang

Die Zuschüsse werden in der Reihenfolge des Eingangs der (vollständigen) Antragsunterlagen und unter dem Vorbehalt ausreichender Mittel vergeben.

7.4 Auszahlung

Die Auszahlung der Grundförderung und der Zusatzförderung für Kinder erfolgt, wenn

- die Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch erfolgt und
- das Objekt bezugsfertig und tatsächlich vom Antragsteller bezogen ist.

8. Inkrafttreten

Die Richtlinien treten am Tag der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten die bis dahin geltenden Richtlinien außer Kraft.

Passau, den 27.02.2019
STADT PASSAU
Jürgen Dupper
Oberbürgermeister