

Richtlinie zur Förderung des Erwerbs von Altbauten in der Stadt Wolfenbüttel

(Förderprogramm „Jung kauft Alt - Junge Menschen kaufen alte Häuser“)

Ziele

Um jungen Paaren und Familien mit Kindern die Schaffung von Wohneigentum in gewachsener Umgebung zu erleichtern und die dauerhafte Nutzung älterer Wohnimmobilien zu sichern, fördert die Stadt Wolfenbüttel in einem Pilotprojekt den Erwerb von Bestandsbauten in den Ortsteilen Groß Stöckheim, Adersheim, Leinde, Wendessen, Ahlum und Atzum. Das Pilotprojekt ist auf eine Dauer von 4 Jahren angelegt.

Die dauerhafte Nachnutzung dient der Vermeidung oder Verringerung von Leerständen in den Ortskernen und älteren Baugebieten und somit der Stabilisierung und effektiven Weiternutzung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und bestehenden Infrastruktur.

Mit dem Programm sollen Anreize geschaffen werden, vorhandene Wohnhäuser zu erhalten und zu modernisieren. Für die historischen Ortskerne wird darüber hinaus auch die Umnutzung älterer Wirtschaftsgebäude gefördert, um den Erhalt und die Weiterentwicklung der dörflichen Strukturen zu unterstützen. Ausnahmsweise kann auch eine Nachnutzung durch einen Abbruch mit Ersatzneubau gefördert werden, falls eine Sanierung wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Junge Haushalte mit Kindern werden bei der Förderung durch einen Kinderbonus besonders berücksichtigt.

Dabei gelten folgende Bestimmungen:

1. Allgemeines (Fördervoraussetzungen, Fördergegenstand/-gebiet)

1.1. Förderobjekte

- 1.1.1. Das Programm fördert den Erwerb von älteren Wohngebäuden (Altbau) für dauerhafte eigene Wohnzwecke.
- 1.1.2. Altbauten im Sinne dieser Förderrichtlinien sind Ein- oder Zweifamilienhäuser, die mindestens 35 Jahre alt sind (gerechnet ab Bezugsfertigstellung).
- 1.1.3. Ebenfalls förderfähig ist der Erwerb von landwirtschaftlichen und gewerblichen Nebengebäuden (Baujahr vor 1960), welche zu eigengenutztem Wohnraum umgebaut werden sollen.
- 1.1.4. Ist eine Sanierung eines Altbaus nicht wirtschaftlich möglich (Nachweis durch Gutachten), kann im Einzelfall auch der Erwerb zum Abbruch für einen anschließenden Neubau gefördert werden.
- 1.1.5. Der Nachweis über das tatsächliche Objektalter ist durch die Baufertigstellungsanzeige, Schlussabnahmebescheinigung, Meldebescheinigung, Erstbezug oder durch anderweitige Dokumente glaubhaft nachzuweisen.

1.2. Fördergebiet

Die Förderrichtlinien beziehen sich auf die Ortsteile, Adersheim, Ahlum, Atzum, Groß Stöckheim, Leinde und Wendessen,. Es gelten jeweils die örtlichen Gemarkungsgrenzen.

1.3. Fördergegenstand

Der Zuschuss wird für die Erstellung eines Altbaugutachtens gemäß Punkt 2 und/oder für den Erwerb eines Altbaus gemäß der Punkte 3 oder 4 gewährt.

1.4. Förderberechtigte

- 1.4.1. Antragsteller/-innen müssen die künftigen Erwerber eines Objektes sein und dieses auch persönlich dauerhaft nutzen (Hauptwohnsitz), mindestens aber 6 Jahre. Entsprechende Nachweise sind spätestens vor Auszahlung der Förderbeträge vorzulegen.
- 1.4.2. Anspruchsberechtigt sind ausschließlich natürliche Personen (eheliche oder nicht eheliche Lebensgemeinschaften, Einzelpersonen). Bei ehelichen oder nichtehelichen Lebensgemeinschaften können beide Partner anspruchsberechtigt sein, maximal aber nur bis zur Höhe ihrer ggf. künftigen grundbuchrechtlich abgesicherten Eigentumsanteile.
- 1.4.3. Der Nachweis über haushaltsangehörige Kinder ist durch den Nachweis des Hauptwohnsitzes des Kindes zu führen (siehe Punkte 2.1. und 3.1.).

1.5. Allgemeine Förderbedingungen

- 1.5.1. Die Förderung wird jedem Antragsteller und für jedes Objekt nur einmal gewährt, auch wenn der Antragsteller nur Eigentumsanteile besitzt.
- 1.5.2. Der Erwerb eines unbebauten oder nur mit Nebengebäuden bebauten Grundstücks ist nicht förderfähig, sofern es sich nicht um Gebäude entsprechend Punkt 1.1.3 handelt.
- 1.5.3. Eine Förderung wird nicht gewährt bei Erbfolge oder Schenkung des Objektes.
- 1.5.4. Das zu fördernde Objekt muss baurechtlich zulässig errichtet worden sein und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen. Ist letzteres nicht der Fall, kann ein Erwerb zum Abbruch gefördert werden.
- 1.5.5. Der Förderung dürfen weder Planungsziele der Stadt Wolfenbüttel, noch andere öffentliche Belange und gesetzliche Vorgaben (insbesondere Denkmalschutz) entgegenstehen.
- 1.5.6. Die Förderrichtlinien müssen bei Antragstellung anerkannt werden.
- 1.5.7. Ein Rechtsanspruch kann aus diesen Richtlinien nicht hergeleitet werden. Zuschüsse können nur gewährt werden, soweit Haushaltsmittel hierfür zur Verfügung stehen. Die Stadt Wolfenbüttel behält sich vor, von Fall zu Fall einzeln über die Förderung zu entscheiden (Einzelfallentscheidung).

1.6. Art, Verfahren und Ablauf der Förderung

- 1.6.1. Die Förderung erfolgt als nicht rückzahlbarer Zuschuss im Rahmen einer Festbetragsfinanzierung.
- 1.6.2. Für die Förderung zu Punkt 2. dieser Richtlinie (Altbaugutachten) ist vor Erwerb der Immobilie und vor Beauftragung eines Sachverständigen ein schriftlicher Antrag bei der Stadt Wolfenbüttel zu stellen.
- 1.6.3. Für die Förderung nach Punkt 3. dieser Richtlinie (Förderung des Erwerbs) ist der Antrag vor Erwerb der Immobilie zu stellen. Spätestens vor Auszahlung des Förderbetrags ist der Erwerb des Objektes durch Vorlage eines notariellen Kaufvertrages und eines Grundbuchauszuges nachzuweisen. Anstelle eines Grundbuchauszuges gilt auch eine Erklärung des Notars, dass dem Grundbuchamt alle notwendigen Unterlagen vorliegen und keine Hinderungsgründe für eine Eigentumsumschreibung bekannt sind. Eine grundbuchrechtliche Vormerkung oder ein eingetragenes Vorkaufsrecht genügen nicht.
- 1.6.4. Für die Förderung zu Punkt 4. dieser Richtlinie (Gebäudeabbruch und Ersatzneubau) ist der Antrag vor Vertragsabschlüssen zur Einleitung der Maßnahmen zu stellen. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Dokumentation der Abbruchmaßnahme und Vorlage einer bauordnungsrechtlich genehmigten bzw. angezeigten Ersatzmaßnahme.
- 1.6.5. Über Anträge entscheidet im Rahmen dieser Richtlinien die Stadt Wolfenbüttel. Anträge werden stets in der Reihenfolge des Eingangs bei der Stadt Wolfenbüttel berücksichtigt.
- 1.6.6. Eine Förderung kann grundsätzlich nur erfolgen, wenn vor den entsprechenden Vertragsabschlüssen ein Antrag bei der Stadt eingereicht wurde. Ein Anrecht auf Förderung entsteht hierdurch ausdrücklich nicht. Der Antrag wird verfahrensgemäß bearbeitet.

2. Einmalige Förderung von Altbaugutachten

- 2.1. Für die Erstellung eines Altbaugutachtens (Ortsbegehung/Bestandsaufnahme mit Empfehlungen zu Modernisierungsmaßnahmen und zu energetischen Aspekten sowie Kostenschätzung) gewährt die Stadt Wolfenbüttel auf Antrag folgende Zuschüsse:
 - 600,00 € Grundbetrag,
 - 300,00 € Bonus für jedes Kind bis zum 18. Lebensjahr, das zum Antragszeitpunkt zum inländischen Haushalt des oder der Anspruchsberechtigten gehört. Sind mehrere Personen anspruchsberechtigt und haben sie zugleich für ein Kind Anspruch auf den Kinderbonus, ist bei jedem der Bonus zur Hälfte anzusetzen. Jeder Anspruchsberechtigte kann den Kinderbonus nur für ein Gebäude in Anspruch nehmen.
- 2.2. Der Höchstbetrag für das Altbaugutachten beträgt 1.500,00 €, maximal jedoch die tatsächlichen Gutachtenkosten gemäß Rechnung.
- 2.3. Die Förderung eines Altbaugutachtens ist ausgeschlossen, wenn bereits ein Altbaugutachten für dieses Gebäude erstellt worden ist und/oder die antragberechtigte Person es bereits durch notariellen Kaufvertrag erworben hat.

- 2.4. Bei Antragstellung ist der Stadt Wolfenbüttel die schriftliche Einverständniserklärung des Altbaueigentümers vorzulegen.
- 2.5. Das Altbaugutachten muss von einem Architekten oder Sachverständigen für die Bewertung von bebauten Grundstücken erstellt werden. Ein Verzeichnis hierzu führen die IHK sowie die Architektenkammer.
- 2.6. Der Fördergeldempfänger, der Sachverständige oder Architekt und der Eigentümer müssen mit der weiteren Nutzung des geförderten Altbaugutachtens durch die Stadt Wolfenbüttel in einem Informationspool (Sammlung und Weitergabe an andere Interessierte) einverstanden sein.
- 2.7. Die Auszahlung erfolgt nach Vorlage und zur Verfügungstellung des Altbaugutachtens und der dazugehörigen Rechnung.

3. Laufende jährliche Förderung von Altbauten

- 3.1. Die Stadt Wolfenbüttel gewährt für den Erwerb eines Altbaus über eine Laufzeit von 6 Jahren ab dem Tag des Einzugs in den geförderten Altbau auf Antrag folgende Zuschüsse:
 - 600,00 € Grundbetrag jährlich,
 - 300,00 € Bonus jährlich für jedes Kind bis zum 18. Lebensjahr, das im Förderzeitraum zum inländischen Haushalt des oder der Anspruchsberechtigten gehört. Es gilt jeweils der Stichtag der Auszahlung (siehe Punkt 3.6). Sind mehrere Personen anspruchsberechtigt und haben sie zugleich für ein Kind Anspruch auf den Erhöhungsbetrag, ist bei jedem der Erhöhungsbetrag zur Hälfte anzusetzen.
- 3.2. Kommen während der Laufzeit der Förderung Kinder im Sinne der Ziffer 3.1. hinzu oder verringert sich die Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder, verändert sich entsprechend der Kinderbonus.
- 3.3. Der Höchstbetrag für die laufende Förderung beträgt 1.500,00 € jährlich, insgesamt maximal 9.000 €.
- 3.4. Der Antrag auf laufende jährliche Förderung von Altbauten ist rechtzeitig, spätestens vier Wochen vor der notariellen Beurkundung des Grunderwerbs zu stellen. Später gestellte Anträge werden nicht gefördert.
- 3.5. Die Meldebescheinigung über den Hauptwohnsitz im Förderobjekt ist innerhalb eines Jahres nach Antragstellung vorzulegen. Wird diese nicht oder nach dieser Frist vorgelegt, ist die Stadt berechtigt, den Förderbescheid gemäß der Regelungen zu Punkt 5. zurückzunehmen bzw. zu widerrufen und die geleisteten Fördermittel zurückzufordern.
- 3.6. Die Auszahlung erfolgt jeweils am 01.07. eines Kalenderjahres unter der Voraussetzung, dass die Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Fördergeldempfänger erfolgt und der Einzug in den Altbau erfolgt ist (Datum der Meldebescheinigung). Die Auszahlung von Fördermitteln erfolgt in voller Höhe, wenn der Fördergeldempfänger zum Stichtag (01.07.) ein Jahr die Voraussetzungen für den Förderantrag erfüllt hat.
- 3.7. Wenn vor Ende der Laufzeit die Eigennutzung des geförderten Altbaus aufgegeben, der Hauptwohnsitz abgemeldet oder die Immobilie verkauft wird, erlischt mit Ablauf dieses Tages der Anspruch auf weitergehende Förderung. Die Stadt ist zudem berechtigt, in diesen Fällen die Aufhebung des Förderbescheids bzw. gegebenenfalls einen Rückforderungsbescheid für die geleisteten Zuschüsse gemäß Punkt 5. einzuleiten.

4. Laufende jährliche Förderung eines Gebäudeabbruchs mit Ersatzneubau

- 4.1. Die Stadt Wolfenbüttel kann für den Erwerb eines Altbaus zum Abbruch mit Errichtung eines Ersatzneubaus an gleicher Stelle die Zuschüsse gewähren nach Punkt 3.
- 4.2. Mit dem Förderantrag ist eine Kopie der Abbruchsanzeige sowie des Bauantrags / der Bauanzeige für den Ersatzneubau einzureichen.
- 4.3. Die übrigen Bestimmungen dieser Richtlinie gelten entsprechend. Eine Auszahlung erfolgt ab dem Einzug in den Ersatzneubau (Datum der Meldebescheinigung).

5. Aufhebung des Förderbescheides und Rückforderung der geleisteten Zuschüsse

- 5.1. Eine Aufhebung des Förderbescheides erfolgt im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens, soweit die Förderbedingungen nicht mehr gegeben sind oder Tatsachen nachträglich bekannt werden, die bei Kenntnis zum Bewilligungszeitpunkt nicht zu einer Förderung in der bewilligten Höhe geführt hätten. In diesen Fällen werden die vorgesehenen Förderbeträge ab dem Erlöschen des Anspruchs nicht mehr ausgezahlt und bereits geleistete Förderbeträge anteilig oder ggf. vollständig zurückgefordert.
- 5.2. Es gelten die allgemeinen Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes bezüglich Rücknahme und Widerruf eines Zuwendungsbescheides.
- 5.3. Die Rückforderung geleisteter Zuschüsse, auf die gemäß Punkt 3.7 kein Anspruch mehr besteht, wird tagesgenau berechnet. Diese Berechnung bezieht sich auf den gesamten Förderbetrag des Förderjahres, in dem der Anspruch erlischt oder erloschen ist. Stichtag ist jeweils der 01.07.
- 5.4. Soweit die Förderung durch vorsätzlich falsche Angaben, arglistige Täuschung oder ähnlich schwerwiegende Verstöße erwirkt worden ist, wird sie grundsätzlich vollständig zurückgefordert. Bei Vorliegen strafrechtlich relevanter Handlungen wird die Stadt Wolfenbüttel außerdem die Einleitung eines strafrechtlichen Ermittlungsverfahrens veranlassen.

6. Inkrafttreten und Geltungsdauer

Diese Richtlinien treten mit Wirkung vom 01.07.2017 in Kraft und enden zum 30.06.2021. Bis zu diesem Datum eingegangene und förderfähig beschiedene Anträge werden noch bis zum Ablauf des individuellen Förderzeitraums weitergeführt.

Wolfenbüttel, der 23.06.2017

Der Bürgermeister

gez.
Pink