

Erläuterungen zum Formblatt ThürBau I a Antrag/Schlussabrechnung für Eigenheime und eigengenutzte Eigentumswohnungen bei Förderung nach der Richtlinie für die Schaffung von Wohneigentum in der Stadt für das Programmjahr 2011 (Wohneigentumsprogramm – WEP)

Sehr geehrte Antragstellerin,
sehr geehrter Antragsteller,

die folgenden Erläuterungen sollen Ihnen das Ausfüllen des Formblatts erleichtern.

Im Sozialen Wohnungsbau berücksichtigt die Eigentumsförderung die unterschiedlichsten persönlichen und finanziellen Verhältnisse der Antragsteller. Deshalb sind die Fördermöglichkeiten unterschiedlich. Sie sind hier aber nur insoweit erläutert, als das für die Antragstellung notwendig ist.

Für den Fall, dass Sie sich über die Fördermöglichkeiten noch nicht eingehend informiert haben, empfiehlt sich folgendes Vorgehen.

Erstellen Sie für **jedes** Familienmitglied mit **eigenem** Einkommen eine Aufstellung der positiven Einkünfte der letzten zwei Kalenderjahre vor Antragstellung gem. § 2 Abs. 2 EStG.

Erstellen Sie für **jedes** Familienmitglied mit **eigenem** Einkommen eine Fertigung der Einkommenserklärung (Formblatt ThürBau III a bzw. ThürBau III b).

Erfassen Sie dann die Angaben des Antrages in der für Sie bestimmten Fertigung. Anschließend übertragen Sie alle Angaben in die einzureichenden Fertigungen. Ein vollständiger Antrag mit allen Anlagen beschleunigt die Bearbeitung Ihres Antrages.

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Fördermitteln besteht nicht. Wenn die verfügbaren Mittel nicht ausreichen, um alle an sich förderfähigen Anträge berücksichtigen zu können, werden die Mittel nach der sozialen Dringlichkeit vergeben.

Die rechtlichen Grundlagen für die Gewährung der Fördermittel und der darauf beruhenden Belegungs- und Mietpreisbindung geförderter Wohnungen ersehen Sie im Anschluss an die Erläuterungen.

Mit der Baumaßnahme darf erst nach Zustellung des Bewilligungsbescheides begonnen werden.

Als Vorhabensbeginn ist grundsätzlich bereits der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten (Ausnahmen: Planung, Bodenuntersuchung, Grunderwerb).

Bitte füllen Sie **nur** die weißen Felder des Formblatts aus.

1

Bitte reichen Sie den Antrag beim Thüringer Landesverwaltungsamt ein. Dieses leitet den Antrag nach Prüfung der städtebaulichen Voraussetzungen versehen mit einem entsprechenden Votum an die Thüringer Aufbaubank (Bewilligungsstelle) weiter.

Die Antragsteller/Die auftretenden Personen haben sich gegenüber der Bewilligungsstelle zu legitimieren (Abgabenordnung und Geldwäschegesetz).

Das Antragsformular ist in 2facher Fertigung einzureichen.

2

Bitte fügen Sie dem Antrag folgende Unterlagen bei:

zu a):

- Grundbuchblatt (Abschrift) nach dem neuesten Stand oder
- Grundstückskaufvertrag oder Erbbaurechtsvertrag
- Teilungserklärung beim Kauf einer Eigentumswohnung
- Flurkarte (Auszug aus Kataster)

zu b):

- Zusagen von Fremdmitteln (Es sind inhaltlich vollständigen Darlehensangebote oder -zusagen vorzulegen.)

zu c):

- Nachweise über die Eigenleistungen. Über die Höhe des Guthabens fügen Sie eine Bestätigung der Bank oder Sparkasse bei. Soweit Sie bereits Baumaterial in größerem Umfang angeschafft und mit eigenen Mitteln bezahlt haben, legen Sie der Bewilligungsstelle die Rechnungen zur Einsichtnahme vor. Unter Selbsthilfe ist die Arbeitsleistung zu verstehen, die von Ihnen, Ihren Angehörigen oder von anderen unentgeltlich (oder im Rahmen gegenseitiger Hilfe) erbracht wird. Als Nachweis dient eine Aufstellung über Art und Umfang der Leistungen sowie die Namen und die Berufe der Selbsthilfeleistenden mit deren Unterschriften.

zu d):

- Aufstellung für **jedes** Familienmitglied mit **eigenem** Einkommen, über die positiven Einkünfte der letzten zwei Kalenderjahre vor der Antragstellung gem. § 2 Abs. 2 EStG (unter Beifügung entsprechender Nachweise (z.B. Steuerbescheide).
- Einkommenserklärung für den Sozialen Wohnungsbau (Formblatt ThürBau III a und ThürBau III b) für **jedes** Familienmitglied mit **eigenem** Einkommen inkl. beizufügender Unterlagen (Soweit sich aus der Gehaltsabrechnung des letzten Monats die Höhe des monatlichen Kindergeldes nicht ergibt, ist darüber eine Bestätigung der anweisenden Stelle beizufügen.)

zu e):

- Bestätigung der Gemeinde über die Familiengröße und die derzeitigen Wohnverhältnisse

zu f):

- Lageplan (1 : 1000) mit Flurstücksnummern und dargestellter Erschließung
- Bauzeichnungen (1 : 100)
- Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) auf Formblatt ThürBau V – Wohnflächenberechnung – (oder eine dem Formblatt entsprechende Berechnung).
- Baubeschreibung auf Formblatt ThürBau IV
- Nachweise der Kostenberechnung, das können sein
 - Ermittlung nach DIN 276
 - Festpreise
 - Kostangebote u. ä.

3

Schlussabrechnung

Das Formblatt ist auch als Schlussabrechnung zu verwenden. Die Einreichung erfolgt direkt bei der Bewilligungsstelle.

Weitere Hinweise dazu siehe **23**.

4

WEP – Wohneigentumsprogramm 2011

Das Grundstück, auf dem sich das zu fördernde Vorhaben befindet, liegt

- in einem Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB), einem Erhaltungsgebiet (§ 172 BauGB) oder in einem Kerngebiet (§ 7 Bau NVO) oder
- in den Programmgemeinden des Stadtumbauprogramms – Ost oder
- es handelt um ein Grundstück, welches aus begründeten städtebaulichen oder wohnungswirtschaftlichen Gründen für die Schaffung und den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum besonders geeignet ist.

1. Gefördert wird die Schaffung und der Erwerb von selbst genutztem Wohnraum durch

- a) Erwerb eines/r leer stehenden oder bereits durch den Erwerber bewohnten Eigenheimes bzw. Wohnung aus dem Bestand;
- b) Um- und Ausbau sowie Erweiterung bestehenden selbst genutztem Wohneigentums;
- c) Neubau oder Ersterwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Form von Baulückenschließung und auf innerörtlichen Recycling- und Brachflächen.

2. Darüber hinaus können gefördert werden

- a) die Schaffung einer zweiten, abgeschlossenen und der Hauptwohnung untergeordneten Wohnung für die Nutzung durch Haushaltsangehörige,
- b) die ausschließliche Anpassung von selbst genutztem Wohneigentum an die Anforderungen der DIN 18025 (behindertengerecht bzw. barrierefrei) in der jeweils geltenden Fassung.

3. Ein Eigenheim im Sinne dieser Richtlinie ist ein im Eigentum einer natürlichen Person stehendes Grundstück mit einem Wohngebäude, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält.

Eine eigengenutzte Eigentumswohnung im Sinne dieser Richtlinie ist eine Eigentumswohnung, die zum Bewohnen durch den Wohnungseigentümer bestimmt ist.

Das Baudarlehen ist vom Tage der Auszahlung an bis zum 31.12.2021 mit jährlich 2 v. H. zu verzinsen.

Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist wird im Darlehensvertrag eine Erhöhung der Verzinsung auf maximal 5 v. H. vorbehalten, die sich orientiert an

- der wirtschaftlichen Lage des Bewilligungsempfängers und
- der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung.

Die einmaligen Verwaltungskosten betragen 1 v. H. und werden bei Auszahlung einbehalten. Der Auszahlungskurs beträgt somit 99 v. H.

Bis zur Hälfte der planmäßigen Laufzeit des Baudarlehens (01.01.2029) werden als laufender Verwaltungskostenbeitrag jährlich 0,5 v. H. vom Nennbetrag des Baudarlehens erhoben. Für die zweite Hälfte der planmäßigen Laufzeit werden die laufenden Verwaltungskosten halbiert. Sie betragen für diesen Zeitraum somit 0,25 v.H. jährlich des Nennbetrages des Baudarlehens.

Ab 01.10.2012 ist zur Tilgung des Darlehens ein Zuschlag von jährlich 2 v. H. zu entrichten.

Die infolge der fortschreitenden Tilgung des Darlehens ersparten Zinsen werden zur verstärkten Tilgung des Darlehens verwendet.

Zweite Wohnung in einem Eigenheim

Unter bestimmten Voraussetzungen, die Sie ggf. bei der Bewilligungsstelle erfragen können, kann die zweite Wohnung in einem Eigenheim mitgefördert werden. In diesem Fall ist das Wort „nicht“ im Antrag zu streichen.

6

Zur Familie rechnen nur die Angehörigen, die zum Familienhaushalt gehören oder alsbald nach Fertigstellung des Bauvorhabens, insbesondere zur Zusammenführung der Familie, in den Familienhaushalt aufgenommen werden. Angehörige gehören **nicht** zum Familienhaushalt, wenn sie z. B. die zweite Wohnung in einem Eigenheim nach Fertigstellung beziehen werden.

Hier sind Kinder anzugeben, für die Ihnen Kindergeld oder ein steuerlicher Freibetrag zusteht.

7

Die Daten sind nur von Antragstellern anzugeben, von denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat und die den Antrag in keinem späteren als dem fünften Kalenderjahr nach dem Jahr der Eheschließung stellen.

8

Die Angaben sind nur erforderlich, wenn Sie auch für die zweite Wohnung in einem Eigenheim Fördermittel beantragen. Bitte nennen Sie den Namen des Wohnungsnutzers und die Miete (ohne Nebenkosten), die nach Ihrer Einschätzung erzielbar ist.

9

Weisen Sie gegebenenfalls stichpunktartig auf einen besonderen Wohnungsnotstand (z.B. Räumungsurteil u. ä.) hin; für eine weitere ausführliche Begründung bitte ein Beiblatt beifügen.

10

Grundförderung: Als Grundförderung wird ein Baudarlehen in Höhe von 30.000 EUR gewährt.

Kinderzuschlag: Es wird für jedes zum Haushalt rechnende Kind ein Baudarlehen in Höhe von 10.000 EUR gewährt.

Sonderdarlehen: Für Vorhaben nach Nummer 1 b) bzw. für die Anpassung von selbst genutztem Wohneigentum an die Anforderung der DIN 18025 (behindertengerecht und barrierefrei) im Rahmen von Vorhaben gemäß Nummer 1 wird ein Baudarlehen in Höhe von 10.000 EUR gewährt, sofern mind. ein Haushaltsmitglied mit einem GdB von 50 schwer behindert ist.

Für Vorhaben nach Nummer 2 a) wird ein Baudarlehen von 20.000 EUR gewährt, jedoch maximal in Höhe von 50 v. H. der Gesamtkosten.

Mit gefördert werden können beim Bau von Eigenwohnraum auch die Kosten für das Errichten von solarthermischen Anlagen zur Brauchwassererwärmung und Raumheizung von thermischen Anlagen zur Nutzung nachwachsender Rohstoffe, Anlagen zur Nutzung thermischer Umgebungsenergie (Wärmepumpen) und Anlagen zur Nutzung von Brauchwasser und Regenwasser, sofern diese Anlagen unmittelbar und ausschließlich in dem geförderten Objekt genutzt werden. Für diese Vorhaben wird ein Baudarlehen von 5.000 Euro gewährt, jedoch maximal in Höhe von 50 v. H. der nachgewiesenen Kosten zur Errichtung dieser Anlagen.

11

Gesamtkosten

Die Gesamtkosten beim Neubau eines Eigenheims setzen sich aus den Einzelkosten folgender Kostenbereiche zusammen:

1. Baugrundstück
2. Erschließung
3. Bauwerk
4. Modernisierung (Bestandserwerb)
5. Außenanlagen
6. Baunebenkosten.

5

Wenn Sie selbst **Bauherr eines Eigenheimes** sind, weisen Sie im Antrag nur die zusammengefassten Kosten der einzelnen Kostenbereiche (Nummern 6.1 bis 6.5) aus. Achten Sie aber bitte darauf, dass die Kostenbereiche mehrere Einzelpositionen umfassen, die in den Nummern 12 bis 16 im Einzelnen dargestellt sind und beachten Sie auch die Erläuterungen in Nummer 2 zu f).

Wenn Sie dagegen **Käufer einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheimes** sind, setzen sich die Gesamtkosten aus dem Kaufpreis und den Ihnen entstehenden Erwerbs- und Geldbeschaffungskosten zusammen. Im Antrag ist der Kaufpreis lediglich aufzuschlüsseln in Kosten des Baugrundstücks (Nummer 6.1.1) und Herstellungskosten (= übriger Teil des Kaufpreises; auszuweisen in Nummer 6.1.3). Siehe dazu auch Anlage auf Seite 4. Diese Angaben erhalten Sie vom Bauträger (Verkäufer). Die Erwerbs- und Geldbeschaffungskosten sind in einem Betrag in Nummer 6.1.5 als Baunebenkosten auszuweisen (siehe auch Erläuterungen zu Nummer 12 und 16).

Kosten des Baugrundstückes

Als Wert eines vorhandenen Grundstücks gilt der Kaufpreis, höchstens aber der Verkehrswert zur Zeit der Antragstellung. Als Erwerbskosten zählen z. B. Kosten für Vermessung, Gerichts- und Notargebühren, Maklerprovision, Grunderwerbssteuer, Kosten für Wertgutachten und Ähnliches. Bei einem Erbbaurecht zählt dazu auch ein einmaliges Entgelt, das für die Bestellung zu entrichten ist.

Kosten der Erschließung

Das sind u. a. die Kosten der Versorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom, Gas).

Kosten des Bauwerks

Das sind die Kosten sämtlicher Bauleistungen, die für die Errichtung des Gebäudes erforderlich sind.

Kosten der Außenanlagen

Das sind die Kosten der Gartenanlage und der Bepflanzung. Dazu gehören auch die Kosten der Versorgungsleitungen, die sich auf dem Grundstück befinden.

Baunebenkosten

Das sind Kosten für

- Architektenleistungen,
- Ingenieurleistungen,
- Baubetreuung,
- Baugenehmigung
- Geldbeschaffung,
- Bauzinsen,
- Sonstiges (z. B. Bauversicherung).

Der zulässige Ansatz für die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen richtet sich nach der II. BV. Gleiches gilt im Fall einer Baubetreuung.

Zu den Geldbeschaffungskosten zählen u. a.:

- Auszahlungsverluste (Disagio) der Darlehen
- Kreditgebühren wie einmaligen Verwaltungskostenbeiträge
- Kosten der Grundschuldbestellung (Notar/Grundbuchamt).

Zu den Bauzinsen zählen u. a. Zinsen für Darlehen und Zwischenfinanzierungsmittel während der Bauzeit.

Die Berechnung der Gesamtkosten je m² Wohn- und Gewerbefläche beim Ersterwerb von Kaufeigenheim und Kaufeigentumswohnungen ergibt sich aus den in Nummer 6.1 errechneten Gesamtkosten und der in Nummer 4 ausgewiesenen Wohn- und Gewerbefläche.

Geben Sie die Fremdmittel (insbesondere die Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen) in der Reihenfolge ihres Grundbuchrangs **einzeln** an.

19

Geben Sie das nach der Vereinbarung zwischen dem Freistaat Thüringen und der Thüringer Aufbaubank zur Förderung der Schaffung und des Erwerbs von Eigenwohnraum (Thüringer Familienbaudarlehen) sowie der Modernisierung und Instandsetzung von Eigenwohnraum für die Kalenderjahre 2011 bis 2013 bzw. das nach der Vereinbarung zwischen dem Freistaat Thüringen und der Thüringer Aufbaubank zur Förderung von Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung von Eigenwohnraum auf der Basis des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren“ für die Jahre 2011 bis 2013 gleichzeitig beantragte bzw. zugesagte Darlehen an.

20

Die freien Zeilen können Sie zur Angabe weiterer Fremdmittel, Darlehen vom Arbeitgeber oder von Verwandten verwenden.

21

Der Antrag ist von dem/den Eigentümer(n) bzw. Kaufanwärter(n) zu unterschreiben. Ehepaare haben den Antrag grundsätzlich gemeinsam zu unterschreiben und müssen auch gemeinsam die persönliche Haftung übernehmen.

22

Die Berechnung der Belastung erstellt die prüfende Stelle. Wenn Sie für eigene Zwecke Ihre Belastung (in einer für Sie bestimmten Fertigung des Antrages) ermitteln wollen, gehen Sie wie folgt vor:

Fassen Sie die jährlichen Leistungen für die Fremdmittel (Zinsen und Tilgungen) zusammen. Zählen Sie dazu die jährlichen Bewirtschaftungskosten.

Das sind im Einzelnen:

- die Verwaltungskosten von höchstens 316,02 EUR für eine Eigentumswohnung (für Familienheime werden keine Verwaltungskosten angesetzt);
- die Betriebskosten als Pauschale von 15,00 EUR je m² Wohnfläche ohne Wohnfläche der zweiten Wohnung bei Eigenheimen und 20,00 EUR je m² Wohnfläche bei Eigentumswohnungen;
- die Instandhaltungskosten als Pauschale von höchstens 8,16 EUR je m² Wohn- und Gewerbefläche insgesamt abzüglich 0,23 EUR bei Lieferung von Fernwärme.

Die Miete für die zweite Wohnung ist in der Lastenberechnung mit einem Betrag anzusetzen, der nachhaltig erzielbar ist. Die Miete ist auch dann anzusetzen, wenn ganz oder teilweise auf die Miete verzichtet wird (z.B. bei einem unentgeltlichen Wohnrecht für Elternteile).

23

Verwendungsnachweis, Schlussabrechnung/-bestätigung

In aller Regel genügt als Verwendungsnachweis die Vorlage des Baubuchs, dem die Originalbelege (Rechnungen, Quittungen etc.) beizufügen sind, bei der Bewilligungsstelle. Vorzulegen sind auch Nachweise über die bestimmungsgemäße Belegung der Wohnung durch Meldebescheinigung und/oder Mietvertrag bei einer geförderten zweiten Wohnung im Eigenheim.

Im begründeten Einzelfall kann die Bewilligungsstelle auch noch eine Schlussabrechnung auf dem Formblatt verlangen. Die Schlussbestätigung erteilt die Bewilligungsstelle nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen.

Baubuch

Sie sind verpflichtet, ein Baubuch zu führen (Formblatt ThürBau VI). Darin erfassen Sie laufend alle Einnahmen und Ausgaben für das Bauvorhaben in einer einfachen Form. So können Sie die Kostenentwicklung Ihres Bauvorhabens zeitnah beobachten und einer möglichen Kostenüberschreitung rechtzeitig entgegenwirken.

12

13

14

15

16

17

18

Anlage**Aufgliederung der Gesamtkosten auf Kostenbereiche nach Nr. 6 des Antragsvordruckes „ThürBau Ia“****1. Erwerb einer Kaufeigentumswohnung oder eines Kaufeigenheimes**

Kostenbereich	Nr. des Antragsvordruckes
Kaufpreis:	6.1.1 (Kosten des Baugrundstückes)
	6.1.3 (Bauwerkskosten)
Erwerbskosten:	6.1.5 (Baunebenkosten)
Baunebenkosten:	6.1.5 (Baunebenkosten)
Summe aller Kostenbereiche:	6. (Gesamtkosten)

2. Erwerb vorhandenen Wohnraumes

Kostenbereich	Nr. des Antragvordruckes
Kaufpreis:	6.1.1 (Kosten des Baugrundstücks)
	6.1.3 (Bauwerkskosten)
Modernisierungs- und Instandsetzungskosten	6.1.4 Modernisierungs- und Instandsetzungskosten
Außenanlagen:	6.1.5 (Außenanlage)
Erwerbskosten:	6.1.6 (Baunebenkosten)
Baunebenkosten:	6.1.6 (Baunebenkosten)
Summe aller Kostenbereiche:	6. (Gesamtkosten)

Diese Zuordnung entspricht den Festlegungen Nr. **11** der Erläuterungen zum Ausfüllen des Antragsvordruckes.

In Thüringen gelten für die Gewährung von Fördermittel und die damit verbundenen Bindungen

- das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 634) geändert worden ist,
- das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 87 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407) geändert worden ist,
- die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist,
- die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der Fassung vom 25. Nov: 2003 (BGBl. I. S. 2346),
- Richtlinie zur Schaffung von Wohneigentum in der Stadt für das Programmjahr 2011 (Wohneigentumsprogramm – WEP),
- die Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindung geförderter Wohnungen (ThürStAnz. Nr. 27/2004 S.1669),
- die amtlichen Erläuterungen zum Formblatt ThürBau Ia.