

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 (Thüringer Modernisierungsdarlehen) für die Kalenderjahre 2011 bis 2013

Zur Förderung der Schaffung von Eigenwohnraum, des Erwerbs vorhandenen Wohnraums zur Eigennutzung und der Modernisierung und Instandsetzung von Eigenwohnraum gewährt die Thüringer Aufbaubank (TAB) mit Unterstützung des Freistaats Thüringen, der Landkreise und kreisfreien Städte und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Frankfurt/Main zinsgünstige Darlehen.

Der Freistaat Thüringen stellt für die Kalenderjahre 2011 bis 2013 globale, modifizierte Ausfallbürgschaften je Programmjahr zur Sicherung von nach dieser Vereinbarung ausgereichten Darlehen zur Verfügung.

Teil I

Schaffung und Erwerb von Eigenwohnraum

- 1 Zweck der Förderung
- 2 Sachliche Fördervoraussetzungen
- 3 Gegenstand der Förderung und Antragsberechtigte
- 4 Zuwendungsempfänger
- 5 Darlehensbeträge
- 6 Darlehensbedingungen und -sicherung
- 7 Verfahren
- 8 Verwendungsnachweis

Teil II

Modernisierung und Instandsetzung von Eigenwohnraum

- 1 Zweck der Förderung
- 2 Gegenstand der Förderung
- 3 Sachliche Fördervoraussetzungen
- 4 Zuwendungsempfänger
- 5 Darlehensbeträge
- 6 Darlehensbedingungen und -sicherung
- 7 Verfahren
- 8 Verwendungsnachweis

Teil III

Inkrafttreten und Kündigungsrecht

Anlage 1 – Programmgemeinden des Programms Stadtumbau Ost

Teil I

Schaffung und Erwerb von Eigenwohnraum

1 Zweck der Förderung

Die Förderung soll dazu beitragen, Wohnungssuchenden die Schaffung oder den Erwerb eines eigengenutzten Eigenheims oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung (beides im Folgenden mit „Eigenheim“ bezeichnet) zu ermöglichen.

2 Sachliche Fördervoraussetzungen

Es sollen nur solche Bauvorhaben gefördert werden, die eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde gewährleisten und den Zielsetzungen des Städtebaus bzw. des Stadtumbaus entsprechen.

Das Eigenheim muss angemessen groß sein. Im Bestandserwerb soll das Eigenheim ohne wesentliche Umbauten und Modernisierungen nutzbar sein und auf Dauer ein familiengerechtes Wohnen ermöglichen. Die Gesamtkosten des Eigenheims (Kaufpreis zuzüglich etwaiger Modernisierungs- und Instandsetzungskosten) müssen angemessen sein und deutlich unter den Gesamtkosten eines vergleichbaren Neubaus liegen.

3 Gegenstand der Förderung und Antragsberechtigte

3.1 Unter Berücksichtigung von Nr. 4 (Zuwendungsempfänger) dient das Darlehen zur teilweisen Finanzierung

3.1.1 des Erwerbs eines vorhandenen Eigenheims (Bestandserwerb) und des Ausbaus oder der Erweiterung eines vorhandenen Eigenheims mit Baukosten von mindestens 25.000 EUR ohne weitere Einschränkung der Antragsberechtigung,

3.1.2 des Neubaus und des Ersterwerbs eines Eigenheims, das vorrangig in den Programmgemeinden des Stadtumbauprogramms-Ost (siehe Anlage 1) liegen soll, einschließlich des erstmaligen Erwerbs des Wohnraums innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung, wenn der Antrag gestellt wird durch

- Ehepaare bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung und bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat.

- Familien und andere Haushalte mit mindestens einem Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG). Bei der Prüfung der Antragsberechtigung und bei Ermittlung der Einkommensgrenze nach Nr. 4.1 ist zu beachten, dass auch die alsbald später in den Familienhaushalt aufzunehmenden Angehörigen zur Familie rechnen. Deshalb wird zur Familie auch ein Kind gerechnet, dessen Geburt nach einer ärztlichen Schwangerschaftsbescheinigung zu erwarten ist.

- Haushalte ab zwei Haushaltsmitgliedern, von denen mindestens ein Haushaltsmitglied mit einem Grad von 50 schwerbehindert ist.

3.2 In einem Eigenheim mit zwei Wohnungen kann nur die vom Antragsteller zu nutzende Wohnung gefördert werden.

In einem Eigenheim mit zwei Wohnungen sind anhand der Wohnflächen die auf die vom Antragsteller zu nutzende Wohnung entfallenden Gesamtkosten zu ermitteln. Wird die zweite Wohnung im Eigenheim Angehörigen im Sinne § 15 Abgabenordnung (AO) unentgeltlich überlassen, können auch die auf diese Wohnung entfallenden Kosten in die Bemessungsgrundlage einbezogen werden.

3.3 Der Verkauf durch mit dem Verkäufer in gerader Linie Verwandte ist nicht förderfähig.

4 Zuwendungsempfänger

4.1 Antragsberechtigt sind, unter Beachtung von Nr. 3, alle Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) um nicht mehr als 60 % überschreiten. Bei der Einkommensermittlung nach den §§ 20 bis 24 WoFG erhöhen sich die Freibeträge nach § 24 Abs. 1 WoFG um 60 %.

- 4.2 Eine auf Dauer angelegte eheähnliche Lebensgemeinschaft bzw. eine nach dem Gesetz über die Eingetragene Lebenspartnerschaft (LPartG) vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 265) eingetragene Lebenspartnerschaft kann unter Beachtung der Nr. 3 gefördert werden, wenn beide Partner

- als Antragsteller auftreten,
- gemeinsam Eigentümer des zu fördernden Vorhabens werden und
- das geförderte Vorhaben nach der Fertigstellung bzw. dem Erwerb gemeinsam nutzen wollen.

Eine auf Dauer angelegte eheähnliche Lebensgemeinschaft liegt in der Regel dann vor, wenn beide Partner bereits zuvor einen gemeinsamen Haushalt geführt haben oder aus der Verbindung mindestens ein Kind hervorgegangen ist, das zurzeit noch der elterlichen Sorge untersteht.

- 4.3 Mit dem Darlehen soll eine tragbare Belastung erreicht werden, hierbei müssen in aller Regel mindestens folgende Beträge im Monat zum Lebensunterhalt verbleiben:

- für die erste Person eines Haushaltes 720 EUR
- für jede weitere Person zusätzlich 240 EUR

Bei der Ermittlung dieser Beträge ist vom nachhaltigen monatlichen Familiennettoeinkommen einschließlich Kindergeld und etwaigem Wohngeld abzüglich der sich aus dem Darlehensantrag ergebenden Belastung aus dem Bauvorhaben sowie ggf. weiterer individueller Belastungen (bspw. Unterhaltszahlungen, Kreditraten etc.) auszugehen. Die Beträge sind als untere Grenze anzusehen. Es kann nicht in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass die Belastung tragbar ist, wenn (nur) diese Beträge zum Lebensunterhalt verbleiben. Die Tragbarkeit der Belastung muss nicht nur zum Zeitpunkt der Darlehensgewährung, sondern langfristig gewährleistet sein. Deshalb sind Änderungen in der Belastungsentwicklung zu berücksichtigen, sofern diese zum Zeitpunkt der Bewilligung schon beurteilt werden können (z. B. Wegfall des Kindergeldes, Ausscheiden aus dem Erwerbsleben usw.).

- 4.4 Bauvorhaben können nur gefördert werden, wenn eine angemessene Eigenleistung, die mindestens 20 % der Gesamtkosten beträgt, erbracht wird. Bei der Förderung von Haushalten mit drei und mehr Kindern, Haushalten ab zwei Haushaltsmitgliedern, von denen mindestens ein Haushaltsmitglied mit einem Grad von 50 schwerbehindert ist und bei der Förderung des Bestandserwerbs mit Modernisierungs- und Instandsetzungskosten unter 10.000 EUR gilt eine Eigenleistung von mindestens 10 % der Gesamtkosten als angemessen.

Die Eigenleistung muss sich mindestens in Höhe von 10 % der Gesamtkosten durch Geldmittel, den Wert mit Eigenmitteln bezahlter Baustoffe, den Wert des eigenen bezahlten Baugrundstückes, Guthaben bei Kreditinstituten, insbesondere auch die auf Grund von zuteilungsfähigen Bausparverträgen angesammelten Guthaben bei Bausparkassen oder Darlehen aus der kapitalisierten Eigenheimzulage nach dem Eigenheimzulagengesetz (EigZulG) zusammensetzen.

Die Eigenleistung kann maximal bis zu einem Wert von 20.000 EUR in Form von Selbsthilfe erbracht werden. In begründeten Ausnahmefällen kann dieser Betrag überschritten werden.

5 Darlehensbeträge

- 5.1 Der Darlehensbetrag darf den Höchstbetrag von 100.000 EUR sowie im Einzelfall 30 % der Gesamtkosten des eigengenutzten Eigenheims nicht überschreiten.

- 5.2 Das Darlehen soll mindestens 10.000 EUR betragen (Bagatellgrenze).

- 5.3 Mindestens 40 % der veranschlagten Gesamtkosten des eigengenutzten Eigenheims sind über Kapitalmarkt- und/oder Bauspardarlehen vorrangig abzusichern. Damit gilt der erststelligste Beleihungsraum als belegt.

6 Darlehensbedingungen und -sicherung

6.1 Konditionen

- Förderzinssatz:

Der aktuelle, für zunächst 5, 10 oder 15 Jahre verbilligte Zinssatz – nominal und effektiv – kann bei der örtlich für die Wohnungsbauförderung zuständigen Stelle (siehe Nr. 7.1) und bei der TAB erfragt werden.

Die TAB kann unabhängig davon das Darlehen nur mit dem Zinssatz anbieten, der auf Grund der Kapitalmarktzinsentwicklung zum Zeitpunkt ihres Darlehensangebotes maßgeblich ist.

- Konditionsanpassung:

Vor dem Ende der Zinsbindungsfrist unterbreitet die TAB ein Prolongationsangebot, hierbei erfolgt die Anpassung an das dann gültige Kapitalmarktniveau.

- Tilgung:

1,7 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen, zu entrichten ab dem zweiten Jahr der Darlehenslaufzeit; alternativ kann auch eine Tilgung von 3,0 % jährlich vereinbart werden.

Zu Beginn jedes neuen Zinsfestschreibungszeitraums kann die TAB die Höhe der Darlehenstilgung unter Beachtung der gewählten Gesamtlaufzeit anpassen.

- Auszahlungskurs:

100 %

- Bearbeitungskosten:

1,0 % des Darlehensnennbetrages, zu entrichten im ersten tilgungsfreien Jahr der Darlehenslaufzeit.

- Bereitstellungszinsen:

Mit Beginn des sechsten Monats, vom Tag des Darlehensangebotes an gerechnet, sind für noch nicht ausgezahlte Darlehensbeträge monatlich 0,25 % als Bereitstellungszinsen zu entrichten.

6.2 Sonstige Darlehensbedingungen

- 6.2.1 Die TAB ist berechtigt, im Fall der Nichtabnahme des Darlehens oder von Darlehensteilen vom Darlehensnehmer den Ersatz des ihr dadurch entstandenen Schadens zu verlangen.

- 6.2.2 Sondertilgungen in beliebiger Höhe können jeweils am Ende der Zinsfestschreibungsperiode geleistet werden. Gegen Zahlung eines angemessenen Entgelts (Vorfälligkeitsentgelt) wird die TAB den geschuldeten vollen Darlehensbetrag (keinen Darlehensteilbetrag) auch während der Zinsfestschreibungsperiode entgegennehmen.

- 6.2.3 Das Darlehen ist außerhalb des erststelligen Beleihungsraumes, aber innerhalb von 80 % der veranschlagten Gesamtkosten und vor etwaigen als Ersatz der Eigenleistung anerkannten Finanzierungsmitteln durch Grundschuld am Pfandobjekt zu sichern.

- 6.2.4 Dem Darlehen dürfen in der Regel nur unkündbare Tilgungsdarlehen zu höchstens den für erstellige Kapitalmarktdarlehen im Wohnungsbau üblichen Bedingungen im Rang vorgehen. Die laufende Darlehenstilgung muss jährlich mindestens 1,00 % zuzüglich ersparter Zinsen betragen. Unkündbare Darlehen ohne laufende Tilgung, die später in einer Summe aus Bausparvertragsmitteln oder einer fälligen Lebensversicherung zurückgezahlt werden sollen, dürfen ebenfalls im Rang vorgehen, wenn durch eine Erklärung des Darlehensgebers ein rangmäßiges Aufrücken mindestens wie bei einem Tilgungsdarlehen sichergestellt wird.
- 6.2.5 Das Darlehen kann nicht zusammen mit einem Darlehen aus dem KfW-Wohneigentumsprogramm in Anspruch genommen werden.

7 Verfahren

- 7.1 Das Darlehen ist vor Baubeginn oder vor Abschluss des Vertrages über den Erwerb des Eigenheims bei der örtlich für die Wohnungsbauförderung zuständigen Stelle (Landratsamt, kreisfreie Stadt) zu beantragen. Dabei ist der dort erhältliche Vordruck zu verwenden.

Die vorgenannte Stelle prüft, ob die Fördervoraussetzungen nach den Nrn. 2, 3 und 4 dieser Vereinbarung gegeben sind. Hiernach leitet sie den Antrag und das Prüfungsergebnis an die TAB weiter.

Als Vorhabensbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Liefer- oder Leistungsvertrages zu werten. Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb gelten nicht als Vorhabensbeginn.

Ein Vorhaben wird nicht förderunfähig, wenn Verträge zur Beschaffung von Materialien vor Antragstellung geschlossen und erfüllt worden sind. Das heißt, gibt ein Antragsteller als Eigenleistung vorhandenes Material an, so ist dies so lange förderunschädlich, wenn dieses Material schon vollständig aus Eigenmitteln bezahlt ist.

- 7.2 Das Darlehen wird nach Erfüllung der in der Darlehenszusage genannten Voraussetzungen mit 30 % nach Fertigstellung der Kellerdecke/Bodenplatte, bei Ausbau und Erweiterung nach Einrichtung der Baustelle und dem Beginn der Arbeiten, mit 35 % nach Fertigstellung des Rohbaus, mit 30 % nach Bezugsfertigkeit und mit 5 % nach vollständiger Fertigstellung und ordnungsgemäßer Belegung der Wohnung ausgezahlt.

Im Bestandserwerb wird das Darlehen nach Erfüllung der in der Darlehenszusage genannten Voraussetzungen ausgezahlt.

- 7.3 Die Auszahlung ist jeweils bei der örtlich für die Wohnungsbauförderung zuständigen Stelle (siehe Nr. 7.1) zu beantragen. Voraussetzung für die Auszahlung ist eine von dieser mit dem Prüfvermerk versehene Baufortschrittsanzeige.

8 Verwendungsnachweis

- 8.1 Der Darlehensnehmer hat bis spätestens zum Ablauf von sechs Monaten nach Erreichen eines Auszahlungsstandes von 95 % des Darlehens den Verwendungsnachweis für die durchgeführten Maßnahmen bei dem Landratsamt/der kreisfreien Stadt (siehe Nr. 7.1) vorzulegen. Der Verwendungsnachweis muss erkennen lassen, welche Maßnahmen (Beschreibung der durchgeführten Maßnahmen) durchgeführt worden sind sowie ob und in welcher Höhe sich die Gesamtkosten gegenüber den Ansätzen im Antrag verringert oder erhöht haben.

Dem Verwendungsnachweis sind die Belege (Rechnungen und Quittungen) beizufügen.

- 8.2 Das Landratsamt/Die kreisfreie Stadt (siehe Nr. 7.1) prüft den Verwendungsnachweis und stellt fest, ob die Maßnahmen den im Antrag und in der Darlehenszusage festgelegten Anforderungen entsprechen. Hiernach wird dieser mit einem Prüfungsergebnis unverzüglich der TAB übergeben.

- 8.3 Ergibt der Verwendungsnachweis, dass die tatsächlichen Gesamtkosten des eigengenutzten Eigenheims die bei Darlehenszusage veranschlagten Gesamtkosten des eigengenutzten Eigenheims unterschreiten, so hat die TAB im Wege einer Änderung des Darlehensvertrages die ursprünglich zugesagten Mittel unter Beachtung der Nr. 5.1 (Darlehenshöhe) um den Anteil zu kürzen, um den die Kosten unterschritten wurden. Sollte der ursprünglich mögliche Darlehenshöchstbetrag nicht voll ausgeschöpft worden sein, erfolgt die Darlehenskürzung nur dann, wenn der sich nach Berücksichtigung der Kostenunterschreitung neu ergebende Darlehenshöchstbetrag den ursprünglichen Darlehensbetrag unterschreitet. Das Recht zur Änderung des Darlehensvertrages ist in dem ursprünglichen Darlehensvertrag zu verankern.

Teil II

Modernisierung und Instandsetzung von Eigenwohnraum

1 Zweck der Förderung

Gegenstand der Förderung sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an und in eigengenutzten Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen (beides im Folgenden mit „Eigenheim“ bezeichnet).

Ein Eigenheim bzw. eine Eigentumswohnung gilt auch dann als eigengenutzt, wenn sie von den Eltern bzw. Elternteilen, Großeltern bzw. Großelternanteilen, Kind bzw. Kindern oder Enkelkind bzw. Enkelkindern des Antragstellers und deren Familien benutzt wird.

2 Gegenstand der Förderung

Das Darlehen dient der teilweisen Finanzierung folgender Maßnahmen:

(1) Modernisierung und Instandsetzung [bspw. Wohnungszuschnitt, Sanitärinstallation, Wasserversorgung, Fußböden, bauliche Maßnahmen nach einem Teiltrückbau (z. B. Dachaufbau)],

(2) Erweiterung durch Aufstockung oder Anbau/Ausbau (bspw. von Balkonen/Loggien),

(3) Barrierereduzierung (bspw. Nachrüstung von Aufzügen, Wohnungszuschnitt),

(4) Einzelmaßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung des CO₂-Ausstoßes (bspw. Wärmeschutzmaßnahmen zur Dämmung von Wänden, Dachflächen, Geschossdecken, der Einbau von neuen Fenstern und Türen oder der Austausch der vorhandenen Verglasung, der Einbau einer Lüftungsanlage),

(5) Erneuerung von Zentralheizungsanlagen oder deren Komponenten einschließlich der unmittelbar dadurch veranlassten Maßnahmen (beim Einbau der Heizung ist stets ein hydraulischer Abgleich vorzunehmen),

(6) der Ersterwerb eines neu sanierten Eigenheims.

Die förderfähigen Maßnahmen sind in dem aktuellen KfW-Merkblatt – Wohnraum Modernisieren und in den ergänzenden Hinweisen der KfW geregelt. Diese können bei den örtlich für die Wohnungsbauförderung zuständigen Stellen (siehe Nr. 7.1), der TAB oder direkt im Internet unter www.kfw.de bezogen werden.

3 Sachliche Fördervoraussetzungen

3.1 Es sollen nur solche Bauvorhaben, die vorrangig in den Programmgemeinden des Stadtumbauprogramms-Ost (siehe Anlage 1) liegen sollen, gefördert werden, welche eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde gewährleisten und den Zielsetzungen des Städtebaus entsprechen.

Das Gebäude muss erhaltenswürdig sein. Mit seiner Beseitigung insbesondere im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen darf in absehbarer Zeit nicht gerechnet werden.

Das Eigenheim muss angemessen groß sein und auf Dauer ein familiengerechtes Wohnen ermöglichen. Die Gesamtkosten der Modernisierung und Instandsetzung müssen angemessen sein und deutlich unter den Gesamtkosten eines vergleichbaren Neubaus liegen.

Nicht förderfähig sind bewegliche Ausstattungsgegenstände und Einbauküchen sowie Ausbaumaterialien mit überdurchschnittlichem Standard (Fliesen, Armaturen, Wand- und Fußbodenbeläge, Sanitärkeramik etc.).

3.2 Hinsichtlich der mit der Modernisierung von Wohngebäuden regelmäßig verbundenen Bauarbeiten enthalten §§ 63 ff. der Thüringer Bauordnung (ThürBO) eine Vielzahl von Genehmigungsfreistellungen.

Bei Veränderungen am Gebäude, z. B.

- durch Änderung der bisherigen Nutzung,
- Eingriffe in die Gestaltung der Fassaden (z. B. Fenster, Hauseingänge, Dachdeckung),
- Abweichungen von den Gemeindefestsetzungen,
- erforderlichen konstruktiven Eingriffen,
- Maßnahmen zum Brand-, Wärme- und Schallschutz

sind jedoch die dafür erforderlichen Baugenehmigungen, die Erlaubnisse nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) und die Genehmigungen nach dem Baugesetzbuch einzuholen.

3.3 Alle Maßnahmen haben die Mindestanforderungen des aktuellen KfW-Merkblatts – Wohnraum Modernisieren und die ergänzenden Hinweise der KfW einzuhalten.

4 Zuwendungsempfänger

4.1 Antragsberechtigt sind Eigentümerhaushalte von Eigenheimen, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 9 WoFG um nicht mehr als 60 % überschreiten. Bei der Einkommensermittlung nach den §§ 20 bis 24 WoFG erhöhen sich die Freibeträge nach § 24 Abs. 1 WoFG um 60 %.

4.2 Bei Nutzung des Eigenheimes durch Angehörige des Antragstellers nach Nr. 1 darf die maßgebliche Einkommensgrenze auch von diesen und deren Familienangehörigen nicht überschritten werden.

4.3 Wird die Modernisierung in einem Eigenheim mit zwei abgeschlossenen Wohnungen auch auf die zweite (vermietete) Wohnung abgestellt, ist eine Einkommensprüfung des Mieters und der zu seinem Haushalt rechnenden Familienangehörigen entbehrlich.

Eine Modernisierung nur der zweiten Wohnung ist nicht möglich.

Die zulässige Mieterhöhung bei einer vermieteten Wohnung durch die Modernisierungsmaßnahmen richtet sich nach den §§ 559 und 559 a des Bürgerlichen Gesetzbuches.

4.4 Mit dem zinsgünstigen Baudarlehen soll eine tragbare Belastung erreicht werden, hierbei müssen in aller Regel mindestens folgende Beträge im Monat zum Lebensunterhalt verbleiben:

- für die erste Person eines Haushaltes 720 EUR
- für jede weitere Person zusätzlich 240 EUR

Bei der Ermittlung dieser Beträge ist vom nachhaltigen monatlichen Familiennettoeinkommen einschließlich Kindergeld und etwaigem Lastenzuschuss abzüglich der sich aus dem Darlehensantrag ergebenden Belastung aus dem Modernisierungsvorhaben, etwaigen Altbelastungen sowie ggf. weiterer individueller Belastungen (bspw. Unterhaltszahlungen, Kreditraten etc.) auszugehen. Die Beträge sind als untere Grenze anzusehen. Es kann nicht in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass die Belastung tragbar ist, wenn (nur) diese Beträge zum Lebensunterhalt verbleiben. Die Tragbarkeit der Belastung muss nicht nur zum Zeitpunkt der Darlehensgewährung, sondern langfristig gewährleistet sein. Deshalb sind Änderungen in der Belastungsentwicklung zu berücksichtigen, sofern diese zum Zeitpunkt der Bewilligung schon beurteilt werden können (z. B. Wegfall des Kindergeldes, Ausscheiden aus dem Erwerbsleben usw.).

4.5 Bauvorhaben können nur gefördert werden, wenn eine angemessene Eigenleistung, die mindestens 20 % der Gesamtkosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme trägt, erbracht wird. Bei der Förderung von Haushalten mit drei und mehr Kindern und Haushalten ab zwei Haushaltsmitgliedern, von denen mindestens ein Haushaltsmitglied mit einem Grad von 50 schwerbehindert ist, gilt eine Eigenleistung von mindestens 10 % der Gesamtkosten als angemessen.

Die Eigenleistung setzt sich aus Geldmitteln und dem Wert eingebrachter, mit Eigenmitteln bezahlter Materialien oder Guthaben bei Kreditinstituten, insbesondere auch die auf Grund von zuteilungsreifen Bausparverträgen angesammelten Guthaben bei Bausparkassen zusammen.

Die Eigenleistung kann bis zu einem Wert von 5.000 EUR in Form von Selbsthilfe erbracht werden.

5 Darlehensbeträge

5.1 Das zinsgünstige Darlehen wird in Abhängigkeit von den förderfähigen Kosten gewährt und beträgt bis zu 80 % dieser Kosten (bzw. bis zu 90 % dieser Kosten für die Fälle gemäß Nr. 4.5 Absatz 1 Satz 2), jedoch höchstens 75.000 EUR.

5.2 Maßnahmen werden dann nicht gefördert, wenn sich auf Grund der Höhe der förderfähigen Kosten ein Darlehensbetrag von weniger als 10.000 EUR errechnet.

6 Darlehensbedingungen und -sicherung

6.1 Konditionen

- Förderzinssatz:

Der aktuelle, für zunächst 5 oder 10 Jahre verbilligte Zinssatz – nominal und effektiv – kann bei der örtlich für die Wohnungsbauförderung zuständigen Stelle (siehe Nr. 7.1) und bei der TAB erfragt werden.

Die TAB kann unabhängig davon das Darlehen nur mit dem Zinssatz anbieten, der auf Grund der Kapitalmarktzinsentwicklung zum Zeitpunkt ihres Darlehensangebotes maßgeblich ist.

- Konditionsanpassung:

Vor dem Ende der Zinsbindungsfrist unterbreitet die TAB ein Prolongationsangebot, hierbei erfolgt die Anpassung an das dann gültige Kapitalmarktniveau.

- Tilgung:

1,7 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen, zu entrichten ab dem zweiten Jahr der Darlehenslaufzeit; alternativ kann auch eine Tilgung von 3,0 % jährlich vereinbart werden. Zu Beginn jedes neuen Zinsfestschreibungszeitraums kann die TAB die Höhe der Darlehenstilgung unter Beachtung der gewählten Gesamtkreditlaufzeit anpassen.

- Auszahlungskurs:

98,5 %

- Bearbeitungskosten:

1,5 % des Darlehensnennbetrages, die bei erster Auszahlung einbehalten werden.

- Bereitstellungszinsen:

Mit Beginn des sechsten Monats, vom Tag des Darlehensangebotes an gerechnet, sind für noch nicht ausgezahlte Darlehensbeträge monatlich 0,25 % als Bereitstellungszinsen zu entrichten.

6.2 Sonstige Darlehensbedingungen

6.2.1 Die TAB ist berechtigt, im Fall der Nichtabnahme des Darlehens oder von Darlehensteilen vom Darlehensnehmer den Ersatz des ihr dadurch entstandenen Schadens zu verlangen.

6.2.2 Sondertilgungen in beliebiger Höhe können jeweils am Ende der Zinsfestschreibungsperiode geleistet werden. Gegen Erstattung des gewährten Auszahlungskursvorteils wird die TAB Sondertilgungen (Mindestbetrag 1.000 EUR) auch während der Zinsfestschreibungsperiode entgegennehmen.

6.2.3 Das Darlehen ist an rangbereiter Stelle durch Grundschuld am Pfandobjekt zu sichern.

6.2.4 Dem Darlehen dürfen in der Regel nur unkündbare Tilgungsdarlehen zu höchstens den für erststelligen Kapitalmarktdarlehen im Wohnungsbau üblichen Bedingungen im Rang vorgehen. Die laufende Darlehenstilgung muss jährlich mindestens 1 % zuzüglich ersparter Zinsen betragen. Unkündbare Darlehen ohne laufende Tilgung, die später in einer Summe aus Bausparvertragsmitteln oder einer fälligen Lebensversicherung zurückgezahlt werden sollen, dürfen ebenfalls im Rang vorgehen, wenn durch eine Erklärung des Darlehensgebers ein rangmäßiges Aufrücken mindestens wie bei einem Tilgungsdarlehen sichergestellt wird.

6.2.5 Das zinsgünstige Darlehen der TAB kann nicht mit dem Förderprogramm der KfW „Wohnraum Modernisieren“ kumuliert werden. Mittel der Städtebauförderung, Dorferneuerung und des Denkmalschutzes können mit dem zinsgünstigen Darlehen kumuliert werden.

7 Verfahren

7.1 Das zinsgünstige Baudarlehen ist vor Baubeginn oder vor Abschluss des Vertrages bei der örtlich für die Wohnungsbauförderung zuständigen Stelle (Landratsamt, kreisfreie Stadt) zu beantragen. Dabei ist der dort erhältliche Vordruck zu verwenden.

Als Vorhabensbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages zu werten. Ein Vorhaben wird aber nicht förderfähig, wenn Verträge zur Beschaffung von Materialien vor Antragstellung geschlossen und erfüllt worden sind.

Das heißt, gibt ein Antragsteller als Eigenleistung vorhandenes Material an, so ist dies so lange förderunschädlich, als dieses Material schon vollständig aus Eigenmitteln bezahlt ist.

Die vorgenannte Stelle prüft, ob die in den Nrn. 2, 3.1 und 4 genannten Fördervoraussetzungen erfüllt sind. Den Antrag und das Prüfungsergebnis leitet sie hiernach an die TAB weiter.

7.2 Das Darlehen wird nach Erfüllung der in der Darlehenszusage genannten Voraussetzungen ausgezahlt.

7.3 Voraussetzung für die Auszahlung des Darlehens ist vorbehaltlich der Nr. 7.4 der Verwendungsnachweis, der bei der örtlich für die Wohnungsbauförderung zuständigen Stelle (siehe Nr. 7.1) vorzulegen ist. Diese prüft und bestätigt, dass:

- die Arbeiten entsprechend dem Antrag und den etwa erforderlichen Genehmigungen technisch und wirtschaftlich einwandfrei ausgeführt und abgeschlossen sind und

- die dem Antrag zu Grunde gelegten Kosten sich nicht nachträglich vermindert haben.

7.4 Bereits vor Abschluss der Modernisierungsarbeiten können – unter Beachtung von Nr. 7.2 – bis zu 90 % in zwei Raten ausbezahlt werden, wenn die örtlich für die Wohnungsbauförderung zuständige Stelle (siehe Nr. 7.1) bestätigt, dass Kosten mindestens in Höhe der auszahlenden Rate und der anteiligen Finanzierung aus den anderen Finanzierungsquellen gemäß Antrag angefallen sind. Der Nachweis über die angefallenen Kosten ist durch Vorlage von Rechnungen zu belegen. Dabei soll jede Rate mindestens 5.000 EUR betragen.

Die Schlussrate von 10 v. H. des Darlehens wird nur ausgezahlt, wenn

- der Verwendungsnachweis nach Nr. 8 und

- die vollstreckbare Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde und eine ergänzte Grundbuchblattabschrift nach Eintragung der Grundschuld an bedungener Rangstelle

vorliegen.

8 Verwendungsnachweis

8.1 Der Darlehensnehmer hat bis spätestens zum Ablauf von drei Monaten nach Beendigung der Maßnahmen den Verwendungsnachweis für die durchgeführten Maßnahmen bei dem Landratsamt oder der kreisfreien Stadt (siehe Nr. 7.1) vorzulegen. Der Verwendungsnachweis muss erkennen lassen, welche Maßnahmen (Beschreibung der durchgeführten Maßnahmen) durchgeführt worden sind sowie ob und in welcher Höhe sich die Gesamtkosten gegenüber den Ansätzen im Antrag verringert oder erhöht haben.

Dem Verwendungsnachweis sind die Belege (Rechnungen und Quittungen) beizufügen.

8.2 Das Landratsamt oder die kreisfreie Stadt (siehe Nr. 7.1) prüft den Verwendungsnachweis und stellt fest, ob die Maßnahmen den im Antrag und in der Darlehenszusage festgelegten Anforderungen entsprechen. Hiernach wird dieser mit einem Prüfungsergebnis unverzüglich der TAB übergeben.

8.3 Ergibt der Verwendungsnachweis, dass die tatsächlichen Gesamtkosten die der Darlehenszusage zu Grunde liegenden Gesamtkosten um mehr als 1.000 EUR und um mehr als 3 % unterschreiten, so hat die TAB im Wege einer Änderung des Darlehensvertrages die ursprünglich zugesagten Mittel im gleichen Verhältnis zu kürzen, wie die Kosten unterschritten wurden. Sollte der ursprünglich mögliche Darlehenshöchstbetrag nicht voll ausgeschöpft worden sein, erfolgt die Darlehenskürzung nur dann, wenn der sich nach Berücksichtigung der Kostenunterschreitung neu ergebende Darlehenshöchstbetrag den ursprünglichen Darlehensbetrag unterschreitet. Diese erleichterte Regelung gilt auch für solche Fälle, in denen seinerzeit trotz höherer förderfähiger Kosten lediglich der begrenzte Darlehenshöchstbetrag zugesagt werden konnte. Dabei ist der sich ergebende Darlehensbetrag auf volle 100 EUR aufzurunden. Das Recht zur Änderung des Darlehensvertrages ist in dem ursprünglichen Darlehensvertrag zu verankern.

Anlage 1

Programmgemeinden des Programms Stadtumbau Ost

Nummer	Kreis	Gemeinde
1	ABG	Altenburg
2	AP	Apolda
3	IK	Arnstadt
4	KYF	Artern
5	UH	Bad Langensalza
6	SOK	Bad Lobenstein
7	WAK	Bad Salzungen
8	EA	Eisenach
9	SHK	Eisenberg
10	EF	Erfurt
11	G	Gera
12	GTH	Gotha
13	GRZ	Greiz
14	EIC	Heilbad Heiligenstadt
15	SHK	Hermisdorf
16	HBN	Hildburghausen
17	IK	Ilmenau
18	J	Jena
19	EIC	Leinefelde-Worbis
20	SM	Meiningen
21	ABG	Meuselwitz
22	UH	Mühlhausen
23	SOK	Neustadt a. d. Orla
24	NDH	Nordhausen
25	SOK	Pößneck
26	GRZ	Ronneburg
27	ABG	Rositz
28	KYF	Roßleben
29	SLF	Rudolstadt
30	WAK	Ruhla
31	SLF	Saalfeld
32	SM	Schmalkalden
33	ABG	Schmölln
34	SÖM	Sömmerda
35	KYF	Sondershausen
36	SON	Sonneberg
37	SHL	Suhl
38	GTH	Waltershausen
39	GRZ	Weida
40	WE	Weimar
41	SM	Zella-Mehlis
42	GRZ	Zeulenroda-Triebes

**Teil III
Inkrafttreten und Kündigungsrecht**

Die Vereinbarung tritt am 01.01.2011 in Kraft. Sie hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2013. Eine Kündigung der Vereinbarung ist nur aus wichtigem Grund und nach Maßgabe des § 60 Abs. 1 Thüringer Verwaltungsverfahrensgesetz (ThürVwVfG), insbesondere bei Beendigung der Refinanzierung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau möglich. Dem Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr steht unabhängig hiervon jederzeit ein einmonatiges Kündigungsrecht zu. Darlehen, die nicht bis zum Kündigungszeitpunkt rechtsverbindlich zugesagt wurden, fallen dann nicht mehr unter die Globalbürgschaft des Landes.

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Erfurt, den 28.01.2011 Christian Carius

Thüringer Aufbaubank

Erfurt, den 18.01.2011 Matthias Wierlacher Michael Schneider