

**Richtlinie zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von
Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen für die Programmjahre
2016 bis 2018 (ThürModR-Eigenwohnraum)**

Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom
18. April 2016

Der Freistaat gewährt Zuwendungen für die Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen nach Maßgabe dieser Richtlinie.

Diese Richtlinie regelt die Förderung für Eigentümer zur Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen durch Gewährung eines Baudarlehens.

Inhaltsübersicht

1. Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen
2. Gegenstand der Förderung
3. Antragsberechtigte und Einkommensgrenzen
4. Fördervoraussetzungen
5. Art und Umfang der Förderung sowie Finanzierungsgrundsätze
6. Kumulierung
7. Antragstellung
8. Bewilligungsverfahren
9. Auszahlung und Verwaltung der Mittel
10. Schlussabrechnung (Verwendungsnachweis)
11. Kosteneinsparungen
12. Controlling
13. Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf des Bewilligungsbescheides,
Rückforderung der Zuwendungen und Verzinsung
14. Haushaltsrechtliche Vorschriften und Prüfvermerke
15. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

1. Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen

1.1 Zweck dieser Richtlinie ist es, Zuwendungen für die Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen zu gewähren.

Ziel ist es,

- den Gebrauchswert von Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen wiederherzustellen und zu erhöhen,
- eine Verbesserung der Barrierefreiheit durch Reduzierung von Barrieren zu erzielen
- eine Verbesserung der Energieeffizienz der Eigenheime und eigengenutzten Eigentumswohnungen zu erzielen und
- die Aufwendungen für die Sanierung abzusenken.

Zur Überprüfung der Zielerreichung werden folgende Indikatoren festgelegt:

- Anzahl der geförderten Wohnungen,
- Anzahl der Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit durch Reduzierung von Barrieren,
- Anzahl der geförderte Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Wohngebäude bzw. der Wohnungen,
- Kostenersparnis aus der Finanzierung für den Zuwendungsempfänger.

1.2 Die Gewährung der Zuwendung erfolgt auf Grundlage folgender Regelungen:

- Thüringer Wohnraumfördergesetz (ThürWoFG)
- Wohngeldgesetz (WoGG)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV)
- Thüringer Landeshaushaltsordnung (ThürLHO)
- Thüringer Verwaltungsverfahrensgesetz (ThürVwVfG)
- DIN 18040-2

in der jeweils gültigen Fassung.

- 1.3 Auf die Gewährung der Zuwendung besteht kein Rechtsanspruch. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsstelle (Nummer 7.1) auf Grund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

2. Gegenstand der Förderung

Gegenstände der Förderungen sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für Eigenheime und eigengenutzten Eigentumswohnungen. Das sind

- 2.1 bauliche Maßnahmen am und im Gebäude und innerhalb der Wohnungen, die den Gebrauchswert erhöhen, insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung

- des Zuschnitts der Wohnung und der Funktionsabläufe,
- der Barrierefreiheit,
- der Belichtung und Belüftung,
- des allgemeinen Schallschutzes,
- der Einbruchsicherheit,
- der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Abwasserableitung,
- der sanitären Einrichtungen und Installation sowie der Einbau von Kalt- und Warmwasserzählern,
- der notwendigen Hausanschlusserneuerungen (Wasser, Gas, Elektro),
- des Hauskommunikationssystems und des baulichen Brandschutzes,
- der Heizungs- und Warmwasserversorgung, insbesondere die Umstellung der Heizung auf umweltfreundliche und alternative Versorgungssysteme und erneuerbare Energien;

- 2.2 heizenergiesparende Maßnahmen, wie

- Einbau von Wärmedämmfenstern,
- Verbesserung der Wärmedämmung von
 - Fassade,
 - Dach,
 - Türen,
 - Kellerdecken,
 - nichtausgebautem Dachraum auf der obersten Geschossdecke,
- Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umrüstung und Umstellung der Heizungsanlage gemäß Nummer 2.1, wie

- Einbau von Mess- und Regeltechnik,
 - Wärmedämmung von Heizrohren,
 - zentrale Steuersysteme (wie Daten- und Integrationssystem),
 - gutachterliche Untersuchungen zur Festlegung sinnvoller bautechnischer Maßnahmen zur Energieeinsparung für das zur Modernisierung vorgesehene Eigenheim;
- 2.3 Maßnahmen der modernisierungsbedingten und / oder technisch notwendigen Instandsetzung.
- 2.4 Ein Eigenheim im Sinne dieser Bestimmungen 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 Bestimmungen ist eine Eigentumswohnung, die zum Bewohnen durch den Wohnungseigentümer bestimmt ist.

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

3. Antragsberechtigte und Einkommensgrenzen

Antragsberechtigt sind Eigentümer von Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen.

Dabei gilt, dass bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden dürfen. Diese Einkommensgrenzen richten sich nach § 10 ThürWoFG und dürfen um nicht mehr als 60 v. H. überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Einkommensgrenze nach § 10 ThürWoFG ist zu beachten, dass auch die als bald 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.

Es gelten folgende Festlegungen, wer die maßgebliche Einkommensgrenze (§ 10 ThürWoFG + 60 v. H.) einhalten muss:

- Bei Eigennutzung darf das Gesamteinkommen des Eigentümers und der zu seinem Haushalt rechnenden Familienangehörigen die maßgebliche Einkommensgrenze nicht überschreiten.
- Bei Nutzung des Eigenheimes bzw. der Eigentumswohnung von Angehörigen des Antragstellers nach Nummer 2.4 Absatz 3 darf die maßgebliche Einkommensgrenze auch nicht von diesen und deren Familienangehörigen überschritten werden.
- Wird die Modernisierung in einem Zweifamilienhaus nur oder auch auf die zweite (vermietete) Wohnung abgestellt, so darf das Gesamteinkommen auch des Mieters und der zu seinem Haushalt rechnenden Familienangehörigen die maßgebliche Einkommensgrenze nicht überschreiten.

4. Fördervoraussetzungen

4.1 Mit der Gewährung des Baudarlehens soll für Eigenheime und eigengenutzte Eigentumswohnungen eine Belastung erreicht werden, die unter Berücksichtigung eines etwaigen Lastenzuschusses tragbar ist. In aller Regel müssen mindestens folgende Beträge im Monat für den Lebensunterhalt verbleiben:

- | | |
|---|-----------|
| • für die erste Person eines Haushaltes | 756 Euro |
| • für jede weitere Person zusätzlich | 252 Euro. |

Bei der Ermittlung dieser Beträge ist vom monatlichen Familiennettoeinkommen einschließlich Kindergeld, etwaigem Lastenzuschuss nach WoGG und ggf. Sanierungsbonus zuzüglich Kinderzulage abzüglich der sich aus dem Darlehensantrag ergebenden Belastung aus dem Bauvorhaben auszugehen. Die Beträge sind als untere Grenze anzusehen.

Die Bewilligungsstelle kann nicht in jedem Fall davon ausgehen, dass die Belastung tragbar ist, wenn (nur) diese Beträge zum Lebensunterhalt verbleiben.

Die Tragbarkeit der Belastung muss nicht nur zum Zeitpunkt der Bewilligung, sondern langfristig gewährleistet sein. Das ist in Fällen einer finanziellen Mitleistung von Angehörigen, insbesondere von betagten Eltern und von Kindern, besonders zu prüfen.

- 4.2 Das Gebäude muss erhaltungswürdig sein. Mit seiner Beseitigung insbesondere im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen darf in absehbarer Zeit nicht gerechnet werden.
- 4.3 Gefördert werden nur notwendige Maßnahmen, die technisch zweckmäßig und wirtschaftlich vertretbar sind. Als förderfähig gelten alle Kosten für Maßnahmen der in Nummern 2.1 bis 2.3 genannten Art. Nicht gefördert werden Objekte (Eigenheime, eigengenutzte Eigentumswohnungen) mit förderfähigen Gesamtkosten von weniger als 6.000 Euro.

Nicht förderfähig sind bewegliche Ausstattungsgegenstände und Einbauküchen.

Die Kosten von eingebrachten Materialien werden anerkannt. Der Wert der Selbsthilfe ist nur gemäß Nummer 5.4 anrechenbar.

- 4.4 Die zulässige Mieterhöhung bei einer vermieteten Wohnung durch die Modernisierungsmaßnahmen richtet sich nach den §§ 559 und 559a BGB.
- 4.5 Hinsichtlich der mit der Modernisierung von Wohngebäuden regelmäßig verbundenen Bauarbeiten enthält § 60 Thüringer Bauordnung eine Vielzahl von verfahrensfreien Bauvorhaben.

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 Gemeindecassatzungen,
- erforderliche konstruktiven Eingriffen,
- Maßnahmen zum Brand-, Wärme- und Schallschutz

sind jedoch die dafür erforderlichen Baugenehmigungen, die Erlaubnisse nach dem Denkmalschutzgesetz und die Genehmigung nach dem Baugesetzbuch einzuholen.

- 4.6 Mit der Ausführung der Maßnahme darf erst nach der Bewilligung des Baudarlebens begonnen werden. Die Bewilligungsstelle kann auf begründeten Antrag in Ausnahmefällen einem förderunschädlichen Vorhabensbeginn zustimmen, wenn nach einer Vorprüfung des Antrages die Fördervoraussetzungen gegeben sind.

Die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn ist schriftlich zu erteilen. Sie ist mit dem Hinweis zu versehen, dass sie keinen Rechtsanspruch auf eine Förderung begründet.

- 4.7 Ein Vorhaben wird nicht förderunfähig, wenn Verträge zur Beschaffung von Materialien vor Antragstellung geschlossen und erfüllt worden sind. Gibt danach ein Antragsteller als Eigenleistung vorhandenes Material an, so ist dies solange förderunschädlich, als dieses Material schon vollständig aus Eigenmitteln bezahlt ist.
- 4.8 Bei der Vergabe von Bauleistungen braucht die Verdingungsordnung für Bauleistungen nicht angewendet werden.

5. Art und Umfang der Förderung sowie Finanzierungsgrundsätze

- 5.1 Die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen und selbstgenutzten Eigentumswohnungen erfolgt durch eine Anteilsfinanzierung im Rahmen einer Projektförderung.
- 5.2 Die Förderung erfolgt durch die Gewährung eines zinsgünstigen Baudarlehens, das an bereitetester Rangstelle dinglich zu sichern ist.

Das zinsgünstige Baudarlehen wird in Abhängigkeit von den förderfähigen Kosten gewährt und beträgt 85 v. H. der Kosten, jedoch höchstens in einer Höhe bis zu 42.500 EUR.

Maßnahmen werden dann nicht gefördert, wenn sich auf Grund der Höhe der förderfähigen Kosten ein Darlehensbetrag von weniger als 5.100 Euro errechnet.

- 5.3 Das zinsgünstige Baudarlehen ist vom Tage der Auszahlung bis zum Ende der Laufzeit mit jährlich 0,5 v. H. zu verzinsen.

Der Auszahlungskurs beträgt 100 v. H.

Ab 1. Januar 2018 ist zur Tilgung des Darlehens ein Zuschlag von jährlich 3 v. H. zu entrichten. Die infolge der fortschreitenden Tilgung des Darlehens ersparten Zinsen werden zur verstärkten Tilgung des Darlehens verwendet.

Die einmaligen Verwaltungskosten betragen 1,5 v. H. vom Nennbetrag des Baudarlehens und sind ab 1. Januar 2017 bis zum Ende der tilgungsfreien Zeit zu entrichten.

Bis einschließlich 31. Dezember 2032 werden als laufender Verwaltungskostenbeitrag jährlich 0,5 v. H. vom Nennbetrag des Baudarlehens erhoben. Danach reduziert sich der laufende Verwaltungskostenbeitrag auf 0,25 v. H. vom Nennbetrag des Baudarlehens.

Für Bewilligungen, die im Zeitraum 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 erteilt werden, verlängern sich die Termine und Fristen um ein Jahr. Für Bewilligungen, die im Zeitraum 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 erteilt werden, verlängern sich die Termine und Fristen um zwei Jahre.

- 5.4 Zur Deckung der Gesamtkosten müssen Eigenleistungen in angemessener Höhe erbracht werden. Als angemessen gelten mindestens 15 v. H. der Gesamtkosten.

Als Eigenleistung werden anerkannt

- Geldmittel und
- eingebrachte und bezahlte Materialien.

Der Wert der Selbsthilfe wird höchstens bis zur Hälfte der zu erbringenden Eigenleistung anerkannt, max. jedoch 5.000 Euro.

- 5.5 Fremdmittel sind in der Höhe in Anspruch zu nehmen, wie sie zur Finanzierung des geförderten Vorhabens notwendig sind.

Dem Baudarlehen dürfen in der Regel nur unkündbare Tilgungsdarlehen zu höchstens den für erststellige Kapitalmarktdarlehen im Wohnungsbau üblichen Bedingungen im Grundbuchrang vorgehen. Die laufende Darlehenstilgung muss jährlich mindestens 1 v. H. zuzüglich ersparter Zins betragen.

Unkündbare Darlehen ohne laufende Tilgung, die später in einer Summe aus Bau-sparvertragsmitteln oder einer fälligen Lebensversicherung zurückgezahlt werden sollen, dürfen ebenfalls im Rang vorgehen, wenn durch eine Erklärung des Darlehensgebers ein rangmäßiges Aufrücken des Baudarlehens mindestens wie bei einem Tilgungsdarlehen sichergestellt wird.

6. Kumulierung

- 6.1 Zur Finanzierung der förderfähigen Kosten können neben den zinsgünstigen Baudarlehen Mittel der Städtebauförderung, Dorferneuerung sowie des Denkmalschutzes eingesetzt werden.

7. Antragstellung

- 7.1 Ein Antrag auf Gewährung des zinsgünstigen Baudarlehens ist bei der Thüringer Aufbaubank (Bewilligungsstelle) zu stellen.

Dabei sind die amtlichen Antragsformulare in der Fassung der jeweiligen Bekanntmachung zu verwenden. Die Vordrucke sind bei der in Satz 1 bezeichneten Bewilligungsstelle und im Internet unter <http://www.aufbaubank.de> erhältlich.

Der Antrag ist in einfacher Ausfertigung einzureichen.

- 7.2 Dem Antrag sind beizufügen:

- die von der Bewilligungsstelle benannten Unterlagen und
- gegebenenfalls die unter Nummer 4.5 genannten Genehmigungen (in Ablichtung).

- 7.3 Im Rahmen der Antragstellung sind die Kosten, welche der Verbesserung der Energieeffizienz des Vorhabens dienen, gesondert im Fördermittelantrag auszuweisen.

8. Bewilligungsverfahren

- 8.1 Die Bewilligungsstelle entscheidet über den Antrag.
- 8.2 Liegen nach Prüfung des Antrages die Fördervoraussetzungen vor, so erteilt sie im Rahmen der verfügbaren Mittel den Bewilligungsbescheid und stellt diesen zu.

- 8.3 Der Bewilligungsstelle obliegen insbesondere die
- Ausreichung und Verwaltung des Baudarlehens,
 - Prüfung der Auszahlungsanträge und
 - Darlehenssicherung.

9. Auszahlung und Verwaltung der Mittel

- 9.1 Voraussetzung für die Auszahlung des zinsgünstigen Baudarlehens ist vorbehaltlich der Nummer 9.3 der Verwendungsnachweis und ein positives Prüfungsergebnis (siehe Nummer 10), dass
- die Arbeiten entsprechend dem Antrag und den etwa erforderlichen Genehmigungen ausgeführt und abgeschlossen sind und
 - die dem Antrag zugrunde gelegten Kosten sich nicht nachträglich vermindert haben.

Zustellung des Bewilligungsbescheides, die Prüfung der Auszahlungsanträge sowie die Ausreichung und Verwaltung des Darlehens obliegen der Bewilligungsstelle.

- 9.2 Neben der Voraussetzung nach Nummer 9.1 ist zusätzlich der Nachweis der Eintragung des Grundpfandrechts an der bedungenen Rangstelle, mindestens jedoch die Bestätigung des Notars erforderlich, dass die Grundschuldbestellungsurkunde dem Grundbuchamt vorgelegt wurde und ihm keine Umstände bekannt sind, die der Eintragung des Grundpfandrechts an der bedungenen Rangstelle entgegenstehen. Bei einer Darlehenshöhe von bis zu 20.000 Euro kann die Bewilligungsstelle grundsätzlich auf die Eintragung eines Grundpfandrechts verzichten.

- 9.3 Das zinsgünstige Baudarlehen kann bis zu 90 v. H. in zwei Raten schon vor Abschluss der Modernisierungsarbeiten ausgezahlt werden, wenn Kosten mindestens in Höhe der auszahlenden Rate und der anteiligen Finanzierung aus anderen Finanzierungsquellen gemäß Antrag angefallen und die sonstigen in Nummer 9.2 genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Nachweis über die angefallenen Kosten ist vom Darlehensnehmer durch Vorlage von Rechnungen zu belegen. Jede Rate soll in der Regel mindestens 5.000 Euro betragen.

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

- der Verwendungsnachweis nach Nummer 10 und

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

vorliegen.

10. Schlussabrechnung (Verwendungsnachweis)

10.1 Der Darlehensnehmer hat bis spätestens zum Ablauf von drei Monaten nach Beendigung der Maßnahmen den Verwendungsnachweis für die durchgeführten Maßnahmen bei der Bewilligungsstelle vorzulegen. Der Verwendungsnachweis muss erkennen lassen, welche 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.

10.2 Die Bewilligungsstelle prüft die Schlussabrechnung und stellt fest, ob die Maßnahme dem Bewilligungsbescheid und dem Antrag auf Gewährung der Fördermittel entspricht.

Die Bewilligungsstelle entscheidet über eine Anerkennung der Schlussabrechnung und fertigt eine Schlussbestätigung. Eine Ausfertigung der Schlussbestätigung sendet sie an den Zuwendungsempfänger. Die geprüften Belege sendet die Bewilligungsstelle an den Zuwendungsempfänger zurück.

11. Kosteneinsparungen

Ergibt die Schlussabrechnung, dass die tatsächlichen förderfähigen Kosten die dem Bewilligungsbescheid zu Grunde liegenden förderfähigen Kosten um mehr als 1.000 Euro und um mehr als 3 v. H. unterschreiten, so hat die Bewilligungsstelle im Wege einer Änderung des Bewilligungsbescheides die ursprünglich bewilligten Mittel in dem Verhältnis abzusetzen, in dem diese zu den anderen Finanzierungsmitteln bei Antragstellung standen.

Im Falle der Kumulierung mit anderen Fördermittelgebern können andere Regelungen getroffen werden. Näheres wird im Bewilligungsbescheid festgelegt.

12. Controlling

Die Fördermaßnahmen werden durch den Zuwendungsgeber einer Zielerreichungskontrolle (Controlling) gemäß den Verwaltungsvorschriften zu § 23 ThürLHO unterzogen.

13. Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf des Bewilligungsbescheides, Rückforderung der Zuwendungen und deren Verzinsung

Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf von Bewilligungsbescheiden sowie als Folge hiervon die Rückforderung der Zuwendungen und deren Verzinsung richten sich nach dem ThürVwVfG.

14. Haushaltsrechtliche Vorschriften und Prüfvermerke

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die ggf. erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die §§ 23 und 44 der ThürLHO sowie die dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften (VV) und das ThürVwVfG, soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichungen zugelassen sind.

Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern und zu prüfen sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen (§ 44 Absatz 1 Satz 3 ThürLHO).

Die Prüfungsrechte des Thüringer Rechnungshofs (§ 91 ThürLHO) bleiben davon unberührt.

15. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2018 außer Kraft.

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Erfurt, 18.04.2016

Az.: 24-4741

ThürStAnz Nr. 19/2016 S. 710 - 714