

Förderung der Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen

vom 2. April 2020 (5114-0001#2020/0002-0401-4515)

1 Förderzweck

1.1 Das Land fördert zusammen mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) auf der Grundlage des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 472, BS 233-3) und der landesrechtlichen Durchführungsbestimmungen sowie nach Maßgabe des jeweiligen Landeshaushalts und dieser Verwaltungsvorschrift die Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum, um solche Haushalte im Land bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum zu unterstützen, die auf die Hilfe der Allgemeinheit angewiesen sind.

1.2 Auf die Förderung besteht auch bei Einhaltung aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch.

1.3 Neben der Förderung nach diesem Programm dürfen andere Förderangebote des Landes für denselben Zweck nicht in Anspruch genommen werden. Für dieselbe Kostenposition, die in verschiedenen Förderprogrammen des Landes förderfähig ist, darf nur ein Förderprogramm in Anspruch genommen werden.

Eine Kumulierung mit dem Förderprogramm Zinszuschüsse für Investitionen im Bereich der Energieeffizienz und der Energieversorgung einschließlich erneuerbaren Energien und dem Förderprogramm für hochenergieeffiziente Gebäude ist zulässig.

2 Gegenstand der Förderung

2.1 Gefördert wird die Modernisierung einer bestehenden selbst genutzten Wohnung. Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die

2.1.1 den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen,

2.1.2 die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder

- 2.1.3 nachhaltig Einsparung von Energie oder Wasser bewirken.
- 2.2 Ein Anbau zur Erweiterung eines bestehenden Gebäudes wird nur gefördert, wenn er zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen oder zum Einbau des Aufzuges erforderlich wird.
- 2.3 Förderfähig sind auch bauliche Maßnahmen,
 - 2.3.1 die die Beheizung und Wassererwärmung durch die Nutzung alternativer oder regenerativer Energien ermöglichen oder
 - 2.3.2 die ein barrierefreies Wohnen ermöglichen, wenn sie in Anlehnung an die Vorgaben der Norm DIN 18040 Teil 2 durchgeführt werden.
- 2.4 Wohnumfeldmaßnahmen (z. B. die Herstellung von Kinderspielplätzen, Grünanlagen, Stellplätzen und anderen Verkehrsanlagen auf eigenem Grundstück) werden zusammen mit Maßnahmen nach den Nummern 2.1 bis 2.3 gefördert.
- 2.5 Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnraum kann zusammen mit Maßnahmen nach Nummer 2.1.3 gefördert werden, sofern die Modernisierung den Schwerpunkt der baulichen Maßnahmen bildet. Die Wohnflächenobergrenze nach der Nummer 2.2.3 der Verwaltungsvorschrift Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohnraum und Erwerb von Genossenschaftsanteilen vom 2. April 2020 (MinBl. S.) in der jeweils geltenden Fassung soll durch den Ausbau nicht überschritten werden.
- 2.6 Instandsetzungsmaßnahmen werden neben baulichen Maßnahmen zur Modernisierung und Energieeinsparung berücksichtigt.
- 2.7 Die Modernisierung einer Wohnung kann nicht gefördert werden, sofern ein Ankauf dieser Wohnung nach der Verwaltungsvorschrift Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohnraum und Erwerb von Genossenschaftsanteilen vom 2. April 2020 MinBl. S.) in der jeweils geltenden Fassung binnen der letzten 18 Monate durch die ISB gefördert wurde.

3 Berechtigter Personenkreis

Gefördert werden Antragsberechtigte (Nummer 8.2), wenn deren Einkommen und das der Haushaltsmitglieder die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 LWoFG um nicht mehr als 60 v. H. übersteigt.

4 Dauer der Zweckbestimmung

Der Förderzeitraum entspricht der Darlehenslaufzeit. Die Zinsfestschreibung beträgt mindestens zehn Jahre. Die geförderte Wohnung ist für die Dauer des Förderzeitraums ihrer Zweckbestimmung entsprechend zu nutzen.

5 Art und Höhe der Förderung, Konditionen

5.1 Art und Höhe der Förderung

- 5.1.1 Die Förderung erfolgt in der Regel in Ergänzung zur Finanzierung des Vorranggläubigers mit einem nachrangig durch sofort vollstreckbare Buchgrundschuld gesicherten Darlehen der ISB (ISB-Darlehen Modernisierung selbst genutzter Wohnraum). Soweit es sich bei vor- oder gleichrangigen Grundpfandrechten um Grundschulden handelt, hat die ISB das Aufrücken der für die Fördermittel eingetragenen Grundschuld entsprechend der Tilgung des vor- oder gleichrangig gesicherten Darlehens sicherzustellen.
- 5.1.2 Für Haushalte mit bis zu vier Personen beträgt das Darlehen maximal 60.000 Euro. Für jedes weitere Haushaltsmitglied kann das Darlehen um 5.000 Euro erhöht werden. Das Darlehen wird bis zu dem vorgenannten Höchstbetrag in Höhe der nachgewiesenen förderfähigen Investitionskosten gewährt. Die voraussichtlichen Kosten der Modernisierung sind durch einen fachkundig erstellten Kostenvoranschlag zu belegen. Kosten für die Modernisierung einer Einliegerwohnung können in diesem Programm nicht finanziert werden.
- 5.1.3 Das Darlehen darf zusammen mit einem in den letzten fünf Kalenderjahren für die selbe Wohnung gewährten ISB-Darlehen Wohneigentum, ISB-Darlehen Erwerb von Genossenschaftsanteilen oder ISB-Darlehen Modernisierung selbst genutzter Wohnraum insgesamt in Gemeinden der Fördermietenstufen 6 und 5 maximal 175.000 EUR, in Gemeinden der Fördermietenstufen 4 und 3 maximal 160.000 EUR und in allen übrigen Fördermietenstufen maximal 135.000 EUR nicht überschreiten. Der Förderhöchstbetrag nach Satz 1 erhöht sich bei Haushalten mit mindestens drei zu berücksichtigenden Kindern um 10 v. H. für das dritte sowie für jedes weitere Kind. Die Zuordnung der Gemeinden ergibt sich gemäß der Anlage zur Verwaltungsvorschrift Soziale Mietwohnraumförderung.

5.1.4 Das ISB-Darlehen Modernisierung selbst genutzter Wohnraum und mögliche Rückforderungsansprüche unter 16.000 EUR müssen nicht durch die Eintragung einer Grundschuld besichert werden, wenn sich die Schuldnerin oder der Schuldner hinsichtlich dieser Ansprüche der sofortigen Zwangsvollstreckung gemäß § 794 Abs. 1 Nr. 5 der Zivilprozessordnung in ihr oder sein gesamtes Vermögen unterwirft oder andere Sicherheiten anbietet.

5.2 Konditionen

5.2.1 Das ISB-Darlehen Modernisierung selbst genutzter Wohnraum wird durch das Land für die Dauer des Förderzeitraums um 1 Prozentpunkt p. a. im Zins verbilligt, höchstens jedoch auf 0 v. H. p. a. Die ISB legt unter Berücksichtigung dieser Zinsverbilligung die jeweils gültigen Darlehenskonditionen für den Förderzeitraum fest. Die aktuellen Konditionen sind unter der Internetadresse der ISB (www.isb.rlp.de) abrufbar.

5.2.2 Für die Bearbeitung des Darlehensantrages erhebt die ISB ein einmaliges Bearbeitungsentgelt von 1,0 v. H. der Darlehenssumme, mindestens 250 EUR. Der Anspruch auf das Bearbeitungsentgelt entsteht mit der Bearbeitung des Darlehensantrages.

6 Bürgschaft des Landes

Während des Förderzeitraums wird das Darlehen bis zu 80 v. H. durch das Land verbürgt. Die Bürgschaft des Landes gegenüber der ISB wird in einer gesonderten Vereinbarung festgelegt.

7 Förderausschlüsse

7.1 Eine Förderbestätigung kann insbesondere nicht gewährt werden, wenn mit dem Vorhaben tatsächlich begonnen wurde oder es bereits abgeschlossen ist. Die zuständige Stadt-/Kreisverwaltung kann von dem Förderausschluss befreien, wenn die Maßnahme objektiv dringlich war (z. B. ein Schaden an der Heizung).

7.2 Der Antrag auf Erteilung einer Förderbestätigung muss innerhalb von zwei Monaten nach Eintritt der objektiven Dringlichkeit bei der zuständigen Stadt-/Kreisverwaltung eingegangen sein.

8 Verfahren zur Gewährung des Darlehens

- 8.1 Das Darlehen wird von der Antragstellerin oder dem Antragsteller auf Formblatt bei der zuständigen Stadt-/Kreisverwaltung beantragt.
- 8.2 Antragsberechtigt ist die selbst nutzende Eigentümerin oder der selbst nutzende Eigentümer oder die oder der dinglich Nutzungsberechtigte.
- 8.3 Die zuständige Stadt-/Kreisverwaltung erteilt der Antragstellerin oder dem Antragsteller eine Förderbestätigung. In der Förderbestätigung werden der berechnete Personenkreis, der Gegenstand der Förderung und die maximale Höhe des Darlehens festgestellt. Die Förderbestätigung wird nach vorgeschriebenem Muster erteilt. Nach Erteilung der Förderbestätigung leitet die zuständige Stadt-/Kreisverwaltung den Förderantrag an die ISB weiter.
- 8.4 Die ISB prüft, ob die Belastung für die Antragstellerin oder den Antragsteller auf Dauer tragbar erscheint und führt in diesem Zusammenhang eine bankmäßige Prüfung durch.
- 8.5 Die ISB erteilt der Antragstellerin oder dem Antragsteller eine Förderzusage und schließt den Vertrag über das ISB-Darlehen Modernisierung selbst genutzter Wohnraum.

9 Schlussabrechnung, Verwendungsnachweiskontrolle

- 9.1 Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat für jedes geförderte Bauvorhaben eine Kostenaufstellung (Schlussabrechnung) nach Vordruck zu erstellen.
- 9.2 Die Schlussabrechnung muss alle Ausgaben für das Bauvorhaben in übersichtlicher Form nachweisen. Für diese Ausgaben müssen ordnungsgemäße Rechnungs- und Zahlungsbelege vorhanden sein. Kleinere Restarbeiten dürfen mit den veranschlagten Kosten in die Schlussabrechnung aufgenommen werden.
- 9.3 Die Schlussabrechnung ist mit dem letzten Mittelabruf bei der ISB einzureichen.
- 9.4 Die Förderempfängerin oder der Förderempfänger hat die Rechnungs- und Zahlungsbelege sowie alle sonstigen das Bauvorhaben betreffenden Unterlagen jederzeit zur Einsichtnahme und zur Überprüfung durch das Ministerium der Finanzen, den Landesrechnungshof und die ISB bereitzuhalten und

deren Beauftragten die Besichtigung zu gestatten. Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer, Antragstellerinnen und Antragsteller, Erwerberinnen und Erwerber, Betreuerinnen und Betreuer sowie ihre Beauftragten haben die für die Überprüfung erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

- 9.5 Die Fördermittel können gekürzt werden, wenn die Schlussabrechnung ergibt, dass niedrigere Gesamtkosten entstanden sind, als sie dem Finanzierungsplan zugrunde gelegt wurden.

10 Ausnahmen

Über Abweichungen von diesen Förderbestimmungen entscheidet das Ministerium der Finanzen.

11 Mitteilungspflichten

- 11.1 Die ISB berichtet dem Ministerium der Finanzen monatlich über das Förderergebnis, gegliedert nach Fördergegenstand und Lage des Förderobjekts in den Landkreisen, großen kreisangehörigen Städten und kreisfreien Städten.
- 11.2 Die ISB berichtet dem Ministerium der Finanzen quartalsweise über ausfallgefährdete Forderungen, Inanspruchnahmen aufgrund der Bürgschaft des Landes und Regresszahlungen.

12 Inkrafttreten

- 12.1 Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 1. Mai 2020 in Kraft.
- 12.2 Die Verwaltungsvorschrift Förderung der Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum, insbesondere zur Förderung der Energieeinsparung und zur Barrierefreiheit, durch ein Darlehen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB-Darlehen Modernisierung selbst genutzter Wohnraum Rheinland-Pfalz) vom 8. Dezember 2015 (MinBl. 2016 S. 33), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 16. April 2019 (MinBl. S. 179), wird mit Inkrafttreten dieser Verwaltungsvorschrift mit der Maßgabe aufgehoben, dass die bisherigen Bestimmungen hinsichtlich des Vollzugs der unter ihrer Geltung begründeten Förderverhältnisse in Kraft bleiben.