

Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen der Gemeinde Reken zur Schaffung von angemessenem Wohneigentum vom 12.11.2024

1

Zuwendungszweck

1.1

Die Gemeinde Reken verfolgt das Ziel insbesondere Familien, die Möglichkeit zu geben, erstmalig und sozialverträglich Wohneigentum zur Selbstnutzung zu erwerben. Sie entwickelt daher bedarfsgerecht neue Wohnbaugebiete. Gleichzeitig hat die Gemeinde auch ein hohes Interesse daran, dass bebaubare aber aktuell unbebaute Wohnbaugrundstücke und Bestandsimmobilien im Wege eines aktiven Leerstandsmanagements bebaut bzw. dauerhaft genutzt werden. Aus diesem Grund fördert sie nach eigenem Ermessen entsprechende Käufe und Übertragungen nach den folgenden Bestimmungen:

1.2

Zuwendungszweck ist, natürliche Personen bei dem Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum in der Gemeinde Reken finanziell zu unterstützen. Zielgruppe sind Personen, die vom **1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2026** den Erwerb einer selbstgenutzten Wohnimmobilie im Sinne von Ziff. 2 notariell beurkunden lassen oder diesen mit einem rechtskräftigen Zuschlagsbeschluss nachweisen.

1.3

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Zuwendung besteht nicht. Vielmehr tritt die Gemeinde die Förderentscheidung aufgrund pflichtgemäßen Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Eine Erhöhung der Zuwendung nach Bewilligung ist ausgeschlossen.

2.

Fördergegenstand

2.1

Gefördert wird der Erwerb einer Wohnimmobilie oder eines Wohnbaugrundstücks jeweils zur Selbstnutzung in der geschlossenen Ortslage der Gemeinde Reken. Soweit es sich um eine Wohnimmobilie handelt, die vor dem 01.02.2002 errichtet wurde, werden energetisch förderliche Maßnahmen an der erworbenen selbstgenutzten Wohnimmobilie gefördert.

2.2

Wohnimmobilie im Sinne dieser Richtlinie ist das Eigentums- oder Erbbaurecht der Antragstellenden an einem selbstgenutzten Wohnhaus, an einer selbstgenutzten oder zur Selbstnutzung vorgesehenen Wohnung (Neubau oder Bestand) sowie an einem zur selbstnutzenden Wohnbebauung vorgesehenen Baugrundstück.

2.3

Selbstnutzung im Sinne dieser Richtlinie ist die Nutzung der Wohnimmobilie als angemeldete Hauptwohnung. Bei mehreren Antragstellenden einer Erwerbsgemeinschaft muss mindestens einer der Antragstellenden die erworbene Wohnimmobilie als Hauptwohnung nutzen.

3

Zuwendungsempfängerin oder Zuwendungsempfänger

3.1

Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger im Sinne dieser Richtlinie sind ausschließlich natürliche Personen. Es kann je Erwerbsvertrag nur ein Antrag gestellt werden. Der Antrag ist durch alle im Erwerbsvertrag bzw. im Zuschlagsbeschluss aufgeführten Erwerberinnen und Erwerber gemeinsam zu stellen.

3.2

Die Mitglieder von Bruchteils- und Gesamthandgemeinschaften haben einen gemeinsamen Antrag für die von ihnen erworbene Wohnimmobilie zu stellen. In diesen Fällen ist die Beauftragung des Zuwendungsempfängers bzw. der Zuwendungsempfängerin, der bzw. die den Antrag stellt, nachzuweisen. Gesellschaften oder sonstige Vereinigungen von natürlichen Personen kommen als Zuwendungsempfängerinnen nicht in Betracht.

3.3

Eine Zuwendung auf der Grundlage dieser Richtlinie kann den Antragstellenden nur einmalig gewährt werden. Ein Förderobjekt kann lediglich einmalig gefördert werden.

4

Zuwendungsvoraussetzungen, Auflagen

4.1

Die Wohnimmobilie, für die die Förderung beantragt wird, muss in einer geschlossenen Ortslage in Reken gelegen sein.

4.2

Gefördert wird der Erwerb von Neu- und Bestandswohnimmobilien. Der Erwerb von unbebauten Grundstücken ist ebenfalls förderfähig. Nicht förderfähig ist der Erwerb von Wohnbaugrundstücken, die die Gemeinde Reken vermarktet und verkauft.

4.3

Der oder die Antragstellende muss dem Grunde nach die Zuteilungskriterien für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Reken erfüllen.

4.4

Der Antragstellende muss die Wohnimmobilie selbst über einen Zeitraum von **15 Jahren als Hauptwohnung** nutzen, das heißt, er muss dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sein. Bei mehreren Antragstellenden muss mindestens eine bzw. einer diese Voraussetzung erfüllen. Als Fristbeginn gilt frühestens das Datum des Bewilligungsbescheides.

4.4.1

Bei Antragstellung hat der Antragstellende bzw. die Antragstellende durch Vorlage der amtlichen Meldebescheinigung zu bestätigen, dass die erworbene Wohnimmobilie bereits als Hauptwohnung genutzt wird.

4.4.2

Soweit der bzw. die Antragstellende zum Zeitpunkt der Antragstellung lediglich beabsichtigt, die erworbene Wohnimmobilie künftig als Hauptwohnung zu nutzen, hat er spätestens drei Jahre nach dem Datum der Antragstellung seine Wohnsitznahme gegenüber der Gemeinde durch Vorlage der amtlichen Meldebescheinigung nachträglich ergänzend zu seinem Antrag zu bestätigen.

4.4.3

Verletzt der Antragstellende die Wohnverpflichtung gem. Ziff. 4.4, hat er die gewährte Zuwendung an die Bewilligungsbehörde zurückzuzahlen. Der Rückzahlungsbetrag verringert sich um 1/15 für jedes Jahr, in dem die Wohnverpflichtung vollständig erfüllt wurde. Die Rückzahlungsverpflichtung entfällt vollständig, soweit nach Auszahlung der Zuwendung ein wichtiger Grund vorliegt und die weitere Erfüllung der Wohnverpflichtung daher unbillig wäre (z.B. schwere Krankheit).

4.5

Ist die erworbene **Bestandswohnimmobilie vor dem 01.02.2002** errichtet worden, ist die Zuwendung insgesamt ausschließlich für energetisch förderliche Maßnahmen an der erworbenen Immobilie zu verwenden (z.B. Fenster, Dämmung, Photovoltaik, Planungskosten energetische Sanierung, Energieberater).

4.6

Wird die Zuwendung für ein **unbebautes Wohnbaugrundstück** beantragt, ist dieses Wohnbaugrundstück innerhalb von drei Jahren mit einem bezugsfertigen Gebäude zu bebauen. Verletzt der Antragsstellende die Bebauungsverpflichtung, hat er die gewährte Zuwendung insgesamt an die Bewilligungsbehörde zurückzuzahlen.

4.7

Der Erwerbsvorgang darf frühestens am 1. Januar 2025 begonnen und muss spätestens am 31. Dezember 2026 rechtswirksam abgeschlossen sein. Dies wird durch den notariell beurkundeten Erwerbsvertrag oder den rechtskräftigen Zuschlagsbeschluss nachgewiesen.

4.8

Die Grunderwerbssteuer muss bei Antragsstellung vollständig bezahlt worden sein. Dies wird durch den Grunderwerbsteuerbescheid und den entsprechenden Zahlungsnachweis nachgewiesen.

5

Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

5.1

Die Zuwendung erfolgt in Form einer Festbetragsfinanzierung mit Begrenzung auf einen Höchstbetrag.

5.2

Die Höhe der Zuwendung ergibt sich aus der erworbenen Wohnbaufläche.

5.2.1

Die Zuwendung beträgt der Höhe nach 30 Euro je Quadratmeter des erworbenen Wohnbaugrundstücks. Maximal sind 500 Quadratmeter Wohnbaugrundstücksfläche förderfähig. Darüber hinaus erfolgt keine Förderung.

5.2.2

Im Falle des Erwerbs von Sondereigentum gem. WEG (Eigentumswohnung) beträgt die Zuwendung der Höhe nach 75 Euro je Quadratmeter der erworbenen Wohnfläche. Maximal sind 200 Quadratmeter Wohnfläche förderfähig. Darüber hinaus erfolgt keine Förderung.

6

Verfahren

6.1

Bewilligungsbehörde im Sinne dieser Förderrichtlinie ist die Gemeinde Reken.

6.2

Zuwendungen werden nur auf Antrag gewährt. Anträge sind an die Bewilligungsbehörde unter Nutzung des von ihr bereitgestellten Antragsformulars zu stellen. Notwendige Unterlagen sind beizufügen.

6.3

Als antragsbegründende Unterlagen müssen vorgelegt werden:

- a) Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises (z.B. Reisepass, Personalausweis),
- b) Kopie des notariell beurkundeten Erwerbsvertrages oder des rechtskräftigen Zuschlagsbeschlusses der zur Eigennutzung vorgesehenen Wohnimmobilie,
- c) im Falle von WEG-Eigentum die Kopie einer vom Architekten vorgenommenen Wohnflächenberechnung,
- d) der zugehörige Grunderwerbsteuerbescheid sowie der Zahlungsbeleg der Grunderwerbsteuer und
- e) die Meldebescheinigung der Hauptwohnsitznahme in der Wohnimmobilie, für die die Förderung beantragt wird bzw. worden ist bzw. einstweilen eine entsprechende Versicherung des Antragstellenden zur geplanten Hauptwohnsitznahme.

6.4

Hat der Antrag auf Gewährung einer Zuwendung Erfolg, erfolgt die **Auszahlung nach Vorlage eines Nachweises**, dass zu Gunsten der Gemeinde die Eintragung eines **Grundpfandrechts** in Höhe der auszahlenden Zuwendung nachgewiesen wird. Das Grundpfandrecht dient der Sicherung aller aus dieser Richtlinie bzw. gesetzlich folgenden bedingten Rückzahlungsverpflichtungen. Das Grundpfandrecht ist grundsätzlich erstrangig eintragen zu lassen. Die Gemeinde gewährt jedoch einen Vorrang für Darlehen, die der Finanzierung des geförderten Wohneigentums dienen. Der gewährte Vorrang entspricht dem, der bei der Veräußerung gemeindlicher Wohnbaugrundstücke gewährt wird.

6.5

Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt in einer Summe und ohne weitere Mittelanforderung in der Regel zwei Wochen nach Bestandskraft des Zuwendungsbescheides und nach Vorlage des Nachweises gem. Ziff. 6.4 auf das Konto des Antragstellenden.

6.6

Wurde die Zuwendung im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Bestandsimmobilie mit Errichtungsjahr vor dem 01.02.2002 beantragt (vgl. Ziff. 4.5), ist spätestens ein Jahr nach Auszahlung bei der Bewilligungsbehörde ein vereinfachter Verwendungsnachweis vorzulegen (grds. Rechnungen).

6.7

Anträge können **bis zum 30.06.2026 (für Erwerbsvorgänge bis zum 31.12.2025)** bzw. **30.06.2027 (für Erwerbsvorgänge bis zum 31.12.2026)** gestellt werden. Stehen nicht genügend Haushaltsmittel zur Verfügung, werden vollständig vorliegende Anträge nach der Reihenfolge ihres Eingangs bei der Bewilligungsbehörde berücksichtigt.

7

Sonstige Bestimmungen

7.1

Die Zweckbindung gilt mit Wohnsitznahme als Hauptwohnsitz in der zur Eigennutzung vorgesehenen Wohnimmobilie als zunächst eingehalten, sofern die Grunderwerbssteuer nicht anderweitig vollständig oder teilweise zurückerstattet wurde. Der Antragstellende muss solche Rückerstattungen innerhalb von drei Jahren nach Antragstellung unverzüglich der Bewilligungsbehörde anzeigen.

7.2

Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat die antragsbegründenden Originalbelege und alle sonstigen mit der Zuwendung zusammenhängenden Unterlagen fünf Jahre nach Bestandskraft des Zuwendungsbescheids aufzubewahren, sofern nicht nach steuerrechtlichen oder anderen Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist bestimmt ist.

7.3

Die Zuwendung ist zu erstatten, soweit ein Zuwendungsbescheid nach Verwaltungsverfahrenrecht oder anderen Rechtsvorschriften mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen oder widerrufen oder sonst unwirksam wird. Der Erstattungsanspruch ist mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich zu verzinsen.