

Richtlinien der Stadt Damme zur Förderung des Erwerbs von Altbauimmobilien

**aufgestellt durch Beschluss des Rates der Stadt Damme vom 05.03.2013,
geändert durch Beschluss des Rates der Stadt Damme vom 16.12.2014 (1. Änderung),
geändert durch Beschluss des Rates der Stadt Damme vom 10.05.2016 (2. Änderung),**

**in der Fassung der 3. Änderung, die der Rat der Stadt Damme mit Beschluss vom 14.11.2017
verabschiedet hat und mit Datum vom 01.01.2018 in Kraft tritt**

1. Zielsetzung

Die Stadt Damme möchte den Erwerb von Altbauimmobilien fördern, um

- a) den Bedarf von Flächen für neue Wohnbaugebiete zu begrenzen, um dadurch die zunehmenden Flächenkonflikte zwischen Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft zu entschärfen,
- b) die vorhandenen Strukturen in den älteren Wohnbaugebieten zu stärken und damit einhergehend dem demografischen Wandel entgegenzuwirken,
- c) Familien, insbesondere mit Kindern, die Schaffung von Wohneigentum durch den Erwerb einer Altbauimmobilie als wirkliche Alternative zum Neubau zu erleichtern.
- d) die ältere Gebäudesubstanz (unter anderem in energetischer Hinsicht) zu verbessern. Dadurch soll die Attraktivität insbesondere der älteren Wohngebiete insgesamt steigen.

2. Allgemeines/Definitionen

- a) Die Förderung erfolgt nach eigenem Ermessen durch die Stadt Damme und nach Maßgabe der zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel. Ein Rechtsanspruch kann aus diesen Richtlinien nicht hergeleitet werden.
- b) Über Anträge auf Förderung nach diesen Richtlinien entscheidet der Bürgermeister im Rahmen der Geschäfte der laufenden Verwaltung. Anträge werden in der Reihenfolge des Eingangs bei der Stadt Damme berücksichtigt.
- c) Der Antrag auf eine Förderung nach diesen Richtlinien ist vor Erwerb einer Altbauimmobilie zu stellen. Nach Erwerb einer Altbauimmobilie ist eine Förderung nach diesen Richtlinien ausgeschlossen.
- d) Eine Altbauimmobilie im Sinne dieser Richtlinien ist ein Wohngebäude auf dem Gebiet der Stadt Damme, das mindestens 50 Jahre alt ist, gerechnet ab Bezugsfertigstellung (1. Einzugsdatum).

- e) Anspruchsberechtigt sind ausschließlich natürliche Personen bis zum vollendeten 35. Lebensjahr. Handelt es sich bei den Antragstellern um verheiratete Paare oder um Lebenspartnerschaften, ist es ausreichend, wenn eine Person das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.
- f) Die Förderung erfolgt nur, wenn folgende Einkommensgrenzen nicht überschritten werden:
- Bei verheirateten Paaren oder Lebenspartnerschaften darf das zu versteuernde Einkommen 75.000,00 € nicht übersteigen.
 - Bei alleinstehenden Antragstellern darf das zu versteuernde Einkommen 50.000,00 € nicht übersteigen.
- Der/die Antragsteller hat/haben das Jahreseinkommen durch den Einkommensteuerbescheid des Vorjahres (max. des Vorvorjahres) nachzuweisen.
- g) Jede(r) Antragsteller(in) muss diese Richtlinien schriftlich anerkennen.
- h) Handelt es sich bei den Antragstellern um verheiratete Paare oder um Lebenspartnerschaften, so ist jeder Partner berechtigt, einen Antrag zu stellen. Gefördert werden kann bei getrennten Anträgen jeweils die Hälfte des Förderbetrages.
- i) Jede Altbauimmobilie ist grundsätzlich nur einmal förderfähig (Altbaugutachten/Altbauerwerb).
- j) Förderfähig sind ausschließlich Altbauimmobilien, die unter fremden Dritten (Rechtsgeschäfte unter Verwandten sind ausgeschlossen) gehandelt werden sollen (Altbaugutachten) oder werden (Altbauerwerb).
- k) Der/Die Empfänger(in) einer Förderung nach diesen Richtlinien verpflichtet sich, gewährte Fördermittel ganz oder teilweise zurück zu zahlen, wenn der Antrag vorsätzlich oder grob fahrlässig falsche Angaben enthält oder diese Richtlinien nicht beachtet worden sind.
- l) Im Einzelfall kann abweichend von den Richtlinien entschieden werden. Hierzu ist ein Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Damme erforderlich.

3. Fördertatbestände

Gefördert werden auf schriftlichen Antrag mit einmaligen Förderbeträgen

- a) die Erstellung eines Altbaugutachtens (Ziff. 4 der Richtlinien)
- b) der Erwerb einer Altbauimmobilie bei Eigennutzung (Ziff. 5 der Richtlinien)

4. Altbaugutachten

- a) Für die Erstellung eines Altbaugutachtens, welches mindestens eine Bestandsaufnahme (Grundriss, Aufmaß, Zustandserhebung), eine Modernisierung- bzw. Sanierungsempfehlung, einen Energieausweis (EnEV in der jeweils geltenden Fassung) und eine Kostenschätzung enthält, gewährt die Stadt Damme auf Antrag folgende einmalige Förderung:
 - 500,00 € Grundbetrag

- 100,00 € Erhöhungsbetrag für jedes Kind bis zum 18. Lebensjahr, das zum Antragszeitpunkt (Stichtag Eingang bei der Stadt Damme) zum Haushalt des Antragstellers gehört (1. Wohnsitz).
- b) Der Höchstbetrag für die einmalige Förderung beträgt 800,00 €
- c) Das geförderte Altbaugutachten hat der Antragsteller der Stadt Damme uneingeschränkt zur weiteren Verwendung im Original zur Verfügung zu stellen, z.B. für die Weitergabe an einen anderen Interessenten, die Veröffentlichung oder eine Archivierung.
- d) Ist für eine Altbauimmobilie bereits ein Gutachten nach diesen Richtlinien erstellt worden, so ist eine Förderung ausgeschlossen.
- e) Hat der Antragsteller die Altbauimmobilie bereits bei Antragstellung erworben (Beurkundung des Grundstückskaufvertrages), so ist eine Förderung ausgeschlossen.
- f) Zielsetzung des Gutachtens muss erkennbar der Erwerb der Altbauimmobilie sein. Ist offensichtlich, dass der Zweck ein anderer ist (z.B. Zustandserhebung in Absprache mit dem Grundstückseigentümer), so ist eine Förderung ausgeschlossen. Im Zweifelsfall wird der Antrag dem Verwaltungsausschuss der Stadt Damme zur Entscheidung vorgelegt.
- g) Der Antrag auf einmalige Förderung (Altbaugutachten) ist vollständig auszufüllen und mit den Einverständniserklärungen
- des/der Grundstückseigentümer(in), dass diese(r) damit einverstanden ist, dass der/die Antragsteller(in) ein Altbaugutachten im Sinne der „Richtlinien zur Förderung von Altbauimmobilien“ der Stadt Damme über seine Immobilie erstellen lässt/lassen und dass dieses Gutachten durch die Stadt Damme uneingeschränkt weiter Verwendung findet, z.B. durch Weitergabe an einen anderen Interessenten, Veröffentlichung oder Archivierung.
 - des Gutachters, dass das von ihm für die beantragte Immobilie erstellte Gutachten in vollem Umfang uneingeschränkt und ohne weitere Vergütung durch die Stadt Damme weiter Verwendung findet, z.B. durch Weitergabe an einen anderen Interessenten, Veröffentlichung oder Archivierung.
- h) Jede(r) Antragsteller(in) kann innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren maximal 2 Gutachten gefördert bekommen.
- i) Die Auszahlung der Förderung erfolgt als Einmalbetrag nach Vorlage des Originalgutachtens und der Originalrechnung mit ausgewiesener MwSt..

5. Altbauerwerb

- a) Für den Erwerb einer Altbauimmobilie gewährt die Stadt Damme auf Antrag folgende einmalige Förderung:
- 4.000,00 € Grundbetrag
 - 1.000,00 € Erhöhungsbetrag für jedes Kind bis zum 18. Lebensjahr, das im Förderzeitraum zum Haushalt des Antragstellers gehört (1. Wohnsitz).

- b) Der Höchstbetrag für die einmalige Förderung beträgt 7.000,00 €. Er darf 10 % des Kaufpreises der Altbauimmobilie (Kaufpreis inkl. aller zum Vertragsobjekt gehörenden Anlagen, exkl. Nebenkosten des Vertrages) nicht übersteigen.
- c) Der Antragsteller hat die Altbauimmobilie selbst mindestens 5 Jahre zu nutzen und zu bewohnen und hat dieses auf Anforderung zu belegen. Eine bloße melderechtliche Wohnsituation kommt der Nichteinhaltung dieser Richtlinien gleich und führt zum Rückzahlungsanspruch der Stadt Damme.
- d) Der Förderzeitraum beginnt ab Einzug in die Altbauimmobilie (Stichtag Anmeldung Einwohnermeldestelle) und gilt 5 Jahre. Voraussetzung ist, dass die Umschreibung des Grundeigentums im Grundbuch erfolgt ist. Sollte die Umschreibung noch nicht bei Einzug erfolgt sein, so beginnt der Förderzeitraum mit Umschreibung im Grundbuch.
- e) Kommen innerhalb des Förderzeitraums nach erfolgter Förderung Kinder im Sinne der Ziff. 5 a) hinzu, erhöht sich der Förderbetrag um den Erhöhungsbetrag von 1.000,00 € pro Kind.
- f) Entfallen während des Förderzeitraumes die Voraussetzungen für die Gewährung der Förderung (z.B. durch Veräußerung der Altbauimmobilie oder Auszug), ist die gesamte Förderung an die Stadt Damme zurück zu zahlen. Der Förderanspruch erlischt automatisch an dem Tage, an dem die Voraussetzungen für die Gewährung der Förderung entfallen. In Härtefällen entscheidet der Verwaltungsausschuss der Stadt Damme.
- g) Der Antrag auf einmalige Förderung (Altbauerwerb) ist vollständig auszufüllen und mit der unwiderruflichen Einverständniserklärung des/der Grundstückseigentümer(in), dass dieser bereit ist/sind die entsprechende Altbauimmobilie an den/die Antragsteller(in) zu veräußern.
- h) Für die Auszahlung ist die Umschreibung des Eigentums auf den/die Antragsteller(in) erforderlich. Solange die Umschreibung nicht erfolgt ist, unabhängig von dem Umschreibungshindernis, kann eine Förderung nicht ausgezahlt werden.
- i) Der/die Antragsteller hat/haben gegenüber der Stadt bei Antragstellung darzulegen, welche Sanierungsmaßnahmen erfolgen sollen. Es ist innerhalb eines Jahres nach Erwerb der Immobilie mit Originalrechnungen nachzuweisen, dass 100 % der Fördersumme für Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen investiert wurden. Die Anschaffung von beweglichem Vermögen fällt nicht darunter (Küche etc.). Sollte aus irgendeinem Grund der Nachweis nicht zu führen sein, dass 100 % der Fördersumme für Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen investiert wurden, so ist die gesamte Fördersumme an die Stadt zurückzuzahlen. Die Kenntnis über diese Regelung und die Verpflichtung zur Rückzahlung hat der/die Antragsteller bei Antragstellung anzuerkennen.

6. Abriss/Neuerrichtung

Für den Rückbau einer Altbauimmobilie und die Neuerrichtung eines Ersatzbaus an gleicher Stelle gewährt die Stadt Damme auf Antrag die Förderung gem. Ziff. 5 unter der Voraussetzung, dass

eine Sanierung der Altbauimmobilie wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Dieses ist durch einen Architekten oder Sachverständigen schriftlich gegenüber der Stadt Damme zu bestätigen.

7. Zwangsversteigerung einer Wohnimmobilie

- a) Dem Erwerb einer Altbauimmobilie wird die Ersteigerung einer Wohnimmobilie im Rahmen einer Zwangsversteigerung gleichgestellt.
- b) Der Antrag auf eine Förderung nach diesen Richtlinien ist vor dem Termin der Zwangsversteigerung zu stellen. Nach dem Zwangsversteigerungstermin einer Altbauimmobilie ist eine Förderung nach diesen Richtlinien ausgeschlossen.
- c) Der Antrag auf einmalige Förderung (Altbauerwerb) ist vollständig auszufüllen. Die unwiderrufliche Einverständniserklärung des/der Grundstückseigentümer(in) entfällt.
- d) Sämtliche Regelungen gegenständlicher Richtlinie gelten im Falle einer Ersteigerung einer Wohnimmobilie im Rahmen einer Zwangsversteigerung analog.

8. Inkrafttreten*

Diese Richtlinien treten mit Wirkung vom 01.04.2013 in Kraft und sind jährlich zu überprüfen.

Beschluss des Rates der Stadt Damme vom 05.03.2013.

Damme, den 11.03.2013

gez. Gerd Muhle

Bürgermeister

* Die Vorschrift betrifft das Inkrafttreten der Richtlinien in der ursprünglichen Fassung vom 05.03.2013. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung ergibt sich aus der den Richtlinien vorangestellt genannten Fassung.