

Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Altbauten

(Förderprogramm „Jung kauft Alt - Junge Leute kaufen alte Häuser“)

erlassen durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 18.12.2015

Um jungen Paaren und Familien mit Kindern die Anschaffung von Wohneigentum in gewachsener Umgebung zu erleichtern und gleichzeitig aktives Leerstandsmanagement in der Bausubstanz zu betreiben, fördert die Stadt Warendorf nach eigenem Ermessen den Erwerb von Altbauten auf dem Gebiet der Stadt Warendorf nach folgenden Bestimmungen:

1. Allgemeines

- 1.1. Ein Altbau im Sinne dieser Förderrichtlinien ist ein Gebäude in den geschlossenen Ortslagen (§§ 30, 34 BauGB) Warendorfs, welches vor 1970 errichtet wurde (gerechnet ab erstmaliger Bezugsfertigstellung).
- 1.2. Antragsberechtigt sind ausschließlich volljährige natürliche Personen. Bei ehelichen oder nichtehelichen Lebensgemeinschaften sind beide Partner antragsberechtigt, jeweils aber nur für die Hälfte des Förderbetrages.
- 1.3. Die Förderrichtlinien müssen bei Antragstellung anerkannt werden.
- 1.4. Ein Rechtsanspruch kann aus diesen Richtlinien nicht hergeleitet werden. Zuschüsse können nur gewährt werden, soweit Haushaltsmittel hierfür zur Verfügung stehen.
- 1.5. Der Zuschussempfänger ist verpflichtet, Fördermittel ganz oder teilweise zurückzuzahlen, wenn der Antrag vorsätzlich oder grob fahrlässig falsche Angaben enthält, die Richtlinien nicht beachtet worden sind und/oder die Fördervoraussetzungen nachträglich entfallen.
- 1.6. Über Anträge entscheidet im Rahmen dieser Richtlinien die Stadtverwaltung der Stadt Warendorf. Vollständige Anträge werden in der Reihenfolge des Eingangs bei der Stadt Warendorf berücksichtigt.

2. Gegenstand der Förderung (Altbaugutachten) und Förderbedingungen

- 2.1. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Gebrauchtimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, fördert die Stadt Warendorf einmalig die Erstellung eines Altbaugutachtens.
- 2.2. Für die Erstellung eines Altbaugutachtens (Ortsbegehung/Bestandserhebung mit Modernisierungsempfehlung und Kostenschätzung) gewährt die Stadt Warendorf auf Antrag folgende Zuschüsse:
 - a) 500,00€ Grundbetrag,
 - b) 250,00€ Erhöhungsbetrag für jedes Kind bis zum 18. Lebensjahr, das zum Antragszeitpunkt zum inländischen Haushalt des oder der Antragsberechtigten gehört und für das nachweislich Kindergeld bezogen wird. Sind mehrere Personen antragsberechtigt und haben sie zugleich für ein Kind einen Antrag auf den Erhöhungsbetrag gestellt, ist bei jedem der Erhöhungsbetrag zur Hälfte anzusetzen.

- 2.3. Der Höchstbetrag für die einmalige Förderung beträgt 1.500,00€ pro Altbau. Eine höhere einmalige Förderung ist ausgeschlossen, auch wenn die Gesamtkosten des Gutachtens über diesem Betrag liegen.
- 2.4. Jeder Antragsberechtigte kann für verschiedene Immobilien die Grundförderung mehrmals, den gewährten Erhöhungsbetrag jedoch nur einmal in Anspruch nehmen.
- 2.5. Anträge können nur vor Beginn der Maßnahme gestellt werden. Der Antrag ist auf dem dafür vorgesehenen Formular mit den darin aufgeführten Unterlagen und Nachweisen bei der Stadt Warendorf, Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung, einzureichen.
- 2.6. Der Förderung steht nicht entgegen, wenn der Altbau nach Auswertung des Gutachtens nicht erworben, abgerissen und/oder durch einen Neubau nach aktuellen Standards (u.a. energetische Bauweise, Barrierefreiheit) ersetzt wird.
- 2.7. Bei Antragstellung ist der Stadt Warendorf die schriftliche Einverständniserklärung des Altbaueigentümers vorzulegen, aus der hervorgehen muss, dass er/sie grundsätzlich bereit ist, das Gebäude an den/die Antragsteller/in zu veräußern.
- 2.8. Das Altbaugutachten muss von einem qualifizierten Architekten oder Sachverständigen für die Bewertung von bebauten Grundstücken erstellt werden.
- 2.9. Der Antragsteller, der Sachverständige oder Architekt und der Eigentümer müssen mit der weiteren Nutzung des geförderten Altbaugutachtens durch die Stadt Warendorf in einem Informationspool (Sammlung und Weitergabe an andere Interessierte) einverstanden sein. Die schriftlichen Einverständniserklärungen sind vorzulegen.
- 2.10. Nach Überprüfung und Anerkennung der antragsgemäßen Erstellung des Altbaugutachtens sowie der dazugehörigen Rechnung wird der Zuschuss - nach Aushändigung einer Kopie des Altbaugutachtens - ausgezahlt.

3. Einkommensnachweis

- 3.1. Die Förderung wird ausschließlich Antragstellern gewährt, deren anrechenbares Gesamteinkommen des Haushalts unter 85.000,00€ liegt. Maßgebendes anrechenbares Gesamteinkommen des Haushalts im Sinne dieser Richtlinie ist die Summe der positiven Gesamtjahreseinkünfte des Käufers bzw. der Käufer sowie aller Haushaltsangehörigen gemäß § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes. Hierzu zählen u. a. Einkünfte aus Kapitalvermögen, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Renten. Ein Ausgleich mit Verlusten ist nur innerhalb einer Einkunftsart zulässig.
- 3.2. Bei nicht selbständiger Arbeit (Arbeitnehmer) ermittelt sich das anrechenbare Jahreseinkommen aus dem Jahresbruttoarbeitslohn (inkl. Sonderzahlungen) abzüglich der zuletzt steuerlich anerkannten Werbungskosten, mindestens aber der steuerlichen Werbungskostenpauschale in Höhe von derzeit 1.000,00€.
- 3.3. Bei Einkünften aus selbständiger Arbeit (Selbständige) ermittelt sich das anrechenbare Jahreseinkommen aus den Betriebseinnahmen abzüglich der Betriebsausgaben.
- 3.4. Maßgeblich ist grundsätzlich das anrechenbare Jahreseinkommen des vorangegangenen Kalenderjahres, es sei denn, das anrechenbare Gesamteinkommen ist im laufenden Jahr auf Dauer wesentlich höher oder niedriger. Eine wesentliche

Veränderung liegt dann vor, wenn sie auf das Erreichen oder Nichterreichen der Wertgrenze in Höhe von 85.000,00€ Einfluss hat.

- 3.5. Der Nachweis ist für alle Einkommensarten durch Einkommensteuerbescheid zu erbringen. Sollte dieser Nachweis per Einkommensteuerbescheid des vorangegangenen Jahres aus nachvollziehbaren Gründen ausnahmsweise nicht möglich sein, so ist der Nachweis in sonstiger geeigneter Form beizubringen.

4. Bewilligung durch Bescheid

Der Zuschuss wird durch schriftlichen Zuwendungsbescheid der Stadt bewilligt.

5. Einzelfallentscheidung bei ungeklärten Sachverhalten

Sollten im Zuge der Bearbeitung von eingereichten Anträgen Sachverhalte auftreten, die mit den Regelungen dieser Richtlinie nicht geklärt sind und entschieden werden können, behält sich die Stadt Warendorf eine gesonderte Einzelfallentscheidung vor.

6. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 01.01.2016 in Kraft.

Warendorf, 21.12.2015

gez.

Axel Linke
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSANORDNUNG

Öffentliche Bekanntmachung der

- **Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Altbauten – „Jung kauft Alt – Junge Leute kaufen alte Häuser“**

Gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung) wird bestätigt, dass der Wortlaut der Richtlinien mit dem Ratsbeschluss übereinstimmt und nach § 2 Abs. 1 und Abs. 2 der Bekanntmachungsverordnung verfahren worden ist.

Die vorstehenden Richtlinien werden hiermit gemäß § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf in der Fassung der 4. Änderungssatzung vom 22.12.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieser ortsrechtlichen Bestimmungen nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Warendorf, den 21.12.2015

gez.

Axel Linke
Bürgermeister