

Erläuterungen	Eigenwohnraum	Anlage zum Formblatt Stabau I a
---------------	---------------	---------------------------------

Sehr geehrte Antragstellerin, sehr geehrter Antragsteller,

um die persönlichen und finanziellen Verhältnisse der Bauherren und Erwerber von Eigenwohnraum bestmöglich berücksichtigen zu können, sind die Förderungsmöglichkeiten vielfältig. Sie können hier aber nicht im Einzelnen dargestellt werden. Setzen Sie sich deshalb bitte **zuerst** mit der Bewilligungsstelle für die Wohnraumförderung in dem für den Bauort zuständigen Landratsamt oder in der kreisfreien Stadt in Verbindung. Bringen Sie bitte zu diesem Gespräch Nachweise über das Haushaltseinkommen mit. Die Bewilligungsstelle kann Ihnen so die Höhe des für Sie in Betracht kommenden Darlehens benennen und Sie weitergehend beraten. Anschließend füllen Sie den Antrag mit Hilfe dieser Erläuterungen aus.

Erläuterungen zu den Randnummern:

- 1 Bitte reichen Sie den Antrag (2fach) bei der für den Bauort zuständigen Stelle (Landratsamt oder kreisfreie Stadt) ein.
- 2 Bitte fügen Sie dem Antrag die folgenden Unterlagen bei:
 1. Nachweise zum Grundstück
 - Grundbuchblattabschrift nach dem neuesten Stand
 - Kaufvertrag oder Erbbaurechtsvertrag
 Bei Kaufobjekten ist anstelle dieser Unterlagen ein Kaufangebot oder eine Reservierungsvereinbarung beizufügen.
 2. Nachweise über Fremdmittel
 - Vollständige Darlehenszusagen oder -angebote.
 3. Nachweise über die Eigenleistungen
 - Bestätigung der Bank oder Sparkasse über die Höhe von Sparguthaben o. ä. (z. B. Wertpapiere)
 - Eine Aufstellung über Art und Umfang der Selbsthilfeleistungen sowie der mithelfenden Personen.
 4. Nachweise über das Haushaltseinkommen
 - Einkommenserklärung für die Wohnraumförderung (Formblatt Stabau IIIa/IIIb) für **jedes** Haushaltsmitglied mit **eigenem** Einkommen. Soweit sich aus der Gehaltsabrechnung des letzten Monats die Höhe des monatlichen Kindergeldes nicht ergibt, ist darüber eine Bestätigung beizufügen.
 5. Sonstige Nachweise
 - Bestätigung der Gemeinde oder des Landratsamtes über die Haushaltsgröße und die derzeitigen Wohnverhältnisse.
 - Ablichtungen der amtlichen Ausweispapiere eines jeden Antragstellers.
 - Ggf. Vertretungsvollmacht
 6. Bautechnische Unterlagen
 - Lageplan (1:1 000) mit Flurnummern und dargestellter Erschließung
 - Bauzeichnungen (1:100)
 - Erhebungsbogen für Baugenehmigung

Bei Kaufobjekten kann für die Angaben zur Wohnfläche auf Angebotsunterlagen bzw. Verkaufsprospekte zurückgegriffen werden.

- 3 Für jedes Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes wird ein Zuschuss von 1.500 € bewilligt. Das Gleiche gilt für Kinder, die aufgrund einer Schwangerschaft erwartet werden.
- 4 Hier ist anzugeben, welches baurechtliche Verfahren (Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 64 der Bayerischen Bauordnung bzw. Baugenehmigungsverfahren nach Art. 67) für das Bauvorhaben Anwendung findet. Sofern das baurechtliche Verfahren noch nicht eingeleitet ist, ist anzugeben, welches Verfahren nach Auskunft des Planfertigers in Betracht kommt.
- 5 Neben der Hauptwohnung kann für bestimmte Angehörige eine zweite Wohnung (Einliegerwohnung) in einem Eigenheim mitgefördert oder auch allein gefördert werden. In diesem Fall sind die Angaben zu den Angehörigen erforderlich. Bitte nennen Sie stets die Miete (ohne Nebenkosten), die nach Ihrer Einschätzung ortsüblich erzielbar ist, wenn die Errichtung einer zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) vorgesehen ist.
- 6 Bei Kaufobjekten setzen sich die Gesamtkosten aus dem Kaufpreis und den darüber hinaus entstehenden Erwerbs- und Geldbeschaffungskosten zusammen. Im Antrag ist der Kaufpreis aufzuschlüsseln in
 - a) Wert des Grundstücks und
 - b) Bauwerkskosten (= übriger Teil des Kaufpreises).
 Diese Angaben erhalten Sie vom Bauträger (Verkäufer). Die Ihnen entstehenden Erwerbs- und Geldbeschaffungskosten sind in **einem** Betrag unter „Baunebenkosten – Sonstige Kosten“ auszuweisen.

Beim Zweiterwerb von Wohnraum sind die Kosten etwa erforderlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter den Bauwerkskosten auszuweisen.

Bei Bauvorhaben sind die Gesamtkosten im Einzelnen aufzuschlüsseln.
- 7 **Grundstück**

Als Wert eines vorhandenen Grundstücks gilt der Kaufpreis, höchstens aber der Verkehrswert zur Zeit der Antragstellung.

Grundstücksnebenkosten sind z. B. Vermessungsgebühren, Gerichts- und Notariatsgebühren, Maklerprovision, Grunderwerbssteuer, Kosten für Wertgutachten, Baugrunduntersuchung, Abfindung bestehender Rechte und ähnliches. Bei einem Erbbaurecht zählt dazu auch ein einmaliges Entgelt, das für die Bestellung zu entrichten ist.
- 8 **Herrichten und Erschließen**

Kosten des Herrichtens sind die Kosten aller vorbereitenden Maßnahmen, um das Grundstück bebauen zu können, z. B. Abbrechen bestehender Gebäude, Roden von Bewuchs.

Kosten des Erschließens sind die Kosten der öffentlichen Erschließung (Erschließungsbeiträge und Anschlusskosten). Dazu zählen insbesondere:

- Erschließungsbeiträge für Verkehrserschließung,
- Anschlusskosten für Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Gasversorgung, Fernwärmeversorgung, Stromversorgung und Telekommunikation.

9 Bauwerk

Das sind die Kosten sämtlicher Bauleistungen, die für die Errichtung des Hauses (ggf. einschließlich eines Nebengebäudes) erforderlich sind.

10 Außenanlagen

Dazu zählen die Kosten für die Gartenanlage und der Bepflanzung. Auch die Kosten der Versorgungsleitungen, die sich auf dem Grundstück befinden, gehören dazu.

11 Baunebenkosten

Das sind Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen, Baubetreuung, Baugenehmigung, Geldbeschaffung, Bauzinsen und Sonstiges (z.B. Bauversicherung).

Der zulässige Ansatz für die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen richtet sich nach der Zweiten Berechnungsverordnung. Gleiches gilt im Fall einer Baubetreuung.

Zu den Geldbeschaffungskosten zählen u.a. Auszahlungsverluste (Disagio) der Darlehen, Kreditgebühren, einmalige Verwaltungskostenbeiträge (auch für das staatliche Baudarlehen, Kosten der Grundschuldbestellung (Notar und Grundbuchamt).

Zu den Bauzinsen zählen u.a. Zinsen für Darlehen und Zwischenfinanzierungsmittel während der Bauzeit.

12 Wert des bestehenden Gebäudes

Bei einer Gebäude-, Wohnraumänderung oder Erweiterung ist hier der Verkehrswert des bestehenden Gebäudes anzusetzen.

13 Geben Sie die Fremdmittel (Bank-, Sparkassen- und Bauspardarlehen) in der Reihenfolge ihres Grundbuchrangs einzeln an.

14 Zum Haushalt rechnen nur die Personen, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen (Haushaltsangehörige) oder alsbald nach Bezugsfertigkeit der Wohnung in den Haushalt aufgenommen werden. Angehörige, die die zweite Wohnung in einem Eigenheim nach Fertigstellung beziehen werden, gehören z.B. nicht zum Haushalt.

Hier ist die Anzahl der Kinder im Sinn des § 32 Abs. 1 und 3 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, für die Ihnen ein Kinderfreibetrag oder Kindergeld zusteht, einzutragen. Dazu zählt auch ein Kind, dessen Geburt nach einer ärztlichen Schwangerschaftsbescheinigung zu erwarten ist.

Schwerbehinderte sind Personen mit einem Grad der Behinderung (GdB) von wenigstens 50.

15 Falls Vermögenswerte vorhanden sind, die nicht zur Finanzierung des Bauvorhabens eingesetzt werden sollen und/oder soweit über die Finanzierung hinaus Verbindlichkeiten (Schulden) bestehen, ist das Formblatt „Angaben zu den Vermögensverhältnissen“ dem Antrag beizufügen. Das Formblatt ist bei der Bewilligungsstelle erhältlich. Als Vermögenswerte kommen z.B. Immobilienbesitz (bebaute und unbebaute Grundstücke), Sparguthaben, Aktien und sonstige Wertpapiere, Lebensversicherung in Betracht.

16 Wenn Sie für ein früheres Bauvorhaben bereits Fördermittel des Sozialen Wohnungsbaues bzw. der sozialen Wohnraumförderung erhalten haben, fügen Sie dem Antrag bitte entsprechende Unterlagen (etwa eine Ablichtung des Bewilligungsbescheids oder des Bewilligungsschreibens der Bayer. Landesbodenkreditanstalt) bei.

Allgemeine Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Die Gewährung der Fördermittel und die damit verbundenen Bindungen richten sich nach

- dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz sowie
- den Wohnraumförderungsbestimmungen.

Auskünfte über die jeweils geltende Fassung dieser Bestimmungen und deren Bezugsquellen geben Ihnen die in **1** genannten Stellen.

2. Besondere Begründung des Antrags

Besondere Gründe für die Dringlichkeit der Förderung Ihres Bauvorhabens können Sie auf einem Beiblatt zum Antrag nennen.