STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Wahlperiode	Beschluss-Nr:	Status
2021 - 2026	0004/2021/2.1	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Jung kauft Alt: Änderung der Richtlinien

Beratungsfolge:

16.11.2021	Feuerwehr- und Ordnungsausschuss	öffentlich
30.11.2021	Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich
07.12.2021	Rat der Stadt Norden	öffentlich

Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:

Carls, 2.1

Organisationseinheit:

Bürgerdienste und Sicherheit

Beschlussvorschlag:

I.

a) In Nr. 4 „Antragsverfahren“ der Richtlinie der Stadt Norden zur Förderung des Erwerbs und der energetischen Sanierung von Altimmobilien“ wird der Satz 4 wie folgt geändert:

Die Förderung kann auch nach Erwerb der Immobilie noch innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Fälligkeit des Kaufpreises gestellt werden.

b) In Nr. 4 „Antragsverfahren“ der Richtlinie der Stadt Norden zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum“ wird der Satz 4 wie folgt geändert:

Die Förderung kann auch nach Erwerb der Immobilie noch innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Fälligkeit des Kaufpreises gestellt werden; im Falle des Erwerbs eines Neubaugrundstücks ist der Antrag innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Fälligkeit des Kaufpreises für das Grundstück zu stellen.

II.

a) In Nr. 4 „Antragsverfahren der Richtlinie der Stadt Norden zur Förderung des Erwerbs und der energetischen Sanierung von Altimmobilien“ wird der 1.Spiegelstrich unter „Die Auszahlung der bewilligten Förderung erfolgt unter der Voraussetzung, dass“ wie folgt geändert:

- *für Nr. 1a die Eigentumsumschreibung im Grundbuch im Original drei Monate nach Fälligkeit des Kaufpreises vorliegt*

b) In Nr. 4 „Antragsverfahren“ der Richtlinie der Stadt Norden zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum“ wird der 2.Spiegelstrich unter „Die Auszahlung der bewilligten Förderung erfolgt unter der Voraussetzung, dass“ wie folgt geändert

- *die Eigentumsumschreibung im Grundbuch im Original drei Monate nach Fälligkeit des Kaufpreises vorliegt*

III.

Die o.a. Änderungen (zu I. und II.) werden rückwirkend zum 01.01.2021 beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

I.

In der Richtlinie des Förderprogramm „Jung kauft alt“ ist unter Punkt 4. Antragsverfahren folgendes geregelt: „Die Förderung kann auch nach Erwerb der Immobilie noch innerhalb einer Frist von maximal 3 Monaten nach der notariellen Beurkundung beantragt werden“. Gleiches ist in der Richtlinie des Förderprogramms „Willkommen Familien in Norden“ geregelt. Die Antragsteller*innen haben folglich maximal 3 Monate noch Zeit, den Antrag zu stellen. Nunmehr ist es vorgekommen, dass die Anträge erst nach diesem Zeitraum eingegangen und folglich abzulehnen sind.

In der Praxis zeigt sich, dass einige Antragsteller*innen von den Förderprogrammen der Stadt Norden erst zu einem späteren Zeitpunkt erfahren und dann nicht mehr antragsberechtigt sind. Dieses Problem wurde in der FOA-Sitzung am 16.03.2021 sowie am 01.09.2021 vorgetragen. Mehrere Ausschussmitglieder*innen sprachen sich daher für eine Änderung der Regelung aus. Ziel müsse es sein, die Fördergelder so vielen Familien zukommen zu lassen wie möglich. Zum einen wurde der Vorschlag gemacht, nicht mehr auf den Zeitpunkt der notariellen Beurkundung, sondern auf den tatsächlichen Übergabetermin der Immobilie abzustellen; dieser sei regelmäßig ein späterer Zeitpunkt als die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages. Zum anderen wurde vorgeschlagen, es beim Zeitpunkt der notariellen Beurkundung zu belassen, jedoch den Zeitraum auf 6 Monate zu verlängern.

Aus den vorgelegten notariell beurkundeten Kaufverträgen geht nicht der Termin der Übergabe hervor, sondern es ist der Termin der Fälligkeit des Kaufpreises genannt. Geht man davon aus, dass im Rechtsgeschäft mit der Bezahlung auch der Eigentumswechsel einhergeht, so kann dieser Termin mit dem Tage der Übergabe gleichgesetzt werden. Ein nachweisbarer Termin für die tatsächliche Übergabe liegt nicht vor.

Im Folgenden werden drei Fälle mit unterschiedlichen Ausgangszeitpunkten bei einer 6-monatigen Frist betrachtet:

Bei einer Verlängerung der Frist vom Zeitpunkt not. Beurkundung

	Notarielle Beurkundung	6 Monatsfrist Ende	Antragstellung	Bewertung
Fall 1	29.06.2020	29.12.2020	09.02.2021	verfristet
Fall 2	22.12.2020	22.06.2021	22.07.2021	verfristet
Fall 3	12.03.2021	12.09.2021	24.06.2021	rechtzeitig

Bei einer Verlängerung der Frist vom Zeitpunkt der Fälligkeit des Kaufpreises für die Immobilie

	Fälligkeit Kaufpreis	6 Monatsfrist Ende	Antragstellung	Bewertung
Fall 1	01.08.2020	01.02.2021	09.02.2021	verfristet
Fall 2	01.03.2021	01.09.2021	22.07.2021	rechtzeitig
Fall 3	22.03.2021	22.09.2021	24.06.2021	rechtzeitig

Die Fälligkeit des Kaufpreises einer Immobilie erfolgt in aller Regel zu einem späteren Zeitpunkt als die notarielle Beurkundung. Das bedeutet, dass die Antragsteller folglich mehr Zeit hätten, als wenn vom Zeitpunkt der not. Beurkundung ausgegangen wird. Um eine größtmöglichen Anzahl von Zuwendungsempfängern zu bekommen, sollte folglich künftig vom Termin der Fälligkeit des Kaufpreises für die Immobilie, mangels genauer Angabe des Übergabetermins, ausgegangen werden.

Über die Förderrichtlinie „Willkommen Familien in Norden“ kann ebenfalls der Neubau einer Immobilie gefördert werden. Hierbei besteht jedoch jetzt das Problem, dass es den Zeitpunkt der Übergabe der Immobilie nicht gibt. Es wird lediglich das Grundstück erworben. Beispielsweise auf den Zeitpunkt des erstmaligen Bezugs der Wohnung abzustellen könnte Probleme dahingeben, dass dieser Zeitpunkt u.U. sehr lange nach dem Kauf des Grundstückes liegt und

möglicherweise (größere) Rückstellungen im Haushalt langfristig gebildet werden müssten, auch wenn die Förderung eventuell schon ausgelaufen ist. Um das zu vermeiden, sollte in diesen Fällen der Zeitpunkt der Fälligkeit des Kaufpreises für das Grundstück angenommen werden.

Es wird daher vorgeschlagen, die beiden Förderrichtlinien dahingehend zu ändern, dass der jeweilige Antrag noch bis spätestens 6 Monate nach Fälligkeit des Kaufpreises gestellt werden kann. Im Falle des Erwerbs eines Neubaugrundstücks, ist der Antrag bis spätestens 6 Monate nach Fälligkeit des Kaufpreises für das Grundstück zu stellen.

Fraglich ist, ab wann diese Regelung gelten soll. Das Haushaltsjahr 2021 ist noch nicht abgeschlossen und es ist zu erwarten, dass die veranschlagten Haushaltsmittel auch ausreichen werden. Aus diesem Grunde wäre eine rückwirkende Änderung zum 01.01.2021 zu befürworten.

Aktuell noch in der laufenden Bearbeitung befindlichen Anträge können unter den neuen Voraussetzungen positiv entschieden werden. Anträge ab dem 01.01.2021 (Posteingangsstempel), welche aufgrund der bisherigen Regelung abgelehnt worden sind, sind neu zu bescheiden, sofern diese nunmehr die Frist einhalten und ausreichend Haushaltsgelder zur Verfügung stehen.

II.

Im Förderprogramm „Jung kauft Alt“ ist unter Punkt 4. Antragsverfahren geregelt, dass *„Die Auszahlung der bewilligten Förderung erfolgt unter der Voraussetzung, dass für Nr. 1a die Eigentumsumschreibung im Grundbuch im Original drei Monate nach dem Notartermin vorliegt“*. Dieser Termin ist in der Praxis jedoch nicht einzuhalten, wenn das Zahlungsziel erst viel später ist, denn erst nach der Bezahlung erfolgt auch die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Aus diesem Grunde wird vorgeschlagen, die Richtlinie an dieser Stelle dahingehend anzupassen, dass das Original der Eigentumsübertragung im Grundbuch 3 Monate nach der Fälligkeit des Kaufpreises vorgelegt wird.

Vor- oder Nachteile ergeben sich weder für die Antragstellerinnen und Antragsteller noch für die Stadt Norden. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten.