

**Richtlinien zur Förderung des Erwerbs, Sanierung, Modernisierung und Umbaus von  
Altbauten in der Gemeinde Niederelbert  
Förderprogramm „JUNG kauft ALT - Junge Leute kaufen alte Häuser“**

**Präambel**

Wenngleich Niederelbert zu den prosperierenden Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Montabaur zählt, ist auch hier der demographische Wandel in der Gesellschaftsstruktur erkennbar. Eine Auswirkung dieses Wandels ist die seit dem Jahr 1972 stagnierende Einwohnerzahl, die annähernd gleichbleibend bei 1.650 Einwohnern liegt. Hinzu kommt, dass der Anteil der älteren Menschen und Senioren zwischen 65 und 80 Jahren in Niederelbert über dem Landesdurchschnitt liegt, der Anteil der 20 bis 65-jährigen hingegen leicht unter dem Landesdurchschnitt.

Die Folge dieser Entwicklung wird sein, dass die Leerstände von Gebäuden und Wohnungen steigen, sofern die Ortsgemeinde dem nicht aktiv entgegenwirkt.

Deshalb hat die Ortsgemeinde Niederelbert mit den vorliegenden Richtlinien ein kommunales Förderprogramm aufgelegt, das den Erwerb, die Sanierung sowie Modernisierung und den Umbau von Altbauten im Ortskern von Niederelbert unterstützt. Die Förderung soll maßgeblich jungen Paaren und Familien mit Kindern die Schaffung von Wohneigentum in gewachsener Umgebung erleichtern und somit zur Ortskernvitalisierung beitragen.

Die Förderung erfolgt bei Vorliegen nachfolgender Bedingungen:

**§ 1**

**Allgemeines / Begriffsbestimmung**

1. Ein Altbau im Sinne dieser Förderrichtlinien ist ein Gebäude, das im gebäudescharf festgelegten Fördergebiet der Ortsgemeinde Niederelbert liegt und das mindestens 40 Jahre alt ist (gerechnet ab Bezugsfertigstellung).
2. Anspruchsberechtigt sind ausschließlich natürliche Personen. Bei ehelichen oder nichtehelichen Lebensgemeinschaften sind beide Partner anspruchsberechtigt, jeweils aber nur zur Hälfte des Förderbetrages.

Eigentümergeinschaften natürlicher Personen müssen einen gemeinsamen Antrag stellen. Die Förderungsrichtlinien müssen bei Antragstellung anerkannt werden.

3. Ein Rechtsanspruch kann aus diesen Richtlinien nicht hergeleitet werden. Zuschüsse können nur gewährt werden, soweit Haushaltsmittel hierfür zur Verfügung stehen.
4. Die Anträge sind in jedem Fall vor Beginn der Maßnahme schriftlich bei der

Ortsgemeinde Niederelbert einzureichen. Den Anträgen nach § 4 sind Kostenvoranschläge, ein Finanzierungsplan mit Nachweis der Gesamtfinanzierung sowie Ausführungspläne beizufügen. Alle Anträge werden stets in der Reihenfolge des Eingangs bei der Ortsgemeinde Niederelbert berücksichtigt.

5. Über die Bewilligung der Zuschüsse im Sinne dieser Richtlinie entscheidet der Ortsgemeinderat in jedem Einzelfall. Mit der Ausführung der gemäß § 5 dieser Richtlinie zu fördernden Maßnahmen darf erst nach der Bewilligung durch den Ortsgemeinderat begonnen werden. Als Beginn der Maßnahme ist die Beauftragung von Unternehmen anzusehen.
6. Die gleichzeitige Förderung aus anderen Quellen ist möglich.
7. Alle Leistungen müssen durch materielle Kaufverträge bzw. Rechnungen ordnungsgemäß angemeldeter Firmen belegt werden. Eigenleistungen werden nicht gefördert.

## **§ 2 Förderung von Altbaugutachten**

1. Für die Erstellung eines Altbaugutachtens und/oder der nachgewiesenen fachlichen Beratung durch einen Architekten, Sachverständigen oder Bauingenieur (Ortsbegehung / Bestandsaufnahme mit Modernisierungsempfehlung und Kostenschätzung) gewährt die Ortsgemeinde Niederelbert auf schriftlichen Antrag einen einmaligen Zuschuss von bis zu 150 €, beschränkt auf die Höhe der Erstellungskosten für das Gutachten.
2. Die Förderung eines Altbaugutachtens ist ausgeschlossen, wenn bereits ein Altbaugutachten für ein bestimmtes Gebäude erstellt worden ist und/oder die antragsberechtigte Person das Gebäude bereits durch notariellen Kaufvertrag erworben hat.
3. Bei Antragstellung ist der Ortsgemeinde Niederelbert das schriftliche Einverständnis des Altbaueigentümers vorzulegen.
4. Das Altbaugutachten muss von einem Architekten, Sachverständigen oder Bauingenieur für die Bewertung von bebauten Grundstücken erstellt werden.
5. Die Auszahlung erfolgt nach Vorlage des Altbaugutachtens und der dazugehörigen Honorarrechnung im Original.

## **§ 3 Laufende jährliche Förderung bei Erwerb eines Altbaus**

1. Die Ortsgemeinde Niederelbert gewährt für den Erwerb eines Altbaus über eine

Laufzeit von 6 Jahren ab dem Tag des Einzugs in den geförderten Altbau auf Antrag folgende Zuschüsse:

1.1. **600,00 €** Grundbetrag jährlich

1.2. **300,00 €** Erhöhungsbetrag jährlich für jedes Kind bis zum 14. Lebensjahr, das im Förderzeitraum zum inländischen Haushalt des oder der Anspruchsberechtigten gehört. Sind mehrere Personen anspruchsberechtigt und haben sie zugleich für ein Kind Anspruch auf den Erhöhungsbetrag, ist bei jedem der Erhöhungsbetrag zur Hälfte anzusetzen.

Jeder Anspruchsberechtigte kann den Grundbetrag und den Erhöhungsbetrag nur für ein Gebäude in Anspruch nehmen.

2. Kommen während der Laufzeit der Förderung Kinder im Sinne der Ziffer 1.2 hinzu, erhöht sich ab dem Monat nach der Anmeldung laut Melderegister die Fördersumme entsprechend.
3. Verringert sich während der Laufzeit der Förderung die Anzahl der Kinder im Sinne der Ziffer 1.2, reduziert sich ab dem ersten vollen Monat nach der Abmeldung laut Melderegister der Förderbetrag entsprechend. Eventuell zuviel erhaltene Förderung ist nicht zurückzuerstatten.
4. Der Höchstbetrag für die laufende Förderung beträgt **1.500,00 €** jährlich. Der Grundbetrag der Förderung in Höhe von **600,00 €** im 1. Jahr wird mit dem Grundbetrag im 6. Jahr zusammen bereits im 1. Jahr ausgezahlt.
5. Die Auszahlung erfolgt erstmals im Monat des Einzugs in das Förderobjekt unter der Voraussetzung, dass die Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Förderempfänger und die Anmeldung laut Melderegister erfolgt ist. Entsprechende Nachweise sind vorzulegen. In jährlichen Abständen wird der Förderbetrag jeweils zum 01.07. eines Kalenderjahres ausgezahlt. Veränderungen in den Fördervoraussetzungen sind anzuzeigen.
6. Der Förderanspruch erlischt mit Ablauf des Tages, an dem die Eigennutzung des geförderten Altbaus aufgegeben wird. Der Gesamtförderbetrag errechnet sich dann anteilig nach der Zahl der Monate, in denen die Voraussetzungen bestanden haben. Wird die Eigennutzung im Laufe eines Monats aufgegeben, so wird dieser als voller Monat berechnet. Eventuell zuviel gezahlte Förderbeträge sind zurückzuerstatten.

**§ 4**  
**Einmalige Förderung bei Sanierung, Modernisierung  
und/oder Umbau eines Altbaus**

1. Die Ortsgemeinde Niederelbert gewährt für Maßnahmen zur Sanierung, Modernisierung und/oder zum Umbau eines Altbaus im Sinne dieser Richtlinien einen Zuschuss, sofern die Aufwendungen den Betrag von **2.500,00 €** übersteigen.
2. Bedingung für die Förderung sind energetische und/oder der Barrierefreiheit dienende und/oder optische Verbesserungen der alten Bausubstanz. Die Höhe der Förderung hängt zudem davon ab, in welchem Umfang das Gebäude seinen ortsbildprägenden Charakter behält bzw. dieser durch die Maßnahme verbessert wird.
3. Der Zuschuss beträgt 15 % der gesamten Aufwendungen, höchstens jedoch 6.000 Euro. Der sich berechnende Zuschussbetrag wird auf volle 50 Euro nach oben aufgerundet.
4. Mit den Zuschussmitteln können auch Maßnahmen gefördert werden, für die gleichzeitig Mittel aus anderen Förderungsprogrammen in Anspruch genommen werden. Werden für den gleichen Zweck Zuschüsse von anderen öffentlich-rechtlichen Trägern bewilligt, darf die Gesamtbezuschussung 60 v. H. der entstehenden Kosten nicht überschreiten.
5. Der Förderungsbetrag wird als verlorener Zuschuss gewährt.
6. Soweit die zu fördernden Maßnahmen zusätzlich den „Richtlinien für die Gewährung von Zuschüssen zu Maßnahmen der Dorferneuerung und Stadtsanierung zur Erhaltung und Belebung der Ortskerne durch die Verbandsgemeinde Montabaur“ entsprechen, kann hierfür eine zusätzliche Förderung durch die Verbandsgemeinde Montabaur (Richtlinien als Anlage) erreicht werden. Voraussetzung für eine Förderung durch die Verbandsgemeinde Montabaur ist eine Mitförderung durch die Ortsgemeinde Niederelbert nach diesen Richtlinien.
7. Antragsberechtigt sind die privaten Hauseigentümer oder Mieter, sofern sie mit schriftlicher Zustimmung des Hauseigentümers die Maßnahme durchführen und finanzieren, sowie Eigentümergemeinschaften natürlicher Personen, wenn diese den Antrag gemeinsam stellen.
8. In besonders begründeten Ausnahmefällen ist das Bewilligungsgremium ermächtigt, im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel Zuschussmittel über die vorstehend genannten Grenzen hinaus zu gewähren. Der Bewilligungsbescheid enthält einen Widerrufsvorbehalt gemäß § 5 und kann Auflagen und Bedingungen enthalten. Der Bewilligungsbescheid wird gegenstandslos, wenn die Maßnahmen nicht innerhalb von 2 Jahren nach der Bewilligung abgeschlossen sind. Als

Abschluss der Maßnahme ist die komplette Durchführung der geplanten Maßnahme zu sehen. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag verlängert werden, wenn ihre Nichteinhaltung durch Gründe verursacht wird, die der Antragsteller nicht zu vertreten hat.

9. Der Zuschuss wird nach Abschluss der Arbeiten und Vorlage sowie Prüfung der Kostenaufstellung, die vom Antragsteller unter Beifügung der Schlussrechnung vorzulegen ist, ausgezahlt.
10. Auf schriftlichen Antrag kann bei Vorlage einer Teilkostenaufstellung ein anteiliger Abschlag bis zur Höhe von 50 v. H. des Zuschusses vorab ausgezahlt werden. Die geprüften Schlussrechnungen werden dem Bauherrn mit dem Stempelaufdruck „Zuschuss der Ortsgemeinde Niederelbert bewilligt“ zurückgegeben.
11. Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlich aufgewandten, zuschussfähigen Kosten geringer sind als die dem Bewilligungsbescheid zu Grunde gelegten Beträge, ist der Zuschuss entsprechend zu kürzen. Die Kürzung unterbleibt, wenn die Kostenunterschreitung weniger als **250,00 €** beträgt.

## **§ 5**

### **Behandlung von Verstößen gegen die Richtlinien**

1. Der Bewilligungsbescheid kann bei einem schuldhaften Verstoß gegen diese Richtlinien oder gegen Auflagen des Bewilligungsbescheides und bei einer zweckfremden Verwendung der bewilligten Mittel bzw. bei zweckfremder Nutzung der Wohnung bzw. des Hauses jederzeit ganz oder teilweise widerrufen werden.
2. Außerdem ist eine Rückzahlung der Mittel zu fordern, wenn durch die Inanspruchnahme anderer Förderprogramme öffentlich rechtlicher Träger eine Kumulierung über die in § 4 Nr. 4 genannte Grenze hinaus eingetreten ist. Soweit der Bewilligungsbescheid widerrufen wird, sind bereits ausgezahlte Zuschüsse zurückzuerstatten.

## **§ 6**

### **Inkrafttreten der Richtlinien**

Diese Richtlinien wurden vom Ortsgemeinderat Niederelbert in seiner Sitzung am 5. Februar 2015 beschlossen.

Sie treten mit Wirkung vom 1. März 2015 in Kraft und sind für die Antragsstellung zunächst bis zum 31. Dezember 2017 befristet.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 26. Oktober 2017 beschlossen, die Richtlinien bis zum 31. Dezember 2019 zu verlängern.

56412 Niederelbert, 30.11.2017

*Dr. Neyer*

Christoph Neyer,  
Ortsbürgermeister

