



## Förderung von familiengerechtem Wohnraum

### I. Vergaberichtlinien des Marktes Oberstaufen für gemeindeeigene Bauplätze

Der Markt Oberstaufen will mit der Ausweisung von Einheimischen-Baugebieten und der Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen den Neubau von selbst genutzten Eigenheimen für ortsansässige Familien ermöglichen und erlässt daher folgende Richtlinien:

#### 1. Vergabevoraussetzungen

Einen gemeindeeigenen Bauplatz erhalten grundsätzlich nur:

- ◆ Familien mit minderjährigen Kindern
- ◆ Lebenspartnerschaften mit minderjährigen Kindern,
- ◆ Ehepaare ohne Kinder
  - die seit mindestens 5 Jahren ihren Hauptwohnsitz **oder** den Arbeitsplatz (Vollbeschäftigung) ununterbrochen im Gemeindegebiet von Oberstaufen haben  
oder
  - ehemalige Ortsansässige, die maximal vor 10 Jahren von der Gemeinde weggezogen und in Oberstaufen aufgewachsen sind.
- ◆ Die Antragsteller sollten das Alter von 35 Jahren nicht überschritten haben oder ihre Kinder nicht älter als 10 Jahre sein.
- ◆ Die Bewerber dürfen nicht Eigentümer einer nach Lage, Größe und Ausstattung familiengerechten Wohnung, eines zu Wohnzwecken bereits bebauten oder bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet von Oberstaufen sein. Der Antragsteller bzw. Lebenspartner darf bisher noch keinen gemeindeeigenen Bauplatz erhalten haben.

#### 2. Vergabekriterien

Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt nach einer Punktebewertung bei mehreren Bewerbern. Maßgebend ist die folgende Punktetabelle. Bei gleicher Punktzahl ist das Antragsdatum entscheidend.

**Kriterien:**

	<b>Punkte</b>	erreichte Punkte
a) Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet über 5 Jahre hinaus, für jedes volle Jahr - maximal sind nur 5 Punkte möglich	<b>1</b>	_____
b) Arbeitsplatz im Gemeindegebiet über 5 Jahre hinaus, für jedes volle Jahr - maximal sind nur 5 Punkte möglich	<b>1</b>	_____
c) jedes Kind unter 10 Jahre 2 Punkte	<b>je 2</b>	_____
d) Aufnahme der Eltern der Antragsteller im neuen Wohnhaus	<b>5</b>	_____
e) Mitgliedschaft (aktive Mitarbeit) in anerkannten Hilfsorganisationen (Rotes Kreuz, Johanniter, Malteser, Berg- u. Wasserwacht, THW, Feuerwehr etc.) bzw. Vorstandschaft eines örtlichen Vereins oder als Jugendtrainer in einem Sportverein	<b>3</b>	_____
f) Ehrenamtliche Tätigkeit in einem Verein, kirchliche oder soziale Institution	<b>1</b>	_____
g) Erbbaurecht hat bei der Bauplatzvergabe Vorrang vor den Kriterien a) bis f). Das Erbbaurecht wird für 40 Jahre eingeräumt und kann auf Antrag verlängert werden, wenn a) der Bauwerber weiterhin darin wohnt b) ein direkter Familiennachkomme das Erbbaurecht übernimmt und in diesem Gebäude seinen Hauptwohnsitz begründet.		

Erreichte Punktzahl: \_\_\_\_\_

**3. Allgemeine Vorschriften**

- 3.1 Die Vergabe ist nur im Rahmen der vorhandenen Baugrundstücke möglich.
- 3.2 Ein Rechtsanspruch auf ein gemeindliches Baugrundstück besteht nicht.
- 3.3 Der Erwerber wird verpflichtet, für sich und seine Rechtsnachfolger
  - a) auf dem Bauplatz innerhalb von 3 Jahren nach Umschreibung des Eigentums an der Vertragsfläche auf den Erwerber im Grundbuch einen bezugsfertigen Wohnhausneubau zu errichten.
  - b) Mindestens eine Wohnung in diesem Wohnhausneubau mit Hauptwohnsitz selbst zu beziehen.
  - c) weitere Wohnungen im Neubau ebenfalls mit Hauptwohnsitz zu nutzen.
  - d) innerhalb einer Frist von 15 Jahren nach Umschreibung des Eigentums auf den Erwerber im Grundbuch, diesen Grundbesitz nicht, gleichgültig in welcher Rechtsform, auch nicht teilweise zu veräußern und nicht im Wege des Erbbaurechtes zu vergeben.

- e) Sollte der Erwerber dieser Verpflichtung zuwiderhandeln, ist der Markt Oberstaufen berechtigt, die Rückübertragung des Eigentums an der Vertragsfläche, frei von wertmindernden Belastungen auf sich zu verlangen und zwar Zug um Zug gegen Rückgewähr des bezahlten Kaufpreises, zuzüglich bezahlter Erschließungs- und Anschlusskosten, jedoch ohne Beilage von Zinsen und Erstattung irgendwelcher sonstiger bezahlter Kosten und Steuern.
- f) Für die Vergütung der Bausubstanz wird folgendes festgelegt:  
Findet die Rückübertragung wegen Zuwiderhandlung gegen die in Abs. 3.3 a. eingetragene Verpflichtung statt, erfolgt keine Erstattung der Bausubstanz auf dem Grundstück. Findet die Rückübertragung wegen Zuwiderhandlung gegen die in Abs. 3.3 b, 3.3 c und/oder die in Abs. 3.3 d eingegangenen Verpflichtungen statt, erfolgt die Erstattung der Bausubstanz in Höhe des vom Gutachterausschuss des Landkreises Oberallgäu festgestellten Gebäudewertes.
- g) Der Markt Oberstaufen ist berechtigt, die Kosten der Rückauflassung und Rückübertragung sowie die Lastenfreistellung, die der Erwerber ausschließlich zu tragen hat, vorzulegen und vom Rückzahlungsbetrag in Abzug zu bringen und ist weiter berechtigt, Zahlungen, die für die Lastenfreistellung des Grundstücks erforderlich sind, in Anrechnung auf den Rückzahlungsbetrag, direkt an die einzelnen Gläubiger zu leisten und an den Erwerber nur noch den verbleibenden Restbetrag zu bezahlen.
- h) Zur Sicherung der vorstehenden begründeten Rückübertragungsansprüche der Gemeinde wird die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten des Marktes Oberstaufen im Grundbuch vorgenommen.  
Der Markt Oberstaufen verpflichtet sich dem Erwerber gegenüber diese Rückauflassungsvormerkung nach Ablauf der 15-Jahres-Frist löschen zu lassen. Ferner verpflichtet sich der Markt Oberstaufen dem Erwerber gegenüber, mit der Rückauflassungsvormerkung im Range hinter Grundpfandrechte zurückzutreten, soweit diese Grundpfandrechte der Finanzierung des Bauvorhabens auf dem Grundstück oder des Kaufpreises dienen.  
Die Kosten der Löschung und der Rangrücktritte hat der Eigentümer zu tragen.
- i) Der Käufer hat vor Kaufvertragsabschluss dem Markt Oberstaufen einen verbindlichen Finanzierungsnachweis der Bank vorzulegen, dass die Finanzierung des Grunderwerbs mit Erschließungskosten sowie die Erstellung des Gebäudes gesichert sind.
- j) Alternativ zum Kauf besteht die Möglichkeit, ein Erbbaurecht auf einem gemeindeeigenen Bauplatz zu begründen. Der Erbbauzins berechnet sich auf Grundlage des Verkehrswertes des Grundstücks.

#### 4. Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse

Maßgebend sind die Jahres- Einkommenssteuerbescheide von beiden Antragstellern mit dem zu versteuernden Jahreseinkommen. Es sind hierbei die Steuerbescheide der letzten zwei Jahre \* vorzulegen.

- |   |                             |                          |
|---|-----------------------------|--------------------------|
| Jahreseinkommen über 90.000,- €             | regulärer Bauplatzpreis     | <input type="checkbox"/> |
| Jahreseinkommen von 70.000,- bis 90.000,- € | 10 % Nachlass auf regulären | <input type="checkbox"/> |

Bauplatzpreis

Jahreseinkommen unter 70.000,- €

20 % Nachlass auf regulären   
Bauplatzpreis

**\* Hinweis**

Welche Steuerbescheide sind vorzulegen?

Wird in der ersten Jahreshälfte die Baugrundstücksvergabe vom Bau- und Umweltausschuss an einen Bewerber beschlossen, so bleibt die Vorlage des Bescheides aus dem Vorjahr unberücksichtigt. (Beispiel: Beschluss am 15. März 2019 durch BA, so sind die Steuerbescheide von den Jahren 2016 und 2017 vorzulegen; 2018 bleibt unberücksichtigt);

Wird in der zweiten Jahreshälfte die Baugrundstücksvergabe beschlossen, so sind die Steuerbescheide aus den unmittelbaren Vorjahren zu berücksichtigen. (Beispiel: Beschluss am 15.09.2019 durch BA, so sind die Steuerbescheide von den Vorjahren 2017 und 2018 vorzulegen).

Welcher Steuerwert wird zugrunde gelegt?

Bei dem zu ermittelten Jahreseinkommen werden die eingereichten Steuerbescheide zusammengezählt und durch die Anzahl der Steuerbescheide geteilt (Durchschnittswert).

## **II. Förderung von Wohnraum**

Der Markt Oberstaufen hat bei der Förderung von familiengerechtem Wohnraum zwei Förderungen bestimmt. Erstens die Förderung sog. „Einheimischen-Baugebiete“ und zweitens die „Förderung von Wohnraum“.

Bei der Förderung von Wohnraum sind nach der Formulierung folgende Festlegungen getroffen:

- a) Die Antragsteller müssen die Vorgaben wie sie unter I. 1. Der Vergaberichtlinien beschrieben sind erfüllen (Familien oder Lebenspartnerschaften mit minderjährigen Kindern, Ehepaare ohne Kinder; seit 5 Jahren Arbeitsplatz oder Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet Oberstaufen etc.).
- b) Es muss sich um „investive Maßnahmen in die Bausubstanz“ bzw. „Kauf“ handeln. Eine Förderung beim Kauf eines Grundstückes (mit zeitnaher Bebauung) beschränkt sich auf Käufe vom sog. „Freien Markt“. Wird ein Grundstück bebaut, welches aus Familieneigentum stammt (Vererbung etc.) ist eine Förderung nicht möglich und gewollt, weil bereits eine Begünstigung gegenüber anderen Grundstückskäufern besteht und somit ein Rückgriff auf Gemeindegrund ausgeschlossen ist.
- c) Die Investitionssumme muss mindestens 50.000 Euro und mehr betragen. Eine Ausnahmeregelung zur geforderten Höhe der Investitionsmaßnahme (50.000 Euro) kann im Einzelfall bei sachlicher Begründung erfolgen.
- d) Anschließend muss ein Selbstbezug erfolgen.
- e) Die Förderung soll für die „Schaffung von familiengerechten Wohnräumen“ erfolgen. Die Wohnraumbeschaffung (im Bestand) bedeutet, dass eine

[5]

abgeschlossene Wohnung neu entstehen muss. Der An-/Umbau einzelner Wohnungsteile (z.B. Wohnzimmer) ist nicht förderfähig.

- f) Die Schaffung von gewerblich genutztem Wohnraum (z.B. Ferienwohnungen) ist ebenso nicht förderfähig.

Die anderen Festlegungen:

- Förderhöhe: 10.000 Euro
- + 1.000 Euro/Kind unter 10 Jahre
- Die Förderung wird als einmaliger Zuschuss gewährt

Zur Klarstellung und Ausräumung von Missverständnissen wird dargelegt, dass sich in Zusammenhang der Punkte b) und e) eine Förderung sich klassisch (nur) dann ergibt, wenn z.B. ein vorher ungenutztes Dachgeschoss ausgebaut wird (z.B. auch mit Dachaufbauten) oder große Wohnungs-Renovierungsarbeiten im Bestand anstehen, die vorher leer oder unbewohnbar standen, da es um „Schaffung“ von Wohnraum geht. Andere Maßnahmen, wie z.B. Fassadenrenovierungen oder die alleinige Erneuerung des Dachstuhls zählen hierbei nicht.

Die Förderung gilt auch bei Kauf eines – vorher bewohnten - Hauses (mit oder ohne Grund) oder einer familiengerechten Wohnung.

Die Anerkennung eines Kindes unter 10 Jahren richtet sich nach der Frist der Antragstellung.

Auch der Kauf eines (unbebauten) Baugrundstücks (der Besitz oder die Übergabe eines Familiengrundstücks und dgl. ist von der Förderung ausgeschlossen) von einheimischen Familien zur Wohnraumschaffung unterliegt der Förderung. Wird z.B. ein Zweifamilienhaus gebaut und von zwei – förderfähigen - einheimischen Familien genutzt (oder verkauft/vermietet\*), kann der Bauherr hier z.B. eine doppelte Förderung „abschöpfen“. Maßgeblicher Zeitpunkt der Voraussetzungen einer Förderung ist die (erste) Rechnungsstellung an den Bauherrn. Andere Fördermaßnahmen haben Vorrang.

\*Eine Vermietung muss mit einer Rückzahlungsklausel belegt werden, wenn das Mietverhältnis gekündigt wird und ein Neubezug nicht mit einer förderfähigen Familie erfolgt.

Stand: 27.01.2020

---

Ort, Datum

---

Unterschrift Antragsteller