

Förderrichtlinie zum Immobilienerwerb für Bürger der Gemeinde Germaringen

Präambel

Die Gemeinde Germaringen hat bislang eine Förderung einheimischer Bürger beim Immobilienerwerb lediglich in der Weise vollzogen, dass gemeindliche Baugrundstücke diesen verbilligt überlassen worden sind. Der Gemeinderat entschied im Einzelfall, wer als Einheimischer galt. Dabei waren grundsätzliche Kriterien wie Dauer der Wohnung in der Gemeinde, Arbeitsplatz in der Gemeinde sowie Engagement in den örtlichen Vereinen ausschlaggebend. Ein fester Kriterienkatalog für die Gewährung der Einheimischenförderung bestand nicht. Die bisherige Praxis führte in Einzelfällen immer wieder zu ungewollten Ergebnissen. Auch scheint die Beschränkung einer Förderung lediglich auf gemeindliche Bauplätze nicht mehr zeitgemäß zu sein, insbesondere vor dem Hintergrund, dass auch der Erwerb von Bestandsimmobilien für Einheimische ein gangbarer Weg zum Eigenheim sein kann.

Aus städtebaulichen Gründen und Gründen der Ortsentwicklung sowie aus sozial- und strukturpolitischen Erwägungen soll die Förderung überarbeitet werden.

Deshalb gibt sich der Gemeinderat Germaringen die nachfolgende Richtlinie, die der Leitfaden für künftige Gewährungen von Förderungen sein soll, es sei denn, dass im Einzelfall die Anwendung dieser Richtlinie ein Ergebnis erzielen würde, das den Grundgedanken dieser Richtlinie nicht gerecht wird.

Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch, der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Es wird daher vorausgeschickt, dass es sich bei der gewährten Förderung um eine freiwillige Leistung der Gemeinde Germaringen handelt. Die Förderung steht in jedem Fall unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit ausreichender Haushaltsmittel.

Richtlinie

-1. Sachliche Förderungsvoraussetzungen

Die Gemeinde Germaringen fördert den Erwerb von bestehenden Immobilien, Grundstücken und neugebauten Wohnungen in den Ortskernen durch einheimische Familien. Dadurch sollen Leerstände im Innenbereich beseitigt und der Landverbrauch für neue Baugebiete reduziert werden.

Die Förderung erfolgt grundsätzlich nur für Objekte, die überwiegend dem Wohnen dienen. Für überwiegend gewerbliche Nutzungen ist diese Förderrichtlinie ausdrücklich nicht vorgesehen.

Als überwiegende Nutzung gilt eine auf die Wohn- bzw. Nutzflächen abgestellte mehr als fünfzig prozentige Nutzung.

Selbst- bzw. Eigennutzung im Sinne dieser Richtlinie umfasst das Bewohnen durch den Antragsteller und /oder seinen Ehepartner/eingetragenen Lebenspartner sowie seine Eltern oder Abkömmlinge.

-2. Persönliche Förderungsvoraussetzungen

2.1

Gefördert werden kann, wer folgende Voraussetzungen erfüllt:

- 7 Jahre Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt in der Gemeinde; die 7 Jahre müssen nicht durchgehend nachgewiesen werden.
- Mindestalter 23 Jahre
- Höchstalter 45 Jahre; eine Ausnahme gilt bei Antragstellern nach 2.4 Satz 3 (Übergabe an Kinder), in diesem Fall wird kein Höchstalter festgelegt.

2.2

Ehepaare bzw. eingetragene Lebenspartner gelten als ein Förderberechtigter, wenn sie gemeinsam ein Grundstück erwerben; es ist in diesem Fall ausreichend, wenn einer der Erwerber die persönlichen Voraussetzungen erfüllt und mindestens 50% des Grundstücks erwirbt.

2.3

Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn der Antragsteller oder sein Ehegatte/ eingetragener Lebenspartner bereits Allein- oder Miteigentümer eines Wohnhauses (einschließlich Doppel- oder Reihenhauses), einer Eigentumswohnung, eines unbebauten, mit einem Wohnhaus bebaubaren Grundstücks oder Inhaber eines Erbbaurechts ist oder in den letzten 5 Jahren vor Antragstellung war.

2.4

Dieses Immobilieneigentum führt jedoch nicht zum Ausschluss der Förderung, wenn es nachweislich zur Finanzierung des Erwerbs des Grundstücks und Hausbaus verkauft wird. Ein Verkauf an nahe Verwandte bis zum zweiten Grad wird dabei nicht anerkannt. Davon ausgenommen ist ein Verkauf bzw. Übergabe an ein Kind, wenn dieses die übernommene Immobilie, zumindest den räumlich überwiegenden Anteil darin für die Dauer von 10 Jahren selbst bewohnt.

2.5

Bei einem Erwerb von den Eltern bzw. einem Elternteil ist eine Förderung ausgeschlossen.

2.6

Grundsätzlich kann ein Antragsteller eine Förderung nach dieser Richtlinie und den vor Inkrafttreten dieser Richtlinie angewandten Förderregelungen nur einmal erhalten. Soweit Ehegatten bzw. eingetragene Lebenspartner Antragsteller sind, ist die Förderung ausgeschlossen, wenn einer der beiden bereits eine Förderung aufgrund dieser Richtlinie oder früher geltenden Richtlinien erhalten hat. Ein bestimmter Familienstand ist nicht Voraussetzung für den Erhalt der Förderung.

2.7

Soweit der Antragsteller nur einen Miteigentumsanteil an der Immobilie erwirbt, wird eine Förderung anteilig im Verhältnis des Miteigentumsanteils gewährt, soweit in dieser Richtlinie nicht etwas anderes vorgesehen ist.

-3. Antragserfordernis

Die Förderung wird nur auf Antrag gewährt. Über die Gewährung einer Förderung entscheidet in jedem Einzelfall der Gemeinderat Germaringen. Bei der Antragstellung ist anzugeben, ob und in welchem Verhältnis neben der Eigen- auch eine Fremdnutzung vorgesehen ist.

Den Bewerbern um die Förderung wird daher nahegelegt, ggf. vor einem beabsichtigten Grunderwerb einen Förderantrag zu stellen und diesen vom Gemeinderat entscheiden zu lassen.

Eine Antragstellung ist frühestens zwei Monate vor der geplanten Erwerbsbeurkundung möglich. Jegliche Förderungszusage der Gemeinde Germaringen erfolgt unter der auflösenden Bedingung einer fristgerechten Erwerbsbeurkundung.

Eine Antragstellung kann noch innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Beurkundung des Immobilienerwerbs erfolgen.

Soweit der Gemeinde nach Gewährung der Förderung Tatsachen bekannt werden, die die Entscheidung über die Förderung beeinflusst hätten, behält sich die Gemeinde eine Rückforderung bereits gewährter Fördergelder in voller Höhe vor.

-4. Art und Höhe der Förderung

Über die Förderung wird zwischen der Gemeinde und dem Förderungsempfänger ein zivilrechtlicher Vertrag geschlossen.

Beim Erwerb von **Bauplätzen oder Bestandsimmobilien** wird dem Antragsteller ein direkter Zuschuss gewährt, der pro Quadratmeter Grundstücksfläche 50,00 Euro beträgt. Dieser Betrag wird unter der Bedingung andauernder Förderungsvoraussetzungen für 10 Jahre nach Antragstellung in einer Summe innerhalb von drei Monaten nach Antragstellung bzw. notarieller Beurkundung des Erwerbsvorgangs ausbezahlt. Die Auszahlung kann beim Erwerb von Bestandsimmobilien frühestens mit dem Eigenbezug der Immobilie erfolgen. Der Höchstbetrag dieser Förderung beträgt 25.000,00 Euro.

Beim Erwerb einer **Eigentumswohnung** wird dem Antragsteller ein direkter Zuschuss gewährt, der pro Quadratmeter Wohnfläche 150,00 Euro beträgt. Dieser Betrag wird unter der Bedingung andauernder Förderungsvoraussetzungen für 10 Jahre nach Antragstellung in einer Summe innerhalb von drei Monaten nach Antragstellung bzw. notarieller Beurkundung des Erwerbsvorgangs ausbezahlt. Die Auszahlung kann beim Erwerb von Bestandsimmobilien frühestens mit dem Eigenbezug erfolgen. Der Höchstbetrag dieser Förderung beträgt 15.000 Euro.

5. Verpflichtungen des Förderungsempfängers

Bei Bauplätzen:

Die Baufertigstellung des Wohngebäudes und der Selbstbezug müssen innerhalb von 4 Jahren nach Beurkundung des Erwerbs erfolgen. Erfolgt die Bebauung nicht fristgerecht, hat die Gemeinde einen Anspruch auf Rückzahlung der bereits gewährten Zuwendung in voller Höhe. Anfallende Kosten übernimmt der Käufer.

Bei Bestandsimmobilien und Neubau Wohnhäuser und Eigentumswohnungen

Der Selbstbezug muss innerhalb von 24 Monaten nach Beurkundung des Erwerbs erfolgen.

In allen Fällen:

Das Gebäude muss für mindestens 10 Jahre nach Einzug durch den Antragsteller selbst bewohnt werden.

Eine Veräußerung/Übergabe und/oder Fremdvermietung innerhalb dieser Frist ohne Zustimmung der Gemeinde ist förderungsschädlich. Die Gemeinde hat in diesem Fall einen Anspruch auf Rückzahlung der bereits gewährten Zuwendung in voller Höhe.

Bei besonderen Härten kann die Gemeinde auf eine Rückforderung ganz oder teilweise verzichten. Hierüber entscheidet in jedem Einzelfall der Gemeinderat.

Die Förderung kann im Einzelfall davon abhängig gemacht werden, dass der Antragsteller der Gemeinde für deren eventuellen Rückzahlungsanspruch eine angemessene Sicherheit stellt.

Diese Richtlinie ersetzt die Richtlinie tritt zum 01.05.2020 in Kraft.

Germaringen, den 30.04.2020

Helmut Bucher
Bürgermeister