

Alter Hof sucht neue Liebe

Das kleine ABC der Hoftransformation

Ha llo!

Was erwartet mich heute?

- Ein Rund-um-Blick zu Thema Hoftransformation
- Vorstellung des Allgäuer Projekts „Alter Hof sucht neue Liebe“

Was muss ich dazu schon wissen?

Der Vortrag ist für Einsteigerinnen und Einsteiger (:

Was sollte ich aus dem Vortrag mitnehmen?

Das kleine 1x1 rund um das Thema Althofstelle
– Welche Themen bringt so ein Althof mit sich?





Ökosystem Althofstelle – Ansprüche an den/die Eigentümer/in



Energie und Baustanz



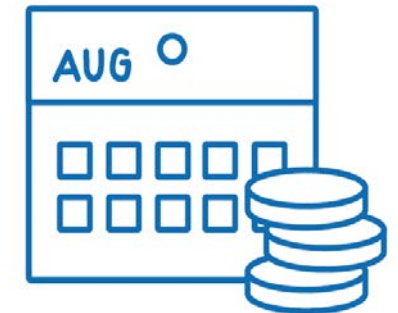
Finanzierung



Inventar



Umbauen



Laufende Kosten



Rechte & Belastungen



Gebäude



Lage



Steuern



Dorfbild



Förderungen

Die BIG 5 der Hoftransformation



1. Baurecht und Dorfbild
2. Steuerrecht
3. Energetische Sanierung
4. „Grundbuchrecht“
5. Baukultur



Um- und Nachnutzung von Althofstellen

Baurecht und Dorfbild

Baurecht – Welche Regeln gelten?

Grundsatz:

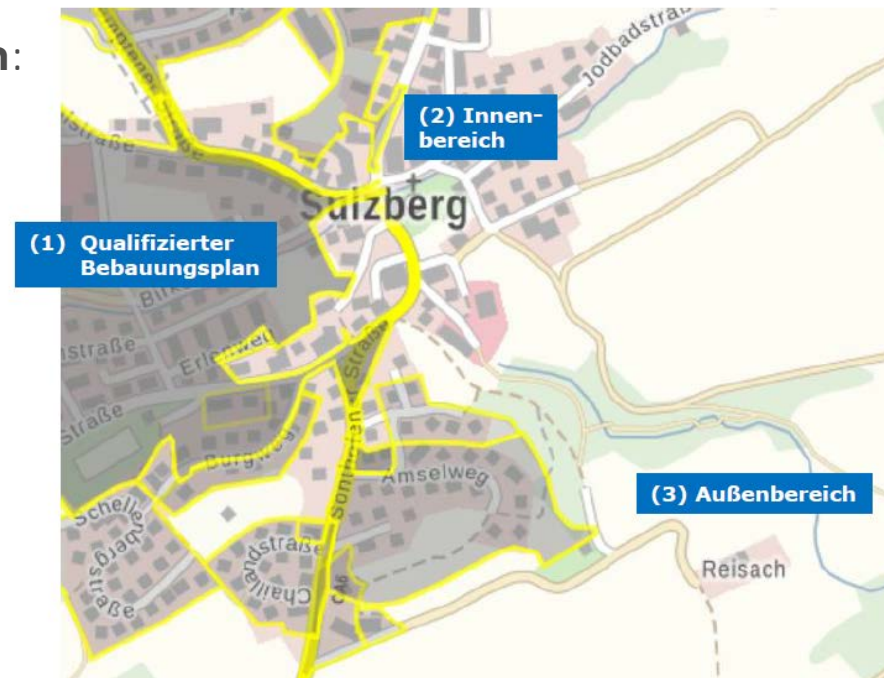
„Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in Art. 57 BayBO (u.a...) nichts anderes bestimmt ist.“ (Art. 55 Abs. 1 BayBO)

Bauplanungsrecht:

z.B. Baugesetzbuch (**BauGB**), Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) legt fest, **ob**, in welchem Ausmaß und unter welchen Voraussetzungen ein Grundstück bebaut werden darf

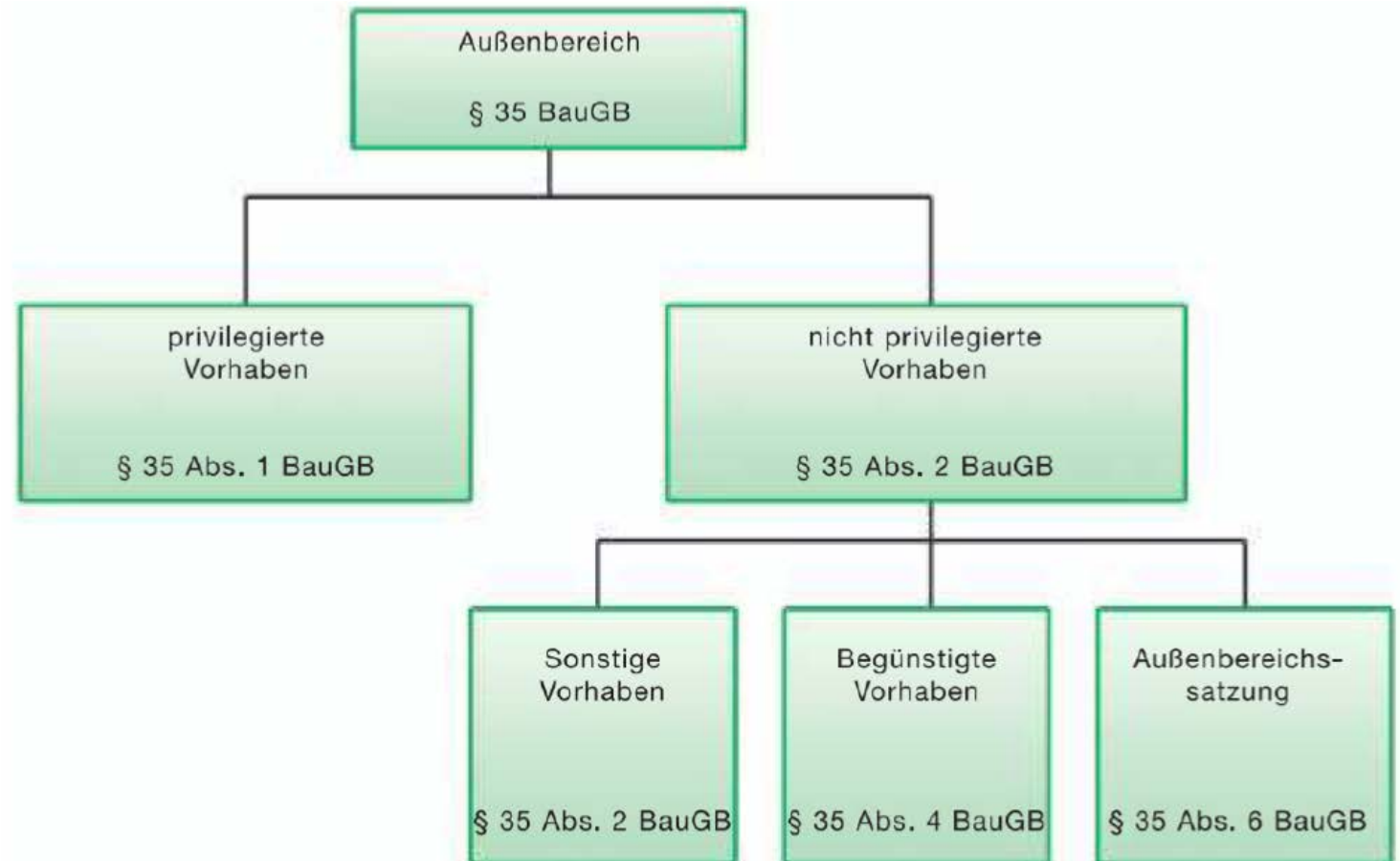
Unterscheidung in 3 Gebietskategorien:

- Planbereich § 30 BauGB
- Innenbereich § 34 BauGB
- Außenbereich §35 BauGB



Baurecht - Außenbereich

- Bis zu 5 Wohneinheiten
- Mehrfache Nutzungsänderung möglich
- Ersatz Wohngebäude möglich
- Nebengebäude: Im Umfeld der Hofstelle, massive Bausubstanz notwendig
- Immer im Einzelfall mit dem Bauamt abzuklären



Baurecht allgemein

Ist mein Vorhaben möglicherweise „verfahrensfrei“ nach Art. 57 Abs. 1 BayBO? z.B.:

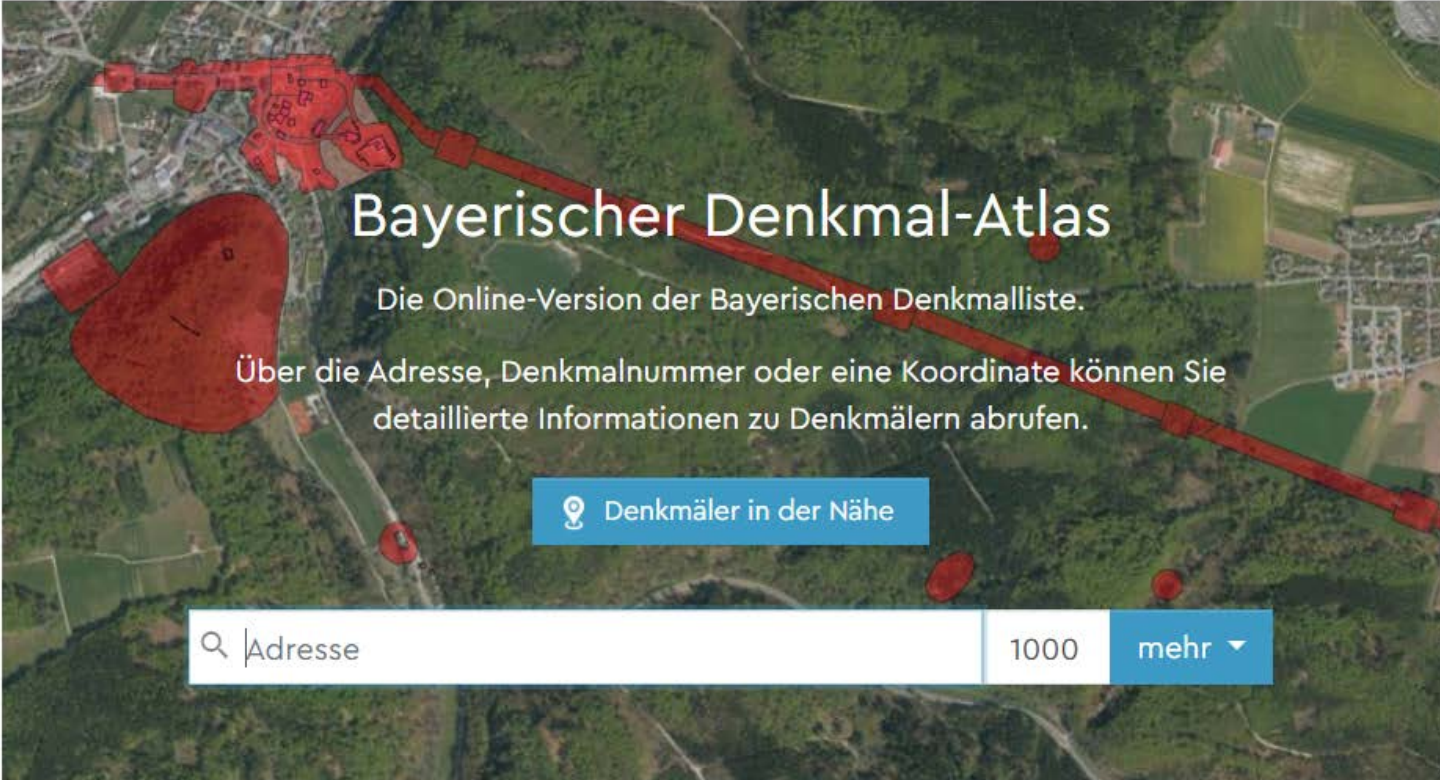
- Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, außer im Außenbereich (Art 57 Abs. 1 Nr.1 lit.a BayBO) (= Garten-/Gerätehäuschen/Lagerschuppen)
- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer Fläche bis zu 50 m², **außer im Außenbereich** (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 lit.b BayBO)
- Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 lit.g BayBO)
- Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in, auf und an Dach- und Außenwandflächen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 lit.a BayBO)
- Schwimmbecken im Garten mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m³ einschließlich dazugehöriger temporärer luftgetragener Überdachungen, **außer im Außenbereich** (Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 lit.a BayBO)
- Bei Nutzungsänderung: Immer Genehmigung nötig, wenn neue Nutzung anders als die uspr. Genehmigung oder wesentlicher Eingriff in (tragende) Bausubstanz erfolgt.



Denkmal Schutz

BAYERISCHES
LANDESAMT
FÜR DENKMAL
PFLEGE





Bayerischer Denkmal-Atlas

Die Online-Version der Bayerischen Denkmalliste.

Über die Adresse, Denkmalnummer oder eine Koordinate können Sie detaillierte Informationen zu Denkmälern abrufen.

[📍 Denkmäler in der Nähe](#)

🔍 Adresse 1000 [mehr ▾](#)

SUCHE NACH
DENKMÄLERN

BAYERN-ATLAS
MIT DENKMALDATEN

DENKMALLISTEN
ZUM DOWNLOAD

INFOS ZUM
DENKMAL ATLAS

Um- und Nachnutzung von Althofstellen

Energetische Sanierung / Förderung

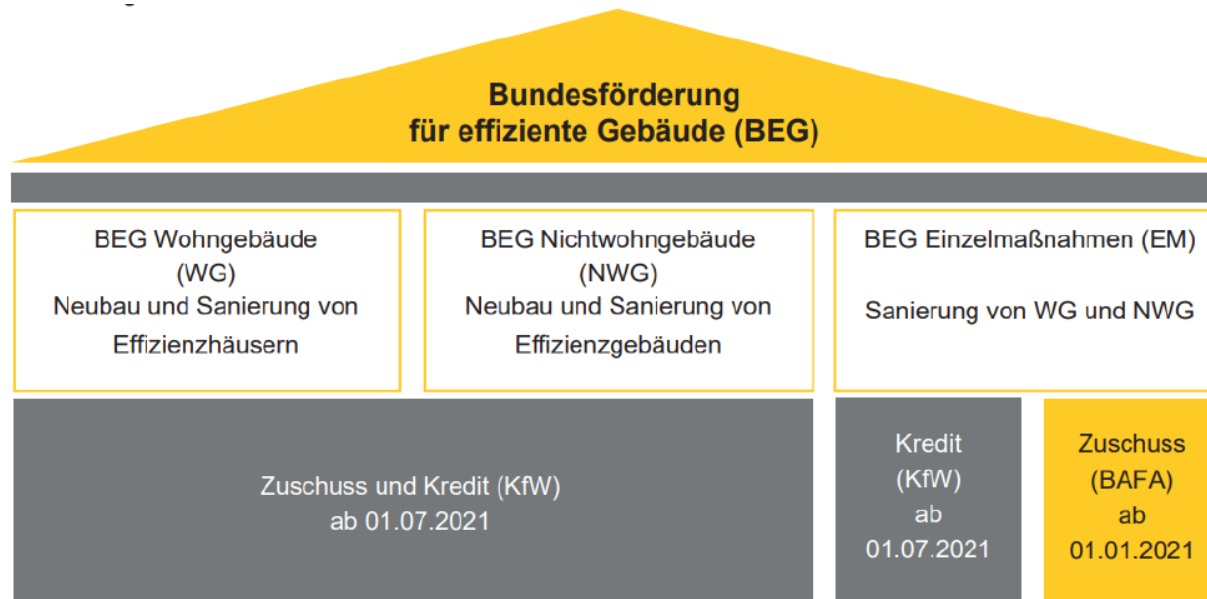
Energetische Sanierung und Förderung

Energetische Sanierung – Was?

- Gebäudehülle: Wärmeverluste über die thermische Hülle
- Anlagentechnik: Effizienz der Energienutzung
- Energieträger: Ökologische Bewertung
- Heizungsoptimierung
- Fachplanung und Baubegleitung

Wichtig bei allen Förderungen

- Förderprogramme sind zeitlich und in der finanziellen Ausstattung begrenzt, sie ändern sich oft, und es besteht kein Rechtsanspruch auf Bewilligung.
- Kumulierbarkeit prüfen!
- Aber oft sind Zuschuss- und Kreditprogramme miteinander kumulierbar
- Antrag immer vor Beginn der Maßnahme stellen.



Um- und Nachnutzung von Althofstellen

Steuerrecht

Steuerarten

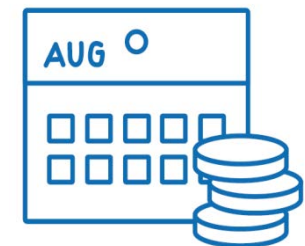


Die Frage aller Fragen: Welches Vermögen liegt vor?

- Betriebsvermögen: Aktive oder „ruhende“ Landwirtschaft?
- Privatvermögen: keine aktive oder „ruhende“ Landwirtschaft?
- Ist eine tatsächliche steuerliche Aufgabe der Landwirtschaft durch schriftliche Aufgabenerklärung beim Finanzamt erfolgt? Wann?

Welche Steuerarten betreffen mich wahrscheinlich?

- Einkommens/Ertragssteuer: zu versteuernder „Gewinn“
- Umsatzsteuer, i.d.R. bei gewerblicher und/oder kurzfristiger Vermietung
- Erbschaftssteuer/Schenkungssteuer
- Grundsteuer
- Spekulationssteuer



Um- und Nachnutzung von Althofstellen

Das Grundbuch

Das Grundbuch – der Aufbau

Abteilung I: Eigentumsverhältnisse

Eigentümer mit jeweiligem Eigentumsanteil

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

z.B. „Rechte“, „Belastungen“, „Grunddienstbarkeiten“

Abteilung III: Grundpfandrechte

z.B. Hypotheken, Grundschulden



Das Grundbuch – Abteilung II

Welche Belastungen liegen vor?

- Grundpfandrechte
- Triebrechte
- Fahrrechte
- Quellrecht
- Wegrecht
- Vorkaufsrechte
- Erbbaurecht
- Duldungspflichten (z.B. Stromleitungen)
- Leitungsrechte (z.B. Wasser, Abwasser)
- Wohnrecht
- Nießbrauch

Welche Rechte liegen vor?

- z.B. Waldnutzungsrechte (Objektbezogen)



„Grunddienstbarkeiten“

Gekoppelt an das Grundstück

Welche Rechte von Dritten an meinem Grundstück liegen vor? (z.B. Leitungsrecht)

Welche Handlungen sind auf dem Grundstück verboten?

Welche Rechte darf ich als Eigentümer nicht ausüben?

„Persönliche Dienstbarkeit“

Gekoppelt an eine Person (z.B. Wohnrecht)

Nießbrauch

Eine Person ist Nutznießer des Grundstücks (Mietzahlungen)

Reallast

Anspruch auf Leistungen auf dem Grundstück (z.B. Pflege)

Recht zugunsten eines anderen Eigentümers (z.B. Stromlieferpflicht)

Widmung

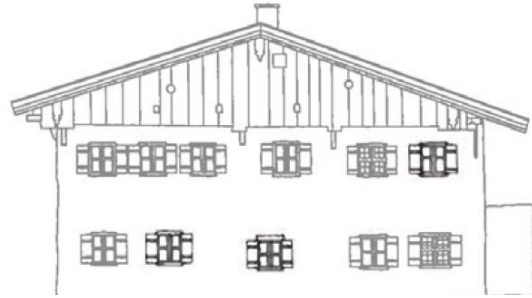
Straßen, Wege und Plätze haben die Eigenschaft einer „öffentlichen Straße“ und sind zum Gemeingebrauch zu erhalten

Um- und Nachnutzung von Althofstellen

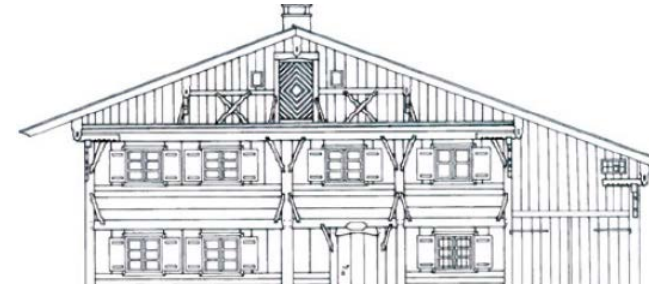
Baukultur



Baukultur – Allgäuer Höfe als (ein) Allgäuer Erbe



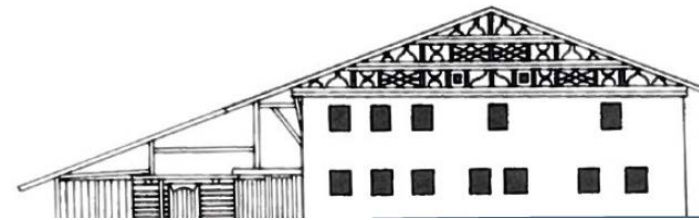
Allgäuer Flachdachhaus



Allgäuer Wohnstallhaus



Mittelschwäbisches
Mitteltennhaus



Einfirsthof mit Hakenschoopf

Baukultur – Höfe im Alpenvorland

Hoftypen = Ein Zusammenklang aus Kulturlandschaft, Naturraum und Siedlungsgeographie

- **Enfirsthöfe** sind nahezu die Norm („Einhaus“, alle Funktionsräume unter einem Dach)
-> Vermutlich aufgrund der Witterung/Niederschlagshäufigkeit
- **Mittertennhäuser (Grundriss)**– das Bauernhaus im Alpenvorland; Ein Gebäude, die Tenne/Hausgang trennt den Wirtschaftsteil (Westen) vom Wohnteil (wettergeschützte Osten)
- Regionale Unterschiede: Mischzone von Memmingen bis nach Kaufbeuren, Allgäuer Einödhöfe, Allgäuer Dreiraumwürfel (Hausgang = Küche = Stube), Schwabinger Laube/Laubenhäuser
- Fassade = bereits im 19. Jahrhundert verschalt/verputzt, alternativ Schindel
- Frühes 19. Jahrhundert -> **Transformation hin zur Milchwirtschaft**, verstärkte Heuproduktion, „Heinzen“, kleine Stadel auf den Feldern, höherer Platzbedarf am Hof -> Anbau oft im rechten Winkel = „Wiederkehr“ / Hakenschof
- **Dachneigung**: vom steilgeneigten Strohdach (Mittel-/Nord-Schwaben) zum flachgeneigten Legschindeldach (Alpenvorland)

Informationsplattform

hofliebe.allgaeu.de

d'Kammer

Maßnahmen: Checklisten



Checkliste Allgemein

Welche Leitfragen sollte ich mir stellen? Welche Unterlagen sind wichtig? Welche Themenkomplexe sind für mich relevant?

DOWNLOAD STARTEN

Checkliste Gebäude und Grundstücke

Welche Gebäude und Grundstücke gehören zum Hof? Welche Rechte und Belastungen liegen darauf?



DOWNLOAD STARTEN



Checkliste Bebauungsplan und Lage

In welche Gebietskategorie fällt mein Hof? Wie ist die Anbindung? Welche Herausforderungen können durch die Lage bestehen?

DOWNLOAD STARTEN

Checkliste Steuern und Finanzielles

Welches Vermögen liegt vor? Welche Steuerarten betreffen mich eventuell?



DOWNLOAD STARTEN



Checkliste Bausubstanz, Energie und Umbauen

Wie gestalten sich Bausubstanz, Versorgung und Themen zum Umbau?

DOWNLOAD STARTEN

Checkliste Inventar und laufende Kosten

Wie ist mit dem bestehenden Inventar umzugehen? Welche laufenden Kosten können noch bestehen?



DOWNLOAD STARTEN



Checkliste Förderprogramm

Welche Förderprogramme gibt es allgemein? Welche Programme könnten für mich relevant sein?


DOWNLOAD STARTEN

Checkliste Dorfbild und Baukultur

Welche Rahmenbedingungen gibt es vor Ort bzw. in der Gemeinde?



DOWNLOAD STARTEN



Alter Hof sucht neue Liebe

Welcher Eigentümer bin ich?

- Sanierung Bausubstanz, dann Verkauf
- Sanierung Bausubstanz, dann Vermietung
- Sanierung Bausubstanz, eigene Nutzung
- Verkauf der aktuellen, unsanierten Bausubstanz
- Bauträger-, Investoren-Modell
- Kommunaler Kauf/Bedarf
- Baugruppen/Baugenossenschaft/Eigentümergeinschaft
- Mehrgenerationenwohnen
- Nutzung von Bestandsgebäuden durch Gewerbetreibende
- (Wieder-)aufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung

Wichtige Leitfragen:

- Wie ist die aktuelle/vergangene genehmigte Nutzung der Gebäude/Flächen?
- Möchte ich den Althof „anfassen“/sind die familiären Verhältnisse geklärt?
- Möchte ich meine Kinder gleich mit einbeziehen?
- Möchte ich Wohnraum für weichende Erben schaffen?
- Was ist mir persönlich im Bezug auf den Althof wichtig?
- Wer könnte meine Immobilie oder Teile davon kaufen oder mieten?
- Ist es mir wichtig, den Charakter des Objektes beizubehalten?
- Ist es mir wichtig, das Dorf- und Landschaftsbild zu erhalten?
- Was will ich erhalten? Bestand behalten? Teile davon? Neues schaffen?


Wichtige Unterlagen:

- Grundbuchauszug
- Flurkarte/-Nummern
- Lageplan, Katasterplan/Leitungsverlauf
- Verlauf des Geländes / der Topografie
- Baugrundverhältnisse
- Alte Baupläne/Bestandspläne/alte Bauantragsunterlagen/alte Baugenehmigungen
- Zuwendungs-/Förderbescheide
- Grundrisse/Ansichten/Quer- und Längsschnitte
- Teilungserklärung
- aktuelle und alte Fotos

Suchen Sie die Antworten auf einem separaten Papier

Suchen Sie alles zusammen, bevor Sie beginnen!

Weiter auf nächster Seite >>>



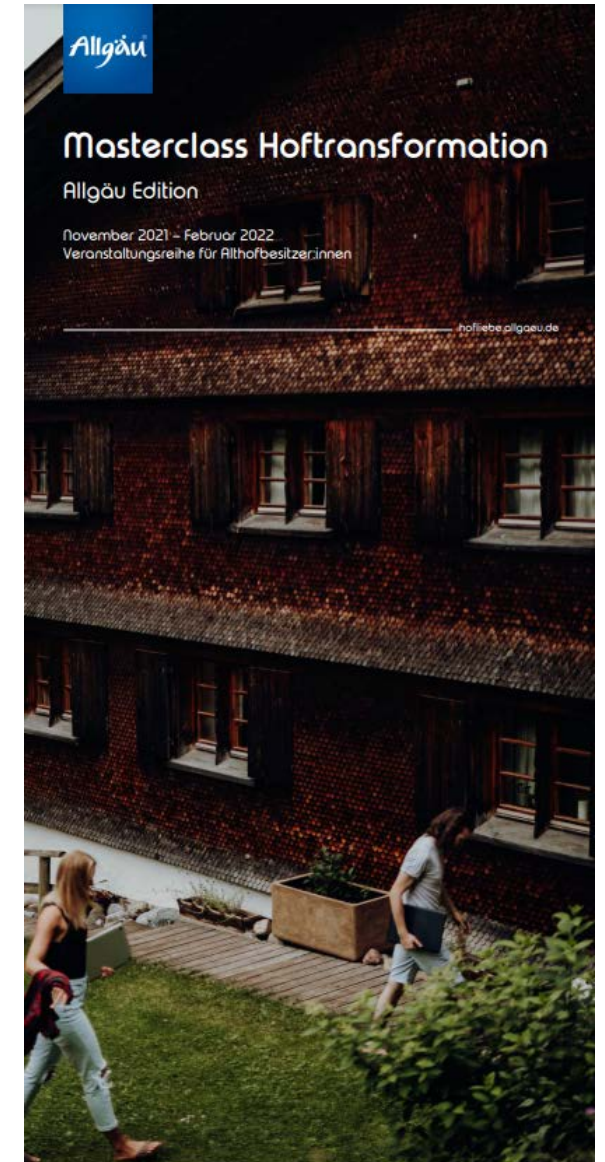
Alter Hof sucht neue Liebe Gebäude

ja nein klären

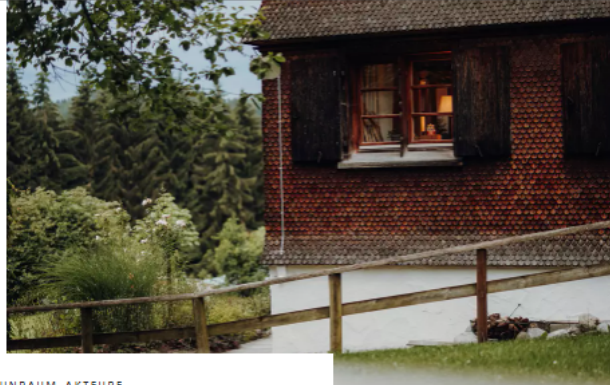
• Welche Gebäude sind an der Hofstelle vorhanden?			
○ Stall			
○ Jungviehstall			
○ Scheune			
○ Maschinenhalle			
○ Wiederkehr			
○ Tenne			
○ Milchkammer			
○ Carports			
○ Garage (Wirtschaftsteil)			
○ Wohngebäude: Betriebsleiterhaus			
○ Austragshaus			
○ sonstige alte/ehemalige Wohngebäude			
• Besteht Denkmalschutz?			
○ Ensemble-Schutz			
○ Einzeldenkmal			
○ Bodendenkmal			
• Sind Bestandspläne z.B. alte Bauantragsunterlagen/Genehmigungen existent?			
• Sind Grundrisse und Querschnitte existent?			
• Kenne ich die genauen Quadratmeter?			
• Wäre der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken möglich?			
• Gibt es einen Balkon und/oder Keller?			
• Kenne ich alle Räume?			
• Kenne ich die Typologie des Hofes bzw. den „Hof-Typ“?			
○ Aussiedlerhof			
○ Neubau			
○ Altbau			
○ Allgäuer Flachdachhaus			
○ Mittelschwäbisches Mittertennhaus			
○ Allgäuer Wohnstallhaus			
○ Einfirsthof mit Hakenschopf			
○ Sonstiges			

Weiter auf nächster Seite >>>

Maßnahmen: Seminarreihen



Maßnahmen: Hof-Beispiele



STARTSEITE | BUSINESS SERVICE | FÜR WOHNRAUM-AKTEURE
| ALTER HOF SUCHT NEUE LIEBE

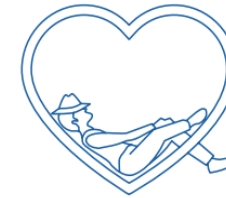
Alter Hof sucht neue Liebe

Ein Informationsangebot für Allgäuer Althof-Eigentümer/innen. Informieren Sie sich auf den folgenden Seiten rund um das Thema (leerstehende) Althöfe im Allgäu.

Bauernhöfe und landwirtschaftliche Gebäude prägen das Ortsbild unserer Allgäuer Dörfer und Städte stark. Sie sind Zeitzeugen, Kulturgüter, Denkmäler. Immer wieder trifft man heute jedoch inner- sowie außerorts auf sogenannte Althofstellen, die leer stehen. Zeitgleich steigt der Wohnraumbedarf im Allgäu weiter, sodass vielerorts Engpässe entstehen und wichtiger Wohnraum fehlt.

Mit der Informations- und Sensibilisierungskampagne „Alter Hof sucht neue Liebe“ spricht die Allgäu GmbH Eigentümer/innen von leerstehenden Althofstellen an.

Ziel ist es, sich einen unkomplizierten, niederschwiligen und doch umfassenden Zugang zum Thema zu verschaffen: Auf welche großen Themen muss ich achten wenn ich in meinem Althof Wohnraum schaffen möchte? Welche zentralen Fragen sind im ersten Schritt zu klären? Anhand welcher Beispiele kann ich mich inspirieren lassen? Auf den folgenden Seiten möchten wir einen kleinen Einstieg in das Thema geben. Anhand von Allgäuer Hof-Geschichten, mit Blogbeiträgen, Podcasts, kostenlosen Checklisten zum Download sowie verschiedenen Veranstaltungsreihen.



Hofliebe-Blogbeiträge

Allgäu-Podcast



der allgäu podcast



Hof der Möglichkeiten

Christian Müller | das ROSSO

Maßnahmen: Mentoring-Programm (neu 2024)



MITMACHEN!

Mentoring- Programm "Hofliebe Allgäu"

Das neue Mentoring-Programm bringt erfahrene Althofbesitzer/innen und Einstieger-Hofprojekte zusammen. Hier gibt es weitere Informationen zum Mentoring-Programm und zur Anmeldung.

[MEHR DAZU](#)

Rahmenfakten

- Anmeldung bis zum 15. Februar 2024
- Start des Mentorings: ab Anfang März 2024
- Zeitraum: mind. 3 bis max. 6 Monate
- Plätze: 25 (Paare bzw. "Tandems")
- Die Teilnahme für das Mentee ist kostenlos
- Der/Die Mentor/in erhält eine pauschale Aufwandsentschädigung in Höhe von 500 EUR

Folgende Infos brauchen wir von Ihnen:

- Vorname und Nachname
- Emailadresse und Kontaktdaten (z.B. Telefonnummer)
- Kurzbeschreibung deines Allgäuer Hofes
- 3 zentrale Themen, die Sie und Ihr Hofprojekt beschäftigt (Mentee) bzw. beschäftigt haben (Mentor/in)

Literarische Tipps

Wanderausstellung zu
Dorfkerne_Dorfränder
Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege
Ein Werkzeugkasten für die Gemeinden
im Ostallgäu und Unterallgäu

Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER).

architekturforum allgäu
weiter / nutzen
Umgebaute Bauernhäuser
im Allgäu

Edition **DETAIL**

BAUERNHÄUSER IN BAYERN
SCHWABEN

HUGENDUBEL

Rechtlicher Hinweis zum Vortrag und zum Projekt



- Das Angebot im Projekt „Alter Hof sucht neue Liebe“ stellt keine rechtsverbindliche Steuer-, Rechts- und Bauberatung o.Ä. dar.
- Das Angebot kann somit auch keine Rechtssicherheit garantieren und ist ohne Gewähr.
- Die Maßnahmen sollen sensibilisieren und motivieren, sich mit dem Thema Althofstellen zu befassen. Dies geschieht durch niederschwellige Erstinformation und Identifikation von wichtigen Themen.
- Das Angebot ist nicht umfassend und nicht abschließend und wird ständig ergänzt.
- Der Einbezug von fachlichen Experten und Expertinnen in den einzelnen Fachthemen ist im individuellen Fall unbedingt anzustreben.



Copyrights



Hofliebe-Fotografie: Philip Herzhoff, Isenhoffs Büro, Kempten

Hofliebe-Illustrationen: Passion & Mountains, Kaufbeuren

Hoftypen: Auszug aus „Dorfkerne_Dorfränder“ von Lars Consult, in Anlehnung an die Publikation „Bauernhäuser in Schwaben“

Die Präsentation darf nicht vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Gefördert durch

Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit.