

**Grundstücksvergaberichtlinie der
Stadt Bad Homburg v.d. Höhe**

**Baugebiet
„Am Hühnerstein“**



Präambel:

Im Neubaugebiet „Am Hühnerstein“ werden der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe im Rahmen der Umlegung nach dem derzeitigen vorläufigen Umlegungskonzept 53 Reihenhausgrundstücke, 2 Grundstücke für je eine Doppelhaushälfte, 12 Einzelhausgrundstücke und 5 Mehrfamilienhausgrundstücke zugeteilt.

Diese Richtlinie regelt ausschließlich die Vergabe der städtischen Reihenhausgrundstücke in Erbpacht.

1. Zielsetzung der Richtlinie

(1)

Die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe hat das Ziel, den Bau von Eigenheimen auf städtischen Reihenhausgrundstücken für das Baugebiet „Am Hühnerstein“ durch Familien mit Kindern besonders zu fördern. Dabei sollen insbesondere die Familien mit Kindern begünstigt werden, die zu den so genannten „Schwellenhaushalten“ zählen. Diese Haushalte liegen knapp unterhalb einer Größenordnung, in der der Erwerb von Wohneigentum selbstverständlich finanzierbar ist.

Für diesen Personenkreis soll die Förderung „Am Hühnerstein“ gelten.

(2)

Interessenten, die die Voraussetzungen der Förderung „Am Hühnerstein“ nicht einhalten, werden bei der Vergabe von städtischen Grundstücken nachrangig berücksichtigt, allerdings ohne die Bad Homburger Förderung zu erhalten.

2. Art der Grundstücksvergabe

(1)

Die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe vergibt die städtischen Reihenhausgrundstücke im Baugebiet „Am Hühnerstein“ grundsätzlich im Erbbaurecht.

(2)

Eine Ankaufsoption zu dem dann geltenden Bodenrichtwert wird erstmals nach 10 Jahren nach Beginn des Erbbaurechts eingeräumt.



3. Bedingungen für das Erbbaurecht

(1)

Das Erbbaurecht wird auf die Dauer von 99 Jahren herausgegeben.

(2)

Der jährliche Erbbauzins beträgt 4 % des Bodenwertes des (erschlossenen) Grundstücks bei Vertragsbeginn. Er wird für Familien mit Kindern gemäß der Förderung „Am Hühnerstein“ gemäß Nr. 4 und 5 ermäßigt.

(3)

Der Erbbauzins wird alle 5 Jahre ab Beginn des Erbbaurechtsrechts an den Verbraucherpreisindex angepasst.

4. Förderung „Am Hühnerstein“ für das Erbbaurecht

(1)

Der Erbbauzins ermäßigt sich für die Dauer der Förderung gem. Nr. 5 bei Familien mit zum Haushalt gehörenden Kinder/Kindern bei

einem Kind auf 2 %,
zwei Kindern auf 1,5 %,
drei Kindern auf 1 %,
vier Kindern und mehr Kindern auf 0,5%

vom Bodenwert des erschlossenen Grundstücks.

(2)

Die Erbbauzinsermäßigung wird gewährt, so lange die Voraussetzungen für die Förderung nach Nr. 5 vorliegen. Änderungen sind dem Produktbereich Liegenschaften der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe unaufgefordert mitzuteilen.



5. Voraussetzung für die Förderung „Am Hühnerstein“

(1)

Zum Haushalt gehört mindestens ein Kind, für das der Erbbaurechtsnehmer Kindergeld erhält. Der Erbbaurechtsnehmer hat dies zum 31.01. jährlich in geeigneter Form nachzuweisen. Wenn mit der Geburt eines Kindes innerhalb der nächsten sechs Monate nach der Bewerbung zu rechnen ist, zählt das Kind gleichermaßen zum Haushalt. Bei Wegfall des Kindergeldes unter dem laufenden Jahr endet der ermäßigte Erbbauzins zum 31.12.

(2)

Das Jahresbruttoeinkommen der Familie darf bei Antragstellung die folgenden Grenzwerte nicht übersteigen:

Alleinstehend mit 1 Kind:	60.925,-- € Brutto/Jahr	(entspricht Netto: 39.759,-- €/Jahr, 3.313,-- mtl.)
Paar mit 1 Kind:	74.870,-- € Brutto/Jahr	(entspricht Netto: 47.684,-- €/Jahr, 3.973,-- mtl.)
Paar mit 2 Kindern:	89.012,-- € Brutto/Jahr	(entspricht Netto: 56.265,-- €/Jahr, 4.689,-- mtl.)

Die Einkommensgrenze erhöht sich für jede weitere Person um Brutto 10.000,-- € pro Jahr und einem zusätzlichen Erhöhungsbetrag für jedes Kind um Brutto 820,-- € pro Jahr.

Die Einhaltung der Einkommensgrenze wird nur bei Antragstellung geprüft und ist für die Ermäßigung des Erbbauzinses nicht von Belang.

(3)

Die Immobilie muss von dem Erbbaurechtsnehmer und seiner Familie selbst bewohnt werden.

Die Ermäßigung des Erbbauzinses endet, sobald mitgeteilt oder festgestellt wird, dass der Erbbaurechtsnehmer und seine Familie die Immobilie nicht selbst nutzen.

(4)

Der Erbbaurechtsnehmer und seine Familienmitglieder (Ehegatte, Ehefrau, Partner der eingetragenen Lebensgemeinschaft, im Haushalt lebende Kinder) besitzen kein zu Wohnzwecken bebautes oder unbebautes Grundstück. Der Besitz einer Eigentumswohnung, die zur Finanzierung der Eigentumsmaßnahme „Am Hühnerstein“ verkauft wird, ist zulässig.

(5)

Zur Feststellung, ob die Kriterien für die Förderung „Am Hühnerstein“ erfüllt werden, ist die Vorlage der folgenden Unterlagen erforderlich:

Verbindliche schriftliche Erklärung des Erbbauberechtigten, dass die Voraussetzungen der Förderung gegeben sind.

Geburtsurkunde des Kindes/der Kinder.

Jährlicher Nachweis der Kindergeldbescheinigung für jedes in ihrem Haushalt lebende Kind (Kindergeldbescheinigung oder aktueller Kontoauszug, aus dem sich die Kindergeldzahlung ergibt) bis 31.01.

Das Jahresbruttoeinkommen wird durch eine Gehaltsabrechnung und den letzten Jahressteuerbescheid oder Bescheinigung des Arbeitgebers nachgewiesen.

6. Auswahl der Bewerber

(1)

Bei der Auswahl der Bewerber sollen bei den städtischen Reihenhausgrundstücken zunächst diejenigen berücksichtigt werden, die die Voraussetzungen für die Förderung erfüllen.

(2)

Übersteigt die Zahl der Bewerber, die die Förderungsbedingungen einhalten, die Zahl der Grundstücke, ist die Zahl der zum Haushalt gehörenden Kinder entscheidend. Nachrangig werden diejenigen berücksichtigt, die die Einkommensgrenze um bis zu 10% überschreiten. Erst wenn keine Bewerber vorhanden sind, die die Förderbedingungen einhalten, können andere Bewerber berücksichtigt werden allerdings ohne die Förderung nach dieser Richtlinie zu erhalten.

(3)

Hieraus ist kein Rechtsanspruch abzuleiten. Über begründete Einzelfälle und Ausnahmen entscheidet der Magistrat.

Bad Homburg v.d. Höhe,

Der Magistrat der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe

Alexander W. Hetjes
Oberbürgermeister