

## **Richtlinien für die Vergabe städtischer Baugrundstücke**

*Lt. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung von 1988  
Teiländerung vom 24.06.1991 und 26.08.2002  
Teiländerung vom 24.06.2013*

Die Vergabe städtischer Baugrundstücke soll sich nach sozialen Gesichtspunkten vollziehen. Es sollen in erster Linie Personen berücksichtigt werden, die aufgrund ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse, Familienverhältnisse und Wohnsituation auf dem freien Grundstücksmarkt kaum Chancen eines Grundstückserwerbs haben.

Die städtischen Baugrundstücke werden nach diesen Richtlinien und nach den entsprechenden Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung

1. zum Kauf
  2. zur Übernahme im Erbbaurecht
- angeboten.

Als Kaufpreis gilt der vom Gutachterausschuss beim Landkreis Darmstadt-Dieburg ermittelte Bodenwert.

Der Erbbauzins wird mit 4,5 % festgelegt und errechnet sich aus dem vom Gutachterausschuss beim Landkreis Darmstadt-Dieburg ermittelten Bodenwert, wovon 60% in Ansatz gebracht werden. Der Erbbauzins wird auf die Dauer von 10 Jahren festgeschrieben. Die Dauer des Erbbaurechts beträgt 99 Jahre. Der Erbbauzins für die Restlaufzeit kann vom ersten Tag des Erbbaurechts an jederzeit kapitalisiert werden, wenn der Erbbaurechtsnehmer dies wünscht. Innerhalb der ersten fünf Jahre nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages kann auf Wunsch des Erbbaurechtsnehmers eine bereits erfolgte Kapitalisierung rückgängig gemacht werden (Rekapitalisierung). In die Erbbaurechtsverträge ist eine Wertgleitklausel aufzunehmen, nach der sich der Erbbauzins entsprechend erhöht oder ermäßigt, wenn sich der amtlich festgestellte Preisindex der Lebenshaltungskosten um mindestens 10% gegenüber dem bei Vertragsabschluß festgestellten Index geändert hat.

Das Erbbaurecht kann bei Eintreten wirtschaftlicher oder familiärer Notlagen (Erbfolge, Auseinandersetzungen usw.) vom Erbbaurechtsnehmer mit der Zustimmung der Stadt veräußert werden. Dabei ist sicherzustellen, dass der Erwerber in die vertraglichen Verpflichtungen vollinhaltlich eintritt und gegebenenfalls eine Neuberechnung des Erbbauzinses anerkennt.

Das Erbbaugrundstück kann während der Laufzeit vom Erbbaurechtsnehmer käuflich erworben werden. Als Kaufpreis gilt der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenwert.

Die Bewerbung um ein städtisches Baugrundstück ist an folgende Voraussetzungen gebunden:

Die Bewerber müssen

1. volljährig sein und
2. mindestens 10 Jahre vor Antragstellung ihren Hauptwohnsitz o d e r ihren Arbeitsplatz in Pfungstadt haben.

Andere Bewerber können von der Stadtverordnetenversammlung anerkannt werden,

wenn eine besondere Beziehung zu Pfungstadt besteht.

Bewerber dürfen nicht Eigentümer von verwertbarem Haus- oder bebaubarem Grundbesitz (eingeschlossen Eigentumswohnung) sein. Die Baufinanzierung muss nachweislich gesichert sein.

Das zu versteuernde Jahreseinkommen des Bewerbers darf einen von der Stadtverordnetenversammlung gesondert festzusetzenden Höchstbetrag nicht überschreiten. Gehört zum Haushalt des Bewerbers eine weitere Person mit eigenem Einkommen, darf das zu versteuernde Jahreseinkommen das 1,5-fache des Höchstbetrages nicht überschreiten.

Gehören zum Haushalt des Bewerbers mehr als zwei Personen mit eigenem Einkommen, darf das zu versteuernde Jahreseinkommen aller das 1,875-fache des Höchstbetrages nicht überschreiten.

Liegen mehr anerkannte Bewerbungen vor als Grundstücke zur Verfügung stehen, erfolgt die Verteilung entsprechend der nachstehenden Punktetabelle an die Bewerber, die die höchste Punktzahl erreichen.

Die Vergabe der Bauplätze erfolgt auf Vorschlag des Magistrats durch die Stadtverordnetenversammlung.

Die Stadtverordnetenversammlung kann in besonderen Fällen von den Richtlinien abweichen.

## **Punktetabelle**

### **1. Familienstand und -größe**

Ledige Bewerber erhalten	0 Punkte
Bewerber, die einer anderen Person gegenüber unterhaltspflichtig sind, erhalten je unterhaltsberechtigte Person	15 Punkte

### **2. Wohnungssituation**

Bewerber, bei denen ein Wohnungsnotstand im Sinne der gesetzlichen Vorschriften vorliegt, erhalten	20 Punkte
Bewerber, die über keinen eigenen Haushalt verfügen, erhalten	10 Punkte
Bewerber, durch deren Auszug eine Wohnung mit kostengebundener Miete in Pfungstadt frei werden wird, erhalten	15 Punkte
Bewerber, deren derzeitige Wohnung kleiner als 20 qm pro Person ist, erhalten	10 Punkte

### **3. Das zu versteuernde Jahreseinkommen**

Beträgt das zu versteuernde Jahreseinkommen, gemessen an den zulässigen Höchstwerten	
90% - 100%, so erhalten die Bewerber	0 Punkte
80% - 90%	5 Punkte
70% - 80%	10 Punkte
60% - 70%	15 Punkte
50% - 60%	20 Punkte
kleiner als 50%	25 Punkte

Maßgebend ist das zu versteuernde Jahreseinkommen des Vorjahres. Für die

Anerkennung der Familien- und Wohnsituation ist der Tag der Beschlussfassung über die Bewerberliste maßgebend.

Als Höchstwerte gelten für das Jahr

1985 50.000,- DM

1986 52.000,- DM

1987 54.000,- DM

1988 56.000,- DM

Diese Höchstwerte ändern sich jährlich entsprechend dem festgestellten Preisindex der Lebenshaltungskosten nach oben oder nach unten.

Es ist Inhalt des Erbbauzinses, dass die Reallast mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts bestreitet.