



Richtlinie der Stadt Hünfeld über die Ausgabe von Erbbaurechten für städtische Baugrundstücke in Neubaugebieten

Präambel

Durch die Arbeitsgruppe „Wohnraumförderung“ wurde die Zielsetzung aufgestellt, preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen bzw. kommunal gestaltbare Rahmenbedingungen hierfür zu schaffen. Dies soll sowohl den Neubau von Wohnungen zur Vermietung stärken als auch Familien bei der Eigenheimrealisierung unterstützen.

Da sich die gestiegenen Baukosten auch auf die Kaufpreiskalkulationen für Baugrundstücke in Neubaugebieten auswirken, sollen Maßnahmen ergriffen werden, die nicht unerhebliche Kostenbelastung beim Grundstückserwerb über einen längeren Zeitraum zu verteilen.

Als geeignetes Instrument soll hierfür die Ausgabe von Erbbaurechten gewählt werden. Hierdurch werden die Grundstückserwerber bei den anfänglich hohen Investitionskosten für ein Baugrundstück entlastet. Gleichwohl stellt das Erbbaurecht eine langfristige und werthaltige Vermögensanlage dar.

Der Magistrat wird ermächtigt Erbbaurechtsverträge auf Grundlage dieser Richtlinie ohne Berücksichtigung von Wertgrenzen zu vergeben.

1. Geltungsbereich

Die Richtlinie für die Ausgabe von Erbbaurechten gilt für alle Neubaugebiete der Stadt Hünfeld.

2. Anzahl der Grundstücke

In einem Baugebiet können maximal 50 % der verfügbaren Baugrundstücke je Grundstückskategorie in Form von Erbbaurechten an Grundstücksinteressenten vergeben werden.

Sollte die Nachfrage nach Erbbaurechten die angebotene Menge an Grundstücken überschreiten, erfolgt die Vergabe nach der Rangfolge der erreichten Punktzahl im Rahmen des Bewerbungsverfahrens für die Grundstücke auf Grundlage der Vergaberichtlinie der Stadt Hünfeld.

Die Ausgabe von Erbbaurechten erfolgt auf Antrag des Grundstücksinteressenten nach Mitteilung über den Zuschlag eines Grundstücks.

Werden in einem Baugebiet verschiedene Kaufpreiszonen aufgrund unterschiedlicher Attraktivität der Grundstücke gebildet, ist der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags nur für die Grundstücke der preisgünstigsten Kategorie möglich.

3. Erbbaurechte für Wohnzwecke

Der Erbbauzins beträgt 2 % vom Bodenwert, sofern das Grundstück zur Eigennutzung genutzt wird. Der Erbbauzins beträgt 3 % vom Bodenwert, sofern das Grundstück als Mietobjekt ohne Eigennutzung genutzt wird.

Der Bodenwert ist auf Grundlage der Grundstückskaufpreisbildung für ein Baugebiet durch den Magistrat festzulegen. Wird der Grundstückskaufpreis für ein Baugebiet aufgrund einer

Kostenerhöhung fortgeschrieben, erhöht sich der Bodenwert zur Berechnung des Erbbauzinses gleichermaßen.

Der vertraglich vereinbarte Erbbauzins wird wertgesichert. Er wird alle 5 Jahre auf der Grundlage der vom statistischen Bundesamt Deutschland festgestellten Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst. Basisjahr ist das Jahr 2009. Vergleichsjahr ist jeweils das Vorjahr.

4. Dauer des Erbbaurechtsvertrags und Ankaufsoption

Die Laufzeit der jeweiligen Erbbaurechtsverträge soll 99 Jahre betragen. Der Erbbauberechtigte hat nach Ablauf von 10 Jahren seit Vertragsbeginn jederzeit das Recht das Grundstück zu kaufen und somit in sein Eigentum zu übertragen (Ankaufsoption).

Als Grundstückskaufpreis wird der zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Ankaufsoption gültige Bodenrichtwert (festgestellt durch den Gutachterausschuss) vereinbart, mindestens jedoch der vereinbarte Bodenwert bei Bestellung des Erbbaurechts.

Sofern der Erbbauberechtigte die Erschließungs- und Abwasserbeiträge durch eine Ablösevereinbarung oder einen Beitragsbescheid gezahlt hat und diese nicht in der Zahlung des Erbbauzinses beinhaltet waren, werden die gezahlten Beiträge vom Grundstückskaufpreis bei Inanspruchnahme der Ankaufsoption abgezogen.

5. Bebauungsverpflichtung und Eigennutzungsverpflichtung

Im Rahmen der Erbbaurechtsverträge wird eine Bebauungsverpflichtung von drei Jahren analog die bisherigen städtischen Grundstückskaufverträge vereinbart.

Es wird für die Grundstücke, die zur Eigennutzung vergeben werden, eine Eigennutzungsverpflichtung von 5 Jahren analog bisheriger städtischer Verträge vereinbart.

6. Sonstige Modalitäten

Der Magistrat kann abweichende Regelungen, die die Grundzüge dieser Richtlinie nicht berühren, festlegen.

7. Geltungsdauer

Die Richtlinie gilt zunächst befristet bis zum 31.12.2028. Vor Ablauf entscheidet die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hünfeld auf der Grundlage eines Sachstands- und Erfahrungsberichtes des Magistrats der Stadt Hünfeld über eine Verlängerung der Geltungsdauer der Richtlinie.

Hünfeld, den 24.09.2025

Benjamin Tschesnok
Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Richtlinie mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Hünfeld, 24.09.2025


Benjamin Tischesnok
Bürgermeister