

# Richtlinie für die Vergabe von Grundstücken für selbst genutzten Wohneigentum

## (Ansiedlungsmodell der Gemeinde Margetshöchheim)

### 1.

#### Präambel

Die Gemeinde Margetshöchheim verfolgt mit dem Ansiedlungsmodell das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger in der Gemeinde zu stärken und zu festigen. Ohne das Ansiedlungsmodell wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren.

Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Margetshöchheim bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein. Daneben will das Modell auch den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung fördern.

Im Vertrag von Lissabon werden die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervorgehoben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Margetshöchheim hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für weniger und durchschnittlich begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, diskriminierungsfrei und unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die Richtlinien werden künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben und für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen ein Stichtag festgelegt. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragsstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der andere Ehepartner bzw. Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) ist jedoch berechtigt, neben dem Antragssteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

### 2.

#### Zugangsvoraussetzungen: Einhaltung von Vermögens- und Einkommensgrenzen

Für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken kommen nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen (kumulativ) die jeweils in der Gemeinde vorgegebenen Obergrenzen nicht übersteigen. Als Bewerber gelten bei Ehen, Paaren und Lebensgemeinschaften die Vermögensverhältnisse bzw. Einkommen beider Bewerber. Hierzu gelten folgende Maßgaben:

### **Vermögensobergrenze:**

Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen.

Angabe der Grundstückswerte, erschließungsbeitragsfrei:

Fl.Nr. 3970/7 = 549 qm x 200.- € = 109.800.- €

Fl.Nr. 3970/8 = 649 qm x 200.- € = 129.000.- €

Fl.Nr. 3964/1 = 520 qm x 230.- € = 119.600.- €.

Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde Margetshöchheim sein. Immobilieneigentum, auch außerhalb der Gemeinde Margetshöchheim wird als Vermögen angerechnet.

### **Einkommensobergrenze:**

Der Bewerber darf maximal ein zu versteuerndes Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte gem. § 2 Abs. 3 EStG) des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde Margetshöchheim (Stand 01.02.2018 = 43.000.- €/Jahr) erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen (86.000.- €).

Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 € je unterhaltsberechtigtem Kind hinzuzurechnen.

## **3.**

### **Auswahlkriterien und punktbasierte Gewichtung**

Für die Auswahl aus mehreren nach Nummer 1 berechtigten Bewerbern sind die nachfolgenden Auswahlkriterien anzuwenden und zu gewichten.

#### **Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen:**

Für jede angefangene 2.000 €, die das jährliche Familieneinkommen unter der Einkommensgrenze nach Nummer 1 liegt, wird 1 Punkt, maximal 10 Punkte gewährt.

#### **Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien:**

##### Kinder:

Für jedes unterhaltspflichtige Kind (Stichtag = Tag der Vergabeentscheidung) werden folgende Punkte vergeben:

0 - 5 Jahre:	10 Punkte
6 – 10 Jahre:	8 Punkte
11 – 18 Jahre:	6 Punkte
Maximalpunktzahl: 30 Punkte	

##### Pflege / Behinderung der im Haushalt lebenden Personen:

100 %	7 Punkte
80 %	5 Punkte
50 %	3 Punkte
bzw. je Pflegegrad (0-5)	1 Punkt.

**Ortszugehörigkeit, Zeitdauer und Ehrenamt:**

**Wohnsitz bzw. Arbeitsplatz in der Gemeinde Margetshöchheim:**

Für jedes Jahr seit der Begründung des Erstwohnsitzes: 5 Punkte

Bei 5 Jahren zusätzlich 5 Punkte, max. 30 Punkte

**Ehrenamt in der Gemeinde Margetshöchheim:**

Für jedes Jahr als Mitglied eines geschäftsführenden Vorstandes oder mit einer dauerhaften, ehrenamtlichen Tätigkeit betraut. 2 Punkte

Maximalpunktzahl: 10 Punkte

**Weitere Maßgaben:**

Die Reihenfolge der Bewerber erfolgt über das vorgenannte Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber mit der höheren Punktezahl sich das jeweilige Grundstück aussuchen darf. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los. Ein Rechtsanspruch kann aus dem Bewerbungsverfahren nicht abgeleitet werden.

Das Auswahlkriterium „Ortszugehörigkeit/ Ehrenamt“ darf höchstens zu 50 % in die Gesamtbewertung einfließen.

Wenn der Begünstigte nach seinem geförderten Erwerb seinen Erstwohnsitz für weniger als 10 Jahre auf diesem Grundstück hat, ist der prozentuale Anteil der Vergünstigung (pro Jahr 10 %) zurück zu erstatten. Die Vergünstigung ermittelt sich aus dem Verkaufspreis (200.- €/qm bzw. 230 €/qm) und dem aktuell auf dem Immobilienmarkt gehandelten Preis (300.- €/qm).

Margetshöchheim, den 16.01.2018

Gemeinde Margetshöchheim

Waldemar Brohm  
Bürgermeister