



## Grundsätze und Richtlinien der Stadt Oestrich-Winkel bzgl. der Vergabe der städtischen Bauplätze im Baugebiet Fuchshöhl

### I. Grundsatz

Siedlungsentwicklung muss aktiv und in einem breiten Maßnahmenmix für Oestrich-Winkel betrieben werden. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, die Wohnqualität in Oestrich-Winkel zu halten und zu verbessern.

Grundlage hierfür soll eine stabile bis leicht steigende Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Oestrich-Winkel sein. Dies bedeutet, einer sich anzunehmenden, negativen demographischen Entwicklung entgegen zu wirken und damit einhergehend die Sicherung des Aufkommens an Einkommenssteuer und eine langfristige Auslastung der Infrastruktur zu gewährleisten.

Gemäß der Strategie „Stadtentwicklung – Schwerpunkt bauliche Entwicklung“ - sind u.a. vorgesehen, die Schließungen innerörtlicher Baulücken bzw. eine Nachverdichtung und die Erschließung von Grundstücken in Ortsrandlagen, aber auch von Außenbereichsgrundstücken (unter anderem auch die im Regionalplan/ Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungszuwachsf lächen bzw. Wohnbauflächen). Solche Grundstücke sollen durch einen möglichst geringen Kostenaufwand bebaubar gemacht werden, um letztendlich die Vergabe von preisgünstigen Baugrundstücken, insbesondere nach sozialen und familienfreundlichen Gesichtspunkten, zu gewährleisten.

Durch die Bereitstellung von günstigem Bauland sollen Interessenten dazu bewogen werden, ein Eigenheim in Oestrich-Winkel zu schaffen. Es soll u.a. der Abwanderung von jungen Menschen in der Familiengründungsphase entgegengewirkt bzw. die Rückkehr von Oestrich-Winklern unterstützt werden.

### II. Verfahren beim Verkauf der städtischen Grundstücke in der Fuchshöhl

Die Hälfte der städtischen Grundstücke der Fuchshöhl wird meistbietend auf dem freien Markt veräußert. Die andere Hälfte wird in nachstehender Reihenfolge vergeben:

Persönliche Voraussetzungen:

1 a) 2/3 - aufgerundet auf volle Bauplätze - der ausgewiesenen Bauplätze an Oestrich-Winkeler, die oder deren Ehepartner, gleichgeschlechtliche/r Lebenspartner oder Lebensgefährte

- Keinen **Grundbesitz (Hausgrundstück, Wohnungseigentum, Erbbaurecht)** und kein baureifes Grundstück im In- oder Ausland zu Alleineigentum **oder Miteigentum** haben.
- **oder** die **Grundbesitz** im In- und Ausland im Alleineigentum **oder** Miteigentum haben, dessen Größe unter 150 qm Wohnfläche liegt und die keine Möglichkeit haben, ihren Wohnraum auf die vorgenannte Größe zu erweitern.



und

1 b) eine Niederlassungserlaubnis für Deutschland haben, freizügigkeitsberechtigte EU-Bürger sind und seit mindestens 1 Jahr ihren ersten Wohnsitz in Oestrich-Winkel haben

oder

1 c) früher mindestens 5 Jahre mit ihrem ersten Wohnsitz in Oestrich-Winkel gemeldet waren und nicht länger als 15 Jahre außerhalb von Oestrich-Winkel gewohnt haben

oder

1 d) an Bewerber, die unabhängig vom Wohnsitz seit mehr als zwei Jahren ihren Arbeitsplatz/Betriebssitz in Oestrich-Winkel haben.

Zu Ziffer 1a) ist vom/von der Käufer und seinem/r Ehepartner oder gleichgeschlechtlichem/r Lebenspartner oder Lebensgefährten im Kaufvertrag eine Versicherung über die Aufgabe des Grundbesitzes abzugeben.

Sollte festgestellt werden, dass eine falsche Versicherung abgegeben wurde, hat der/die Käufer die gleiche Kaufpreisnachzahlung wie in Ziffer 1a) vereinbart an die Stadt Oestrich-Winkel zu entrichten. Eine strafrechtliche Verfolgung bleibt davon unberührt.

Sollte nach der 1. Ausschreibung keine Nachfrage aus der Personengruppe Ziffer 1 vorliegen, kann das Kontingent von der Personengruppe Ziffer 2 in Anspruch genommen werden.

2. 1/3 - abgerundet auf volle Bauplätze – der ausgewiesenen Bauplätze, kann an nicht Oestrich - Winkler , die kein Wohnungseigentum (Haus oder Eigentumswohnung) oder kein baureifes Grundstück im In- oder Ausland zu Alleineigentum haben bzw. die Wohnungseigentum im In- und Ausland im Alleineigentum + Miteigentum und dinglichem Nutzungsrecht haben, dessen Größe insgesamt unter 150 qm Wohnfläche liegt und die keine Möglichkeit haben, ihren Wohnraum auf die vorgenannte Größe zu erweitern, veräußert werden. An diesen Personenkreis dürfen nur Baugrundstücke mit der Maßgabe veräußert werden, dass vor Vergabe der Bauplätze in jeweils von den Stadtverordneten festzustellender Höhe eine Kaufpreisnachzahlung festgelegt wird, die an die Stadt Oestrich-Winkel zu entrichten ist, falls das Wohnungseigentum nicht von dem/der Eigentümer innerhalb von drei Jahren nach Sicherstellung der Erschließung des neuen Baugrundstückes veräußert wird. Ausnahmeregelungen, wie z.B. bei Insitzrechten, Mietverträgen mit Familienangehörigen und Vermarktungsschwierigkeiten können keine Berücksichtigung finden oder Kaufinteressenten, die Wohnungseigentum haben, das Wohnungseigentum aber nicht veräußern wollen, können das Wohnungseigentum behalten, zahlen aber den Marktpreis, der vor der Ausschreibung der Grundstücke ermittelt und von den städtischen Gremien festgelegt wird.

Vom/von der Käufer und seinem/seiner Ehepartner oder gleichgeschlechtlichem/r Lebenspartner oder Lebensgefährten ist im Kaufvertrag eine Versicherung über die Aufgabe des Grundbesitzes abzugeben. Sollte festgestellt werden, dass eine falsche Versicherung abgegeben wurde, hat der/die Käufer die gleiche vorgenannte Kaufpreisnachzahlung an die Stadt Oestrich-Winkel zu entrichten. Eine strafrechtliche Verfolgung bleibt davon unberührt.



### III. Einkommensverhältnisse

Das Jahres-Haushaltseinkommen wird entsprechend der anliegenden Einkommenstabelle mit Punkten bewertet.

Zur Klärung der Einkommensverhältnisse ist die Vorlage des letzten und vorletzten Einkommenssteuerbescheides aller Haushaltsangehörigen mit Einkommen notwendig. Eine Erklärung des Antragstellers oder der Antragstellerin zur Abfrage beim zuständigen Finanzamt muss vorliegen. Maßstab ist das zu versteuernde Einkommen des der Vergabe vorangehenden Jahres.

Punkt-zahl		1 Person (€)	2 Person (€)	3 Person (€)	4 Person (€)	5 Person (€)	6 Person (€)	7 Person (€)	8 Person (€)	9 Person (€)	10 Person (€)
20	bis	35.000	40.000	45.000	50.000	55.000	60.000	65.000	70.000	75.000	80.000
19	bis	40.000	45.000	50.000	55.000	60.000	65.000	70.000	75.000	80.000	85.000
18	bis	42.000	60.000	70.000	80.000	90.000	100.000	110.000	120.000	130.000	140.000
17	bis	44.000	63.000	73.000	83.000	93.000	103.000	113.000	123.000	133.000	143.000
16	bis	46.000	66.000	76.000	86.000	96.000	106.000	116.000	126.000	136.000	146.000
15	bis	48.000	69.000	79.000	89.000	99.000	109.000	119.000	129.000	139.000	149.000
14	bis	50.000	72.000	82.000	92.000	102.000	112.000	122.000	132.000	142.000	152.000
13	bis	52.000	75.000	85.000	95.000	105.000	115.000	125.000	135.000	145.000	155.000
12	bis	54.000	78.000	88.000	98.000	108.000	118.000	128.000	138.000	148.000	158.000
11	bis	56.000	80.000	90.000	100.000	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000	160.000
10	bis	58.000	82.000	92.000	102.000	112.000	122.000	132.000	142.000	152.000	162.000
9	bis	60.000	84.000	94.000	104.000	114.000	124.000	134.000	144.000	154.000	164.000
8	bis	62.000	86.000	96.000	106.000	116.000	126.000	136.000	146.000	156.000	166.000
7	bis	64.000	88.000	98.000	108.000	118.000	128.000	138.000	148.000	158.000	168.000
6	bis	66.000	90.000	100.000	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000	160.000	170.000
5	bis	68.000	92.000	102.000	112.000	122.000	132.000	142.000	152.000	162.000	172.000
4	bis	70.000	94.000	104.000	114.000	124.000	134.000	144.000	154.000	164.000	174.000
3	bis	72.000	96.000	106.000	116.000	126.000	136.000	146.000	156.000	166.000	176.000
2	bis	74.000	98.000	108.000	118.000	128.000	138.000	148.000	158.000	168.000	178.000
1	bis	76.000	100.000	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000	160.000	170.000	180.000
0	bis	76.001	100.001	110.001	120.001	130.001	140.001	150.001	160.001	170.001	180.001

Die Finanzierung des Grundstücks und der Bebauung ist durch eine Bestätigung einer Bank nachzuweisen.

### IV. Vergabe für Oestrich-Winkler

Liegen innerhalb der unter Gruppe II Ziffer 1. aufgeführten Kriterien mehrere Bewerbungen vor, wird die Auswahl nach nachfolgender Punktwertung vorgenommen:

- a) Alleinstehende ohne Kinder/volljährige Kinder 1 Punkt
- b) Ehepaar/gleichgeschlechtliche Lebenspartner/Lebensgemeinschaft ohne Kinder/ volljährige Kinder/ nicht im Haushalt lebende Kinder 2 Punkte
- c) Familie/gleichgeschlechtliche Lebenspartner /Lebensgemeinschaft/ Alleinstehende mit mindestens 1 Jahr im Haushalt lebenden minderjährige(m)n Kinder(n), oder von Kindern, die das 1. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, jedoch ab Geburt im Haushalt leben 5 Punkte



- d) pro vollem Jahr mit ersten Wohnsitz in Oestrich – Winkel gemeldet (hier wird der längste hier wohnende Kaufinteressent berücksichtigt) 0,5 Punkte
- e) für jedes seit einem Jahr im Haushalt lebende minderjährige Kind oder Kinder, die das 1. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, jedoch ab Geburt im Haushalt leben bis zum 10. Lebensjahr 10 Punkte
- je Kind im Alter von 11 bis 18 Jahren 7 Punkte
- ab 18 Jahren, für die Kinder, für die noch Kindergeld gezahlt wird 4 Punkte
- f) für jede Nichtberücksichtigung bei konkreter Vergabe (maximal bis 6 Punkte) 2 Punkte
- g) Arbeitsplatz bzw. Betriebssitz seit mindestens 1 Jahr in Oestrich-Winkel 5 Punkte

Die Vergabe von Grundstücken erfolgt nach der Höchstpunktzahl. Bei dann noch bestehender Punktgleichheit entscheidet der Bürgermeister.

Die Vergabemöglichkeit von begünstigten städtischen Bauplätzen soll nur einmal bestehen.

Zum Nachweis einer Lebensgemeinschaft ist die Anmeldung in einer gemeinsamen Wohnung in Oestrich-Winkel erforderlich. Die gemeinsame Anmeldung muss mindestens ein Jahr bestehen.

Als Nachweis der im Haushalt lebenden Kinder ist die Anmeldung als 1. Wohnsitz vorzulegen.

#### V. Vergabe für Nicht - Oestrich-Winkler

Liegen innerhalb der unter Gruppe II Ziffer 2 aufgeführten Kriterien mehrere Bewerbungen vor, wird die Auswahl nach folgender Punktwertung vorgenommen:

- a) Alleinstehende ohne Kinder/volljährige Kinder 1 Punkt
- b) Ehepaar/gleichgeschlechtliche Lebenspartner/Lebensgemeinschaft ohne Kinder/ volljährige Kinder/ nicht im Haushalt lebende Kinder 2 Punkte
- c) Familie/gleichgeschlechtliche Lebenspartner/Lebensgemeinschaft/ Alleinstehende mit mindestens 1 Jahr im Haushalt lebenden minderjährige(m)n Kinder(n), oder von Kindern, die das 1. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, jedoch ab Geburt im Haushalt leben 5 Punkte
- d) für jedes seit einem Jahr im Haushalt lebende minderjährige Kind oder Kinder, die das 1. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, jedoch ab Geburt im Haushalt leben bis zum 10. Lebensjahr 10 Punkte
- je Kind im Alter von 11 bis 18 Jahren 7 Punkte
- ab 18 Jahren, für die Kinder, für die noch Kindergeld gezahlt wird 4 Punkte
- e) Arbeitsplatz bzw. Betriebssitz seit mindestens 1 Jahr in Oestrich-Winkel 5 Punkte

Die Vergabe von Grundstücken erfolgt nach der Höchstpunktzahl. Bei dann noch bestehender Punktgleichheit entscheidet der Bürgermeister.

Die Vergabemöglichkeit von begünstigten städtischen Bauplätzen soll nur einmal bestehen.



Zum Nachweis einer Lebensgemeinschaft ist die Anmeldung in einer gemeinsamen Wohnung erforderlich. Die gemeinsame Anmeldung muss mindestens ein Jahr bestehen. Als Nachweis der im Haushalt lebenden Kinder ist die Anmeldung als 1. Wohnsitz vorzulegen.

## VI. Verkaufspreise

Der von den Stadtverordneten festgelegte Verkaufspreis beträgt 300,- € pro qm einschließlich Erschließung.

## VII. Besondere Auflagen für die zukünftigen Kaufverträge Grundstücke

1. Das Grundstück darf ohne Zustimmung der Stadt innerhalb von 10 Jahren nach Eigentumsumschreibung nicht verkauft, vertauscht, verschenkt oder sonst wie veräußert werden. Ausgenommen sind der Erbgang und die Übertragung eines Anteils von einem/r Miteigentümer auf den/die andere/n sowie auf deren Kinder bzw. von gleichgeschlechtlichen Lebenspartner oder Lebensgefährte bzw. im Wege der Vermögensauseinandersetzung zwischen geschiedenen Eheleuten oder Lebenspartnern.
2. Käufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand mit einem Wohnhaus zu bebauen. Voraussetzung ist, dass der Antragsteller der Baugenehmigung Käufer ist. Hat der Käufer mit der Errichtung des Bauwerks nicht innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss begonnen, so ist er verpflichtet, das Grundstück zum Erwerbspreis abzüglich einer fünfprozentigen Verwaltungskostenpauschale auf seine Kosten an die Stadt lastenfrei zurück zu übertragen. Die Erhebung dieser Pauschale gilt auch beim Rücktritt vom Vertrag.

Käufer wird darauf hingewiesen, dass er rechtzeitig vor Ablauf der Frist einen entsprechenden Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zu stellen hat. Die Rückübertragung erfolgt auf Kosten des Käufers.

Über eine Verlängerung der Bebauungsfrist entscheidet bei auftretenden Härtefällen die Stadtverordnetenversammlung. Käufer hat hierfür einen schriftlichen Antrag mit einer ausführlichen Begründung zu stellen.

Im Falle der Rückübertragung verpflichtet sich Käufer, das Grundstück im ursprünglichen Zustand zurück zu übertragen. Sollten Ablagerungen, begonnene Bauwerke etc. auf dem Grundstück vorhanden sein, verpflichtet sich Käufer, diese innerhalb von vier Wochen nach Abschluss des Rückübertragungsvertrages zu beseitigen.



Für den Fall, dass Käufer dieser Verpflichtung nicht nachkommt, ist die Stadt berechtigt, die Ablagerungen auf Kosten des Käufers entfernen zu lassen. Die Räumung erfolgt im Ermessen der Stadt.

3. Das Grundstück darf ohne Zustimmung der Stadt innerhalb von einem Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes nicht insgesamt oder teilweise veräußert oder ein dinglich gesichertes Anwartschaftsrecht am Eigentum einem Dritten bestellt werden.

Dies gilt auch für Verträge, die während der Frist abgeschlossen werden, aber erst nach deren Ablauf wirksam werden sollen. Ausgenommen sind der Erbgang und die Übertragung eines Anteils von einem Ehegatten auf den anderen sowie auf deren Kinder.

Käufer sichert der Stadt zu, dass er für den Fall, dass er das Grundstück, ggfls. samt Wohnhaus, innerhalb von einem Jahr nach Bezug des Hauses veräußern sollte, die Differenz zwischen dem gezahlten Grundstückskaufpreis und dem allgemeinen dann gültigen Verkehrswert des Grundstücks (ohne etwaige Bebauung), der vom Gutachterausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises festgelegt wird, erstattet.

Für den Fall, dass Käufer den in Absatz 1 ermittelten Erstattungsbetrag nicht an die Stadt zahlt, kann diese auch die Rückübertragung des bebauten Grundstücks zum Schätzwert (durch Gutachterausschuss) verlangen, abzüglich des in Absatz 1 zu errechnenden Erstattungsbetrags und einer Verwaltungskostenpauschale von 5%.

4. Zur Sicherung der vorstehenden Ansprüche auf Rückübertragung wird eine Rückkauflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen.

## VIII. Schlussbestimmung

1. Über den Verkauf und die endgültige Vergabe entscheiden die Stadtverordneten. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes aus dem Eigentum der Stadt Oestrich-Winkel besteht nicht.

2. Soweit nach einmaliger Ausschreibung keine Bewerbungen von aus den Richtlinien betroffenen Personenkreisen vorliegen, sowie in Einzelfällen, können die Baugrundstücke zu einem von den Stadtverordneten festgesetzten Kaufpreis veräußert werden.

In diesem Fall kann auf bestimmte in dem Kaufvertrag aufzunehmende Auflagen verzichtet werden.

3. Über die Verlängerung der Bebauungsfristen entscheidet in auftretenden Härtefällen im Einzelfall der Magistrat.



## IX. Inkrafttreten

Diese Grundsätze und Richtlinien treten am **1.1.2019** in Kraft.

### **Informationen zur Datenverarbeitung:**

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch die Stadt Oestrich-Winkel nach Artikel 13 und 14 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung finden sich auf der Internetseite der Stadt Oestrich-Winkel unter <https://www.oestrichwinkel.de/datenschutz>. Auf Wunsch betroffener Personen übersenden wir diese Information auch in Papierform.