



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 die Stadt 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 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 Siedlungszuwachsflächen 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-Winkler*innen 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, nachdem die andere Hälfte in nachstehender Reihenfolge vergeben wurde:

Persönliche Voraussetzungen:

1. a) $\frac{2}{3}$ - aufgerundet auf volle Bauplätze - der ausgewiesenen Bauplätze an Oestrich-Winkler*innen, die oder deren Ehepartner*in, gleichgeschlechtliche/r Lebenspartner*in oder Lebensgefährt/e*in
 - keinen Grundbesitz (Hausgrundstück, Wohnungseigentum, Erbbaurecht) und kein baureifes Grundstück im In- oder Ausland zu Alleineigentum oder Miteigentum haben
 - oder die Grundbesitz (Hausgrundstück, Wohnungseigentum, Erbbaurecht) im In- oder 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*innen 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*innen, die unabhängig vom Wohnsitz seit mehr als zwei Jahren ihren Arbeitsplatz/Betriebssitz in Oestrich-Winkel haben.

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

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

2. 1/3 - abgerundet auf volle Bauplätze - der ausgewiesenen Bauplätze kann an Nicht-Oestrich-Winkler*innen oder Oestrich-Winkler*innen veräußert werden, die oder deren Ehepartner*in, gleichgeschlechtliche/r Lebenspartner*in oder Lebensgefährten/e*in

- keinen Grundbesitz (Hausgrundstück, Wohnungseigentum, Erbbaurecht) und kein baureifes Grundstück im In- oder Ausland zu Alleineigentum oder Miteigentum haben
- oder die Grundbesitz (Hausgrundstück, Wohnungseigentum, Erbbaurecht) im In- oder 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.

Vom/von der Käufer*in und seinem/seiner Ehepartner*in oder gleichgeschlechtlichem/r Lebenspartner*in oder Lebensgefährten/in ist im Kaufvertrag eine Versicherung über die Aufgabe des Grundbesitzes abzugeben.

III. Einkommensverhältnisse

Das Jahres-Haushaltseinkommen wird entsprechend der untenstehenden Einkommenstabelle ab 3 Personen im Haushalt 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		3 Personen (€)	4 Personen (€)	5 Personen (€)	6 Personen (€)	7 Personen (€)	8 Personen (€)	9 Personen (€)	10 und mehr Personen (€)
20	bis	45.000	50.000	55.000	60.000	65.000	70.000	75.000	80.000
19	bis	50.000	55.000	60.000	65.000	70.000	75.000	80.000	85.000
18	bis	60.000	70.000	80.000	90.000	100.000	110.000	120.000	130.000
12	bis	63.000	73.000	83.000	93.000	103.000	113.000	123.000	133.000
11	bis	66.000	76.000	86.000	96.000	106.000	116.000	126.000	136.000
10	bis	69.000	79.000	89.000	99.000	109.000	119.000	129.000	139.000
9	bis	72.000	82.000	92.000	102.000	112.000	122.000	132.000	142.000
8	bis	75.000	85.000	95.000	105.000	115.000	125.000	135.000	145.000
7	bis	78.000	88.000	98.000	108.000	118.000	128.000	138.000	148.000
6	bis	80.000	90.000	100.000	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000
5	bis	82.000	92.000	102.000	112.000	122.000	132.000	142.000	152.000
4	bis	84.000	94.000	104.000	114.000	124.000	134.000	144.000	154.000
3	bis	86.000	96.000	106.000	116.000	126.000	136.000	146.000	156.000
2	bis	88.000	98.000	108.000	118.000	128.000	138.000	148.000	158.000
1	bis	90.000	100.000	110.000	120.000	130.000	140.000	150.000	160.000
0	ab	90.001	100.001	110.001	120.001	130.001	140.001	150.001	160.001

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

IV. Vergabe für Oestrich-Winkler*innen

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

- a) Alleinstehende ohne Kinder oder mit volljährigen Kindern 1 Punkt
- b) Ehepaar/gleichgeschlechtliche Lebenspartner*innen/Lebensgemeinschaft ohne Kinder oder mit volljährigen Kindern oder nicht im Haushalt lebenden Kindern 2 Punkte
- c) Familie/gleichgeschlechtliche Lebenspartner*innen/Lebensgemeinschaft/ Alleinstehende mit mindestens 1 Jahr im Haushalt lebenden minderjährigem(n) Kind(ern), 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 6. Lebensjahr 10 Punkte
 - vom 7. bis 12. Lebensjahr 8 Punkte
 - vom 13. Bis zum 16. Lebensjahr 5 Punkte
- e) für jede Nichtberücksichtigung bei vorhergehender Vergabe (maximal bis 6 Punkte) 2 Punkte
- f) pro vollem Jahr mit erstem Wohnsitz in Oestrich–Winkel gemeldet (hier wird die/der am längsten hier wohnende Kaufinteressent*in berücksichtigt) 1 Punkt



- | | |
|---|----------|
| g) Arbeitsplatz bzw. Betriebssitz seit mindestens 3 Jahren in Oestrich-Winkel | 5 Punkte |
| h) Behinderte oder Pflegebedürftige | 5 Punkte |

Stichtag für die Bestimmung des Kindesalters ist der Tag der Vergabe.

Die Vergabe von Grundstücken erfolgt nach der Höchstpunktzahl. Bei dann noch bestehender Punktgleichheit entscheidet das vom Bürgermeister In Magistratssitzung zu ziehende Los. Der/die Höchstplatzierte hat die freie Wahl aus dem zur Verfügung stehenden Einzel- und Doppelhaus-Grundstückskontingent; dann der/die Zweitplatzierte etc.

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*innen

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

- | | |
|--|-----------|
| a) Alleinstehende ohne Kinder oder mit volljährigen Kindern | 1 Punkt |
| b) Ehepaar/gleichgeschlechtliche Lebenspartner*innen/Lebensgemeinschaft ohne Kinder oder mit volljährigen Kindern oder nicht im Haushalt lebenden Kindern | 2 Punkte |
| c) Familie/gleichgeschlechtliche Lebenspartner*innen/Lebensgemeinschaft/ Alleinstehende mit mindestens 1 Jahr im Haushalt lebenden minderjährigem(n) Kind(ern), 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 6. Lebensjahr | 10 Punkte |
| vom 7. bis 12. Lebensjahr | 8 Punkte |
| vom 13. Bis zum 16. Lebensjahr | 5 Punkte |
| e) Arbeitsplatz bzw. Betriebssitz seit mindestens 3 Jahren in Oestrich-Winkel | 5 Punkte |

Stichtag für die Bestimmung des Kindesalters ist der Tag der Vergabe.

Die Vergabe von Grundstücken erfolgt nach der Höchstpunktzahl. Bei dann noch bestehender Punktgleichheit entscheidet das vom Bürgermeister In Magistratssitzung zu ziehende Los Der/die Höchstplatzierte hat die freie Wahl aus dem noch zur Verfügung stehenden Einzel- und Doppelhaus-Grundstückskontingent; dann der/die Zweitplatzierte etc.



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. Verkaufspreis

Der von den Stadtverordneten festgelegte Verkaufspreis beträgt 300,-- € pro Quadratmeter (exklusive Erschließung, Beiträgen und Hausanschlüssen).

VII. Besondere Auflagen für die zukünftigen Kaufverträge der Grundstücke

1. Das Grundstück darf ohne Zustimmung der Stadt innerhalb von 10 Jahren nach Eigentumsumschreibung nicht verkauft, getauscht, verschenkt oder sonst wie veräußert werden. Ausgenommen sind der Erbgang und die Übertragung eines Anteils von einem/r Miteigentümer*in auf den/die andere/n sowie auf deren Kinder bzw. von gleichgeschlechtlichen Lebenspartner*innen oder Lebensgefährten*innen bzw. im Wege der Vermögensauseinandersetzung zwischen geschiedenen Eheleuten oder Lebenspartner*innen.

2. Der/die Käufer*in verpflichtet sich, den Kaufgegenstand mit einem Wohnhaus zu bebauen. Voraussetzung ist, dass der Antragsteller der Baugenehmigung der/die Käufer*in ist. Hat der/die Käufer*in mit der Errichtung des Bauwerks nicht innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss begonnen, so ist er/sie verpflichtet, das Grundstück zum Erwerbspreis zuzüglich einer fünfprozentigen Verwaltungskostenpauschale auf seine Kosten an die Stadt lastenfrei zurück zu übertragen. Die Erhebung dieser Pauschale gilt auch beim Rücktritt vom Vertrag.

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

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

Der/die Käufer*in wird darauf hingewiesen, dass er/sie rechtzeitig vor Ablauf der Frist einen entsprechenden Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zu stellen hat. Die Rückübertragung erfolgt auf Kosten des/der Käufer/s*in.



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

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 eines/einer 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 oder einem/einer Lebenspartner*in auf den/die andere sowie auf deren Kinder.

Der/die Käufer*in sichert der Stadt zu, dass er/sie für den Fall, dass er/sie 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 im letzten Absatz ermittelten Erstattungsbetrag nicht an die Stadt zahlt, kann diese auch die Rückübertragung des bebauten Grundstücks zum Schätzwert (durch Gutachterausschuss) verlangen, abzüglich des im letzten Absatz zu errechnenden Erstattungsbetrags und zuzüglich einer Verwaltungskostenpauschale von 5%.

4. Zur Sicherung der vorstehenden Ansprüche auf Rückübertragung wird eine Rückkaufassessvormerkung 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.