

# Vergabekriterien Wohnbaumodell Kellerdörfel – Erweiterung Nordost

## Grundsätze und Verfahren:

Ziel und Zweck dieser Richtlinien ist, die Vergabe der Grundstücke im Baulandmodell Kellerdörfel nach objektiven und sozialen Gesichtspunkten durchzuführen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks.

Die Grundstücke dienen dem Zweck der Errichtung eines Wohnobjektes für den ausschließlichen Wohnbedarf der in der Bewerbung genannten Personen zur Errichtung und Aufrechterhaltung eines Hauptwohnsitzes.

Die Vergabe gliedert sich wie folgt:

- Bedarfsanmeldung durch die Gemeinde (optional)
- Kundmachung der Vergabekriterien und des Bewerbungszeitraumes
- Schriftliche Antragstellung
- Ermittlung der Punkteanzahl der jeweiligen Bewerber durch die Gemeinde
- Vergabe durch den Sozial- und Wohnungsausschuss

## Wer kommt in Betracht / Punktebewertung?

Um für den Kauf eines Grundstückes im Baulandmodell in Betracht zu kommen müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Volljährigkeit (Vollendung des 18. Lebensjahres) **Grundbedingung**
- Österreichische Staatsbürgerschaft oder dieser gleichgestellt (z.B. EU, EWR); asylberechtigt **Grundbedingung**
- Wohnbauförderungsfähigkeit **Grundbedingung**
- Hauptwohnsitz in Altenmarkt (je Jahr 1 Punkt) **max. 20 Punkte**
- Einkommen (nach oben und unten gedeckelt, und entsprechend gewertet an die Einkommensgrenzen gebunden) **max. 25 Punkte**
- Wohnbedarf (analog Wohnbauförderung) **Grundbedingung**  
Dieser liegt vor, wenn
  - bisher eine Mietwohnung bewohnt wurde
  - für die bisherige Wohnung im Eigentum müssen sonstige Gründe vorliegen, die eine den tatsächlichen Verhältnissen besser angepasste Befriedigung des Wohnbedürfnisses erwarten lassen, das sind:
    - Größe und Ausstattung
    - Geänderte Familienverhältnisse

- 10 Punkte je Kind bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres  
ODER wachsende Familie **max. 30 Punkte**  
**10 Punkte**
- Zu pflegender Angehöriger im Hausverband (ärztliches Attest) und/oder  
gesundheitliche Gründe **20 Punkte**
- Mehrgenerationenwohnen (ab drei Generationen) **5 Punkte**
- Alleinerzieher **5 Punkte**
- Ehrenamtliche Tätigkeiten, sowie freiwillige Mitgliedschaft bei  
Blaulichtorganisationen oder leitende Vereinsfunktion **5 Punkte**
- Nachweis der Finanzierungsfähigkeit für Grundstück und Objekt (vor endgültigem  
Zuschlag) **Grundbedingung**

## Berechnung der Punkte lt. Einkommen

(lt. Beiblatt Seite 10)

## Begriffsbestimmungen

Sofern nicht anders bestimmt gelten die Begriffsbestimmungen lt. Salzburger Wohnbauförderung.

## Zuteilung der Grundstücke

Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt der Reihe nach, beginnend bei dem Bewerber mit dem höchsten Punktwert.

Sollten nicht sämtliche Grundstücke im ersten Vergabevorgang vergeben werden können, oder sollte ein Bewerber zurückziehen, werden die nicht vergebenen Grundstücke aufgrund der Reihung der nicht berücksichtigten Bewerber aus dem Bewerberpool erneut vergeben. Zurückgezogene Bewerbungen werden hierbei letztgereiht.

Das Tauschen der Grundstücke untereinander ist nicht gestattet.

## Welches Einkommen wird zugrunde gelegt?

(analog Wohnbauförderung)

Zeitraum der Berechnung: das vorhergehende Jahr, sollte das Berechnungsjahr 2020 begründet atypisch sein, kann nach Rücksprache das Jahr 2019 zur Berechnung herangezogen werden. Sollte es keine frühere Berechnungsgrundlage geben, erfolgt die Berechnung aufgrund der aktuellen Daten.

Beim Zugang zur Förderung wird als Haushaltseinkommen das Einkommen des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin sowie aller sonstigen im Förderungsansuchen und im künftig begründeten Haushalt namhaft gemachten nahestehenden Personen herangezogen.

Zum Einkommen zählen unter anderem Erwerbseinkünfte inklusive der Sonderzahlungen, Überstundenzuschläge, Prämien, ebenso Pensionen und Renten, Arbeitslosengeld, Kinderbetreuungsgeld, Unterhalt, Alimente.

Nicht als Einkommen gelten zum Beispiel Pflegegeld, Familienbeihilfe oder Einkünfte aus Ferialbeschäftigung.

Das Einkommen ist durch entsprechende Unterlagen nachzuweisen:

- Arbeitnehmerveranlagungsbescheid für das vorangegangene Kalenderjahr
- Einkommensteuerbescheid für das letzte veranlagte Kalenderjahr
- Einheitswertbescheid bei Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft, wenn kein Einkommensteuerbescheid vorliegt
- Scheidungsbeschluss samt Vermögensauseinandersetzung bzw. Scheidungsurteil für einen allfälligen Ehegattenunterhalt
- Bestätigung des Kinder- und Jugendhilfeträgers oder des Gerichts über den Bezug von Kindesunterhalt (nicht älter als 3 Jahre)
- Nachweis zu Wochen- und Kinderbetreuungsgeld
- Nachweis zu Schüler- und Studienbeihilfe
- Bestätigung über den Bezug sonstiger einkommensrelevanter Leistungen

Andere Einkommensnachweise zum Beispiel durch Jahreslohnzettel, Monatslohnzettel für zumindest drei vorangehende Monate, Nachweise betreffend Pensionsbezug oder Ruhegenuss und sonstige Leistungen (AMS, Notstandshilfe, Krankengeld, Rehabilitationsgeld etc.) können nur bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe zugrunde gelegt werden (z.B. rechtliche oder tatsächliche Unmöglichkeit die Nachweise zu erbringen oder es ist ein Übertritt in den Ruhestand erfolgt oder im vergangenen Jahr wurde eine Transferleistung nicht öfter als einmal vom selben Leistungserbringer in Anspruch genommen.)

Die Ausnahme gilt nicht bei Einkünften für die ein Einkommenssteuerbescheid etwa wegen Einkommen aus selbstständiger Tätigkeit vorzulegen ist.

## Welche Familienbegriffe gibt es?

(analog Wohnbauförderung)

### Nahestehende Person

Zum Beispiel: Ehegatten oder Ehegattin, eingetragene Partner oder Partnerin, Kinder, Enkelkinder, Wahlkinder, Stiefkinder, Kinder von Lebensgefährtin oder Lebensgefährten, Pflegekinder mit mindestens zweijährigem Aufenthalt am Pflegeplatz, Schwägerte in gerader Linie, Verwandte in der Seitenlinie bis zum zweiten Grad.

Lebensgefährte oder Lebensgefährtin, wenn er oder sie mit dem Kaufwerber oder der Kaufwerberin in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt und

- gemeinsames Eigentum an der zu fördernden Wohnung besitzen oder begründen oder
- beide seit mindestens drei Jahren einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder
- die Lebensgefährten bereits ein gemeinsames Kind haben.

### Wachsende Familie

Ehepaar, bei dem beide Ehepartner oder eingetragene Partnerinnen oder Partner das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet haben oder eine Lebensgemeinschaft mit einem Kind, in der beide Partner nahestehende Personen sind und das 45. Lebensjahr noch nicht erreicht haben.

### Alleinerzieherin/Alleinerzieher

Person, die nicht in einer Ehe, eingetragenen Partnerschaft oder mit einem Lebensgefährten/einer Lebensgefährtin in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft mit einem Kind, Wahl- oder Pflegekind lebt.

### Kind

Ein Kind im Sinn des § 2 Abs 1 des Familienlastenausgleichsgesetzes, für das der Förderungswerber oder die Förderungswerberin oder eine im Haushalt lebende sonstige Person Familienbeihilfe bezieht und das im gemeinsamen Haushalt lebt.

Ebenfalls zählt ein ungeborenes Kind, wenn

- über die Schwangerschaft zu diesem Kind eine ärztliche Bestätigung vorliegt,
- die Schwangerschaft seit mehr als drei Monaten besteht und
- die werdende Mutter selbst Förderungswerberin ist oder dem Haushalt des Förderungswerbers oder der Förderungswerberin angehört.

## Ausschlusskriterien

Folgende Bewerber sind von der Vergabe ausgeschlossen:

- Bewerber mit der Absicht keinen Hauptwohnsitz zu begründen.
- Bewerber mit unbegründeten, offenen Steuer- und Abgabenrückständen gegenüber der Marktgemeinde Altenmarkt.
- Bewerber, welche zum Zeitpunkt der Bewerbung noch nicht volljährig sind.
- Bewerber mit Wohnraum im Eigentum der den Wohnbedarf decken würde.
- Bewerber bei denen anzunehmen ist, dass der Grunderwerb nicht zum Zweck der Errichtung eines Wohnobjektes für den ausschließlichen Wohnbedarf der in der Bewerbung genannten Personen dient.

## Sonstige Voraussetzungen

### Baubeginn / Fertigstellung

Mit dem Bau des Objektes ist innerhalb einer Frist von 3 Jahren zu beginnen; die Fertigstellung und Begründung des Hauptwohnsitzes durch den Bewerber haben innerhalb von 5 Jahren, jeweils von der Unterfertigung des Kaufvertrages gerechnet, zu erfolgen.

Eine Aufschiebung ist einmalig für 2 Jahre durch Beschlussfassung der Gemeindevertretung möglich. Die Aufrechterhaltung des Hauptwohnsitzes hat durch den Bewerber zu erfolgen.

### Wiederkaufsrecht und Vorkaufsrecht

#### Wiederkaufsrecht (§ 1068 ABGB)

Zugunsten der Marktgemeinde Altenmarkt/Land-Invest wird auf die Dauer von 20 Jahren ein Wiederkaufsrecht eingetragen, wenn das Grundstück innerhalb dieser Frist weiterveräußert wird.

Weiters hat die Marktgemeinde Altenmarkt/Land-Invest auf die Dauer von 20 Jahren ein Wiederkaufsrecht, wenn der Antragsteller zur Erwirkung eines Kaufvertrages falsche Angaben gemacht hat und er im Falle von richtigen Angaben nicht zum berücksichtigungsfähigen Personenkreis der Vergaberichtlinien gezählt hätte.

Weiters hat die Marktgemeinde Altenmarkt/Land-Invest ein Wiederkaufsrecht auf die Dauer von 20 Jahren, wenn Bestimmungen der Vergaberichtlinien, wie insbesondere Nichteinhaltung der Bauzeit, nicht ausschließliche Nutzung des Wohnobjektes durch den Erwerber und seine Familie, etc., verletzt werden.

Anstelle der Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes steht der Marktgemeinde Altenmarkt/Land-Invest das Recht zu, einen Käufer namhaft zu machen, an den verpflichtend zu verkaufen ist.

Falls die Marktgemeinde Altenmarkt/Land-Invest weder von ihrem Wiederkaufsrecht noch von ihrem Recht der Namhaftmachung eines Käufers Gebrauch macht, ist ein

Wiederverkauf (innerhalb von 20 Jahren) grundsätzlich nur an Personen möglich, die die Voraussetzungen der gegenständlichen Vergaberichtlinien (in der jeweils gültigen Fassung) erfüllen (Hauptwohnsitz, wohnbauförderungsfähig, etc.). Dasselbe gilt für eventuelle Mieter.

Der Kaufpreis wird wie folgt ermittelt: Wurde das Grundstück einer Bebauung noch nicht zugeführt, gilt der seinerzeitige Kaufpreis für das Grundstück zuzüglich der Indexsteigerung nach dem derzeit gültigen Verbraucherpreisindex. Falls das Grundstück bereits einer Verbauung zugeführt wurde, gilt für den Grundanteil dieselbe Regelung, während der Wert für den Bau selbst durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen festzusetzen ist. Auf die Person des gerichtlich beeideten Sachverständigen haben sich die Parteien zu einigen, im Nichteinigungsfall wird an das Amt der Salzburger Landesregierung zwecks Benennung eines gerichtlich beeideten Sachverständigen herangetreten.

Der Käufer akzeptiert, dass die Marktgemeinde Altenmarkt/Land-Invest den Kaufvertrag rückgängig machen kann, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben wurde. Die damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Käufers.

#### Vorkaufsrecht (§ 1075 ABGB)

Das Vorkaufsrecht tritt in jedem Veräußerungsfalle ein. Der besondere Vorkaufspreis errechnet sich analog zur Berechnung des Wiederverkaufspreises, höchstens jedoch der im Kaufvertrag mit den dritten Käufern vereinbarte Kaufpreis.

Die Einlösungsfrist des § 1075 ABGB wird mit 90 Tagen vereinbart. Die Frist beginnt für den Fall, dass das Grundstück noch nicht bebaut wurde, am Tag des Zugangs der Verständigung über den Eintritt des Vorkaufsrechts bei der Marktgemeinde Altenmarkt/Land-Invest und für den Fall, dass das Grundstück bereits der Bebauung zugeführt worden sein sollte, mit dem Tag der Einigung der Parteien über den Zeitwert bzw. am Tag der Zustellung des Sachverständigengutachtens an die Marktgemeinde Altenmarkt/Land-Invest zu laufen.

Der Vorkaufsfall tritt nicht ein, wenn das Kaufobjekt zur Gänze oder in Teilen unentgeltlich oder entgeltlich an den Ehegatten, Verwandte 1. Grades in absteigender Linie sowie Geschwister unter wirksamer Überbindung des Wiederkaufs- und des Vorkaufsrechtes übertragen wird.

Der/die Käufer ermächtigt/ermächtigen die Marktgemeinde Altenmarkt/Land-Invest, die Rechte aus dem Vorkaufsrecht soweit gesetzlich möglich auf eine oder mehrere von der Marktgemeinde Altenmarkt/Land-Invest namhaft zu machende Person/en, welche die Punkte der Vergabekriterien erfüllen, zu übertragen bzw. dieser/n das Recht einzuräumen, das Vorkaufsrecht auszuüben.

Die Einlösung durch diese dritte Person hat spätestens innerhalb von 30 Tagen nach der Erklärung der Marktgemeinde Altenmarkt/Land-Invest gegenüber dem/der Käufer/in, dass er/sie das Vorkaufsrecht nicht selbst ausüben will, zu erfolgen.

Das Vorkaufsrecht gilt auf die Dauer von 20 Jahren, berechnet ab dem auf das Erwerbsdatum folgenden Monatsletzten.

Die mit der Ausübung und der grundbücherlichen Durchführung des Wiederkaufs- bzw. Vorkaufsrechtes verbundenen Kosten trägt der Käufer.

Die Kosten des Sachverständigengutachtens (Wiederverkauf/Vorkauf Bebauung) tragen Käufer und die Marktgemeinde Altenmarkt/Land-Invest je zur Hälfte.

Der Käufer erklärt, dass ihm der Bebauungsplan, bekannt ist und verpflichtet sich, die behördlichen Vorschriften und Auflagen einzuhalten.

Der Kaufpreis für ein Grundstück ist grundsätzlich innerhalb von 4 Wochen ab Vertragsabschluss zu entrichten. Die Bestimmungen der oben genannten Punkte gelten, soweit nicht anders bestimmt, 20 Jahre.

### **Verlust der Vergabekriterien**

Bei Wegfall der Voraussetzungen der Vergabekriterien vor Baubeginn geht das Grundstück unter Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen Wertsteigerung gemäß dem Verbraucherpreisindex grundsätzlich an die Gemeinde zurück, ohne dass der Gemeinde hierdurch Kosten erwachsen.

## **Allgemeine Bestimmungen**

Der Grundkaufpreis wird von der Gemeindevertretung festgelegt und nach dem Verbraucherpreisindex wertgesichert. Bei Bedarf wird der Grundpreis neu festgesetzt. Die Kosten für Erstellung des Bebauungsplanes, Anschließungskosten etc. werden entweder in den Kaufpreis miteingerechnet, oder gesondert ausgewiesen.

Der Käufer erklärt, dass ihm der zu erstellende Bebauungsplan, die Bauplatzerklärung und sonstige bau- und wasserrechtliche Bewilligungen hinsichtlich des Wohnbaumodells bekannt sind und verpflichtet sich, die Bestimmungen dieser behördlichen Vorschriften und Auflagen einzuhalten.

Der Kaufpreis für ein Grundstück ist grundsätzlich innerhalb von 4 Wochen ab Vertragsabschluss zu entrichten. Die oben genannten Bestimmungen (Sonstige Voraussetzungen) gelten, sofern nicht anders bestimmt, 20 Jahre.

Über die Vergabe der Baugrundstücke entscheidet der Sozial- und Wohnungsausschuss.

In besonders begründeten Ausnahmefällen sind Abweichungen von den Vergaberichtlinien durch Beschluss der Gemeindevorstellung möglich.

In Bezug auf die Größe der bestehenden Wohnung im Eigentum gilt jedenfalls als ausreichend:

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt leben- den nahestehenden Personen	Anzahl der Wohnräume
1-Personenhaushalte	2
1-Personenhaushalte mit - Pflegegeldbezug oder - Minderung der Erwerbsfähigkeit um mind. 55% - Minderjährigen Personen, die hier zwar keinen hauptsächlichen Aufenthalt haben, aber vom haushaltsangehörigen Elternteil mit gerichtlicher Genehmigung zeitweise untergebracht werden dürfen (z.B. gemein- same Obsorge)	3
2- oder 3-Personenhaushalte	
4-Personenhaushalte	
Wachsende Familie mit bis zu 2 Kindern	4
AlleinerzieherInnen mit 2 Kindern	
5-Personenhaushalte	5
Für jede weitere Person	1 Wohnraum mehr

- Ein Wohnbedarf besteht auch, wenn die Anzahl der derzeit vorhandenen Wohnräume zwar ausreichend ist, die tatsächliche Wohnnutzfläche die förderbare Wohnnutzfläche jedoch um mindestens 9 m<sup>2</sup> unterschreitet.
- Begründung des Hauptwohnsitzes und ausschließliche regelmäßige Verwendung der Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs
- Aufgabe der Rechte an der bisher bewohnten Wohnung (Ausnahmeregelungen sind zu beachten)

**Folgende Einkommensgrenzen dürfen nicht überschritten werden (analog Wohnbauförderung):**

Haushaltsgröße	Nettohaushaltseinkommen jährlich (€)	Netto- Haushaltseinkommen monatlich (Jahreszwölftel€)
Eine Person	35.880	2.990
Zwei Personen	55.200	4.600
Drei Personen	59.340	4.945
Vier Personen	66.240	5.520



Fünf Personen	70.380	5.865
Sechs Personen	74.520	6.210
Mehr als sechs Personen	80.040	6.670

Eine wachsende Familie wird einem 4-Personenhaushalt gleichgesetzt.

Alleinstehende Personen mit einem Kind oder mit denen eine betreute sonstige nahestehende Person im gemeinsamen Haushalt lebt werden zumindest wie ein 3-Personenhaushalt behandelt.

## Beiblatt – Berechnungsschüssel Einkommen

### Berechnungsschlüssel Punktevergabe Wohnbaumodell Kellerdörfli

	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
<b>1 Person</b>	16.146,00	17.760,60	17.760,61	20.989,80	20.989,81	24.219,00	24.219,01	27.448,20	27.448,21	30.677,40	30.677,41	35.521,20
<b>2 Personen</b>	33.534,00	35.148,60	35.148,61	38.377,80	38.377,81	41.607,00	41.607,01	44.836,20	44.836,21	48.065,40	48.065,41	52.909,20
<b>3 Personen</b>	37.260,00	38.874,60	38.874,61	42.103,80	42.103,81	45.333,00	45.333,01	48.562,20	48.562,21	51.791,40	51.791,41	56.635,20
<b>4 Personen</b>	43.470,00	45.084,60	45.084,61	48.313,80	48.313,81	51.543,00	51.543,01	54.772,20	54.772,21	58.001,40	58.001,41	62.845,20
<b>5 Personen</b>	47.196,00	48.810,60	48.810,61	52.039,80	52.039,81	55.269,00	55.269,01	58.498,20	58.498,21	61.727,40	61.727,41	66.571,20
<b>6 Personen</b>	50.922,00	52.536,60	52.536,61	55.765,80	55.765,81	58.995,00	58.995,01	62.224,20	62.224,21	65.453,40	65.453,41	70.297,20
<b>6+ Personen</b>	55.890,00	57.504,60	57.504,61	60.733,80	60.733,81	63.963,00	63.963,01	67.192,20	67.192,21	70.421,40	70.421,41	75.265,20
<b>Punkte</b>	<b>10</b>		<b>25</b>		<b>20</b>		<b>15</b>		<b>10</b>		<b>5</b>	