

Vergabekriterien für Baulandsicherungsmodelle

der Stadtgemeinde Radstadt

Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.02.2018

Die Kriterien für die Vergabe der Wohnbaulandgrundstücke wurden von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Vergabe der Wohnbaulandgrundstücke erfolgt anhand der nachfolgenden Kriterien durch Beschluss der Gemeindevorsteherung:

I. Anwendungsbereich

Diese Richtlinien gelten für:

- a) Den Verkauf von Wohnbaulandgrundstücken im Eigentum der Stadtgemeinde Radstadt
- b) Verkäufe von Wohnbaulandgrundstücken im Eigentum Dritter, wenn diese mit der Gemeinde einen Vertrag gemäß § 18 ROG 2009 abgeschlossen haben und der Gemeinde Kraft dieses Vertrages ein Vergaberecht hinsichtlich der Person des Erwerbers zukommt.

II. Erwerbsberechtigte Personen

Erwerbsberechtigt sind Personen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung:

- a) volljährig (Vollendung des 18. Lebensjahres) sind und das Höchstalter entsprechen den geltenden Richtlinien des Sbg. Wohnbauförderungsgesetzes für wachsende Familien nicht überschritten haben;
- b) Österreichische/r StaatsbürgerIn oder diesen Gleichgestellte/r sind
- c) seit mind. 10 Jahren ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde haben oder deren Eltern (Vater oder Mutter) einen solchen Hauptwohnsitz mindestens 10 Jahre in der Gemeinde haben **oder** seit mind. 10 Jahren einen Arbeitsplatz oder Firmensitz in der Gemeinde haben; Im Fall des Erwerbs durch Ehegatten, eingetragene Partner oder Lebenspartner genügt es, wenn einer der Erwerber diese Voraussetzungen in Verbindung mit den Bestimmungen des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015 (LGBl Nr. 23/2015) idgF erfüllt. Als Käufer treten jedoch immer der Erwerber (Antragsteller) mit seinem Ehegatten, eingetragenen Partner oder Lebenspartner auf und darf somit keiner von den Käufern zum Zeitpunkt des Erwerbs über die in lit. d) bis f) näher bezeichneten Vermögenswerte verfügen.
- d) über kein Haus- bzw. Wohnungseigentum in Österreich oder im Ausland verfügen;
- e) über kein Wohnbauland in Österreich oder im Ausland verfügen;
- f) über ein Haushaltseinkommen verfügen, das die nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 (LGBl Nr. 23/2015) idgF festgelegte Einkommensgrenze nicht überschreitet. Die Ermittlung des Haushaltseinkommens hat unter sinngemäßer Anwendung der einschlägigen Bestimmungen der Wohnbauförderung zu erfolgen.

III. Berücksichtigungswürdige Bauvorhaben

Der Grunderwerb erfolgt zum Zweck der Errichtung eines Wohnobjektes für den Wohnbedarf des Erwerbers und seiner Familie und ist rein für Wohnzwecke zu verwenden. Eine touristische oder gewerbliche Nutzung ist nicht gestattet.

IV. Wiederverkauf und Vorkaufsrecht, weitere Verpflichtungen

Gemäß den Vergabekriterien hat der Käufer/haben die Käufer dem Verkäufer/der Verkäuferin ein Wiederkaufsrecht und der Gemeinde ein Vorkaufsrecht für den Fall einzuräumen, dass bestimmte Bedingungen der Vergabekriterien nicht erfüllt werden oder Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben wurde bzw. der Käufer/die Käufer die Vergabekriterien nicht erfüllen werden.

1. Einräumung eines Wiederkaufsrechtes gem. § 1068 ABGB:

Gemäß den Vergabekriterien tritt der Wiederkaufsfall ein und ist der Verkäufer/die Verkäuferin zum Wiederkauf auf die Dauer von 10 Jahren ab Erwerbsdatum berechtigt, wenn

- a) auf dem kaufgegenständlichen Grundstück nicht innerhalb von 7 Jahren ab Erwerb ein Wohnobjekt entsprechend der baupolizeilichen Bewilligung und den geltenden baurechtlichen Bestimmungen fertiggestellt wird
- b) das Wohnobjekt vom Käufer/von den Käufern bzw. seiner/ihrer Familie ab Fertigstellung nicht als Hauptwohnsitz genutzt wird
- c) der Käufer/die Käuferin ab Erwerb eines Baugrundstückes aus einem Baulandsicherungsmodell innerhalb von 7 Jahren ein Eigentum an einem weiteren Grundstück und/oder Immobilie erwirbt.

Zur Absicherung dieser Verpflichtungen räumt der Käufer/räumen die Käufer für den Fall der Nichterfüllung dieser Verpflichtungen oder eines Verstoßes gegen diese Verpflichtungen der Verkäuferin ein grundbücherliches Wiederkaufsrecht gem. § 1068 ABGB mit den nachstehend angeführten Regelungen zum Kaufpreis bzw. der Feststellung des Wertes ein.

a) Wurde das Grundstück bei Eintritt des Wiederkausfalles einer Bebauung noch nicht zugeführt, gilt der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis zuzüglich der Indexsteigerung gemäß dem von der Statistik Austria veröffentlichten Verbraucherpreisindex 2010 (VPI 2010) unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Indexzahl für das Jahr der Unterfertigung des Kaufvertrages im Verhältnis zu jener durchschnittlichen Indexzahl des VPI 2010, welcher für jenes Jahr veröffentlicht wird, welches der Ausübung des Vorkaufsrechtes vorausgeht. Zur Anrechnung gelangt die Hälfte der Wertveränderung.

b) Sollte das Grundstück bereits einer Bebauung zugeführt worden sein, so ist für den Fall, dass sich die Käufer und die Verkäuferin über die Höhe des Werts des Grundstückes und des bereits errichteten Gebäudes bzw. der bereits ausgeführten Baumaßnahmen nicht einigen können, der für das Wiederkaufsrecht maßgebliche Wert von einem gerichtlich beeedeten Sachverständigen für das Bauwesen, für beide Parteien bindend festzusetzen. Der Wert des Grundstückes ist dabei höchstens mit dem in Pkt. 1. angeführten Betrag abzüglich eines angemessenen Abschlages für die Bebauung anzusetzen. Über die Person des gerichtlich beeedeten Sachverständigen haben sich die Parteien zu einigen; im Nichteinigungsfall ist vom

Präsidenten des LG Salzburg über Ersuchen auch nur einer Partei ein gerichtlich beideter Sachverständiger namhaft zu machen. Sämtliche mit der Ausübung und der grundbücherlichen Durchführung des Wiederkaufsrechtes verbundenen Kosten, (einschließlich der Kosten des Sachverständigengutachtens gemäß Pkt. b) trägt der Käufer/tragen die Käufer.

2. Einräumung eines Vorkaufsrechtes gem. § 1075 ABGB:

Das Vorkaufsrecht tritt auf Grundlage der Vergabekriterien für den Fall ein, dass Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Verkauf zu spekulativen Zwecken erfolgt und/oder Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der/die dritte/n Käufer die Voraussetzungen der Vergabekriterien nicht erfüllen werden, sohin insbesondere das Wohnobjekt nicht als Hauptwohnsitz nutzen werden. Als besonderer Vorkaufspreis gilt der in Pkt. IV 1. festgelegte Wiederkaufspreis, 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 Stadtgemeinde Radstadt 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 Stadtgemeinde Radstadt 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 unter wirksamer Überbindung des Wiederkaufs- und des Vorkaufsrechtes übertragen wird.

Die Stadtgemeinde Radstadt wird von diesem Vorkaufsrecht dann keinen Gebrauch machen, wenn der dritte Käufer die Voraussetzungen der Vergaberichtlinien erfüllt und der Kaufpreis den für den Vorkaufsfall geltenden Preis gemäß Pkt. 1.a) bzw. b) nicht übersteigt.

Sollte dieser dritte Käufer die Vergaberichtlinien nicht erfüllen, so ermächtigt der/die Käufer/in die Stadtgemeinde Radstadt, die Rechte aus dem Vorkaufsrecht soweit gesetzlich möglich auf eine oder mehrere von der Stadtgemeinde Radstadt namhaft zu machende natürliche Person/en zu übertragen bzw. dieser/n das Recht einzuräumen, das Vorkaufsrecht auszuüben. Diese Person/en muss/müssen die für dieses Baulandsicherungsmodell geltenden Vergaberichtlinien erfüllen.

Die Einlösung durch diese dritte Person hat spätestens innerhalb von 30 Tagen nach der Erklärung der Stadtgemeinde Radstadt gegenüber dem/der Käufer/in, dass er/sie das Vorkaufsrecht nicht selbst ausüben will, zu erfolgen. Das Vorkaufsrecht gilt auf die Dauer von 25 Jahren ab Erwerbsdatum.

V. Vergabekriterien

Die Auswahl innerhalb der erwerbsberechtigten Antragsteller erfolgt anhand der sich aus der nachfolgenden Punktetabelle ergebenden Gesamtpunkteanzahl.

- a) 5 Punkte für Jungfamilien nach den Bestimmungen des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes
- b) 2 Punkte für jedes weitere zum Haushalt gehörende Kind, für welches zum Zeitpunkt der Vergabe Familienbeihilfe bezogen wird.

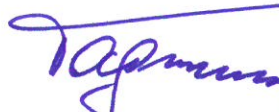
- c) 5 Punkte für Ehepaare oder Lebensgemeinschaften über mindestens 3 Jahre im gemeinsamen Haushalt (Hauptwohnsitzmeldung) zum Zeitpunkt der Vergabe
- d) 5 Punkte für den Hauptwohnsitz in der Gemeinde
- e) 5 Punkte für Eltern (Vater oder Mutter) mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde
- f) 5 Punkte für eine Anstellung des Antragsstellers/der Antragstellerin bei einem in Radstadt ansässigen Unternehmen, welches in der Stadtgemeinde Radstadt Kommunalsteuer entrichtet.
- g) 5 Punkte für Antragsteller/ Antragstellerin welche seit Geburt ihren Hauptwohnsitz in Radstadt haben.
- h) 2 Punkte für Antragstellerin/Antragsteller welche das 35 Lebensjahr zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht vollendet haben.

Für die Vergabe ist eine Mindestpunktzahl von 15 Punkten erforderlich.

VI. Sonstige Bestimmungen

- a) Der Kaufwerber hat gegenüber der Gemeinde keinen Rechtsanspruch auf die Vergabe eines Grundstückes.
- b) Die Gemeindevertretung behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen in Abweichung von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden oder die Vergaberichtlinien zu ändern.
- c) Über die Vergabe und Zuweisung der Grundstücke entscheidet die Gemeindevorstellung.
- d) Sollte eine Bestimmung der Vergabekriterien aus irgendeinem Grund nichtig oder ungültig sein, ändert dies nichts an der Rechtsgültigkeit der übrigen Bestimmungen. Anstelle einer ungültigen Bestimmung gilt eine ihrem wirtschaftlichen Zweck möglichst nahekommende Regelung.

Für die Gemeindevertretung:
Der Bürgermeister:


Josef Tagwercher

