



Vergabekriterien für Baulandsicherungsmodelle der Stadtgemeinde Hallein

Beschluss der Halleiner Stadtgemeindevertretung vom 27.02.2025

I. Präambel

Ziel und Zweck dieser Richtlinien ist es in der Stadtgemeinde Hallein die Vergabe von Wohnbaulandgrundstücken, welche im Rahmen von Baulandsicherungsmodellen erschlossen wurden bzw im Rahmen von § 18 ROG-Vereinbarungen zur Vergabe zur Verfügung gestellt wurden, zu regeln und der Vergabe solcher Wohnbaulandgrundstücke sachliche, wirtschaftliche und soziale Gesichtspunkte zu Grunde zu legen. Jedes anfallende Baulandsicherungsmodell wird von der Stadtgemeinde Hallein gesondert an der Amtstafel auf der Homepage sowie im Stadtmagazin kundgemacht. Die gegenständlichen Richtlinien gelten dann jeweils projektbezogen. Die Bewerbungsfrist soll mindestens 4 Wochen betragen. Eine Evidenthaltung von Bewerbungen für künftige Baulandsicherungsmodelle erfolgt grundsätzlich nicht. Die Vergabe der Wohnbaulandgrundstücke erfolgt anhand der nachfolgenden Kriterien durch Beschluss der Gemeindevorsteherung:

II. Anwendungsbereich

Diese Richtlinien gelten für:

1. den Verkauf von Wohnbaulandgrundstücken im Eigentum der Stadtgemeinde Hallein;
2. Verkäufe von Wohnbaulandgrundstücken im Eigentum Dritter, wenn diese mit der Stadtgemeinde Hallein eine § 18 ROG-Vereinbarung abgeschlossen haben und der Stadtgemeinde Hallein kraft dieses Vertrages ein Mitspracherecht hinsichtlich der Person des Erwerbers zukommt.

III. Erwerbsberechtigte Personen

Erwerbsberechtigt sind natürliche Personen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung:

1. das 18. Lebensjahr vollendet sowie auch das Höchstalter entsprechend den geltenden Richtlinien des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2025 idGF für wachsende Familien nicht überschritten haben;
2. seit mindestens 10 Jahren ihren Hauptwohnsitz in der Stadtgemeinde Hallein haben oder deren Vorfahren (Eltern oder Großeltern) einen solchen in der Stadtgemeinde Hallein haben, oder seit mindestens 10 Jahren einen Arbeitsplatz in der Stadtgemeinde Hallein haben, oder Personen, die in Hallein aufgewachsen sind (0-18 Jahre) und in dieser Zeit mindestens 10 Jahre ihren Hauptwohnsitz in Hallein hatten¹;
3. über kein Haus- bzw Wohnungseigentum verfügen bzw ein solches für die Wohnbedürfnisse des Erwerbers nicht geeignet ist oder nicht zur Verfügung steht;

¹ Im Fall des Erwerbs durch Ehegatten, eingetragene Partner oder Lebenspartner genügt es, wenn einer der Erwerber diese Voraussetzungen erfüllt.

4. über kein Wohnbauland in Österreich oder im Ausland verfügen;
5. über ein Haushaltseinkommen verfügen, das die nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 idgF festgelegte Einkommensgrenze tunlichst² nicht überschreitet. Die Ermittlung des Haushaltseinkommens hat unter sinngemäßer Anwendung der einschlägigen Bestimmungen der Wohnbauförderung zu erfolgen.
6. einen Finanzierungsnachweis für den Erwerb vorlegen können.

IV. Vergabekriterien

Die Auswahl innerhalb der erwerbsberechtigten Antragsteller erfolgt anhand der sich aus der nachfolgenden Punktetabelle ergebenden Gesamtpunktezahl. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

1. 5 Punkte für jedes zum Haushalt gehörende Kind, für welches zum Zeitpunkt der Vergabe Familienbeihilfe bezogen wird;
2. 5 Punkte für Jungfamilien nach den Bestimmungen des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2025 idgF;
3. 5 Punkte für Ehepaare oder Lebensgemeinschaften über mindestens 3 Jahre im gemeinsamen Haushalt zum Zeitpunkt der Vergabe;
4. 5 Punkte je volle 10 % der Unterschreitung der Höchstgrenze des Haushaltseinkommens nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 idgF;
5. 5 Punkte für den Hauptwohnsitz in der Gemeinde;
6. 5 Punkte für Eltern (Vater und/oder Mutter) mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde;
7. 5 Punkte für den Arbeitsplatz in der Gemeinde;
8. 5 Punkte für Antragsteller, welche das 35 Lebensjahr zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht vollendet haben;
9. 5 Punkte für nahe Angehörige³ im Haushalt mit mehr als 50% Beeinträchtigungseinstufung;
10. 3 Punkte für eine ehrenamtliche Tätigkeit in einer Einsatzorganisation im Sinne der Wohnungsvergaberichtlinien der Stadtgemeinde Hallein idgF.

V. Berücksichtigungswürdige Bauvorhaben

Der Grunderwerb erfolgt alleinig zum Zweck der Errichtung/Bewohnung 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.

VI. Wiederverkauf und Vorkaufsrecht

Gemäß den Vergabekriterien hat der Käufer dem Verkäufer ein Wiederkaufsrecht und der Stadtgemeinde Hallein ein Vorkaufsrecht für den Fall einzuräumen, dass bestimmte Bedingungen der Vergabekriterien nicht erfüllt werden oder Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Wohnbaulandgrundstück zu spekulativen Zwecken erworben wurde bzw die Vergabekriterien nicht erfüllen wurden. Die näheren Bestimmungen sind sodann im

² Die Gemeindevorsteherung behält sich vor, diesbezügliche Abweichungen von der festgelegten Einkommensgrenze im maximalen Ausmaß von 25 % zu tolerieren, sofern ein Erwerb unter sachlichen und sozialen Gesichtspunkten dennoch begründbar ist und spekulative Erwerbszwecke definitiv ausgeschlossen werden können.

³ Unter nahe Angehörige werden hierbei ausschließlich Ehegatten, eingetragene Partner, Lebenspartner, Kinder oder Eltern verstanden.

notariellen Ankaufsvertrag enthalten und ausformuliert. Diese Bestimmungen werden im Folgenden zur Veranschaulichung dargestellt⁴:

1. Einräumung eines Wiederkaufsrechtes gem § 1068 ABGB:

Gemäß den Vergabekriterien tritt der Wiederkaufsfall ein und ist der Verkäufer zum Wiederkauf auf die Dauer von 10 Jahren ab Erwerbsdatum berechtigt, wenn auf dem kaufgegenständlichen Wohnbaulandgrundstücke nicht innerhalb von 7 Jahren ab Erwerb ein Wohnobjekt entsprechend der baupolizeilichen Bewilligung und den geltenden baurechtlichen Bestimmungen fertiggestellt wird und das Wohnobjekt vom Käufer bzw seiner Familie ab Fertigstellung nicht als Hauptwohnsitz genutzt wird und/oder der Käufer ab Erwerb eines Wohnbaulandgrundstücks aus einem Baulandsicherungsmodell innerhalb von 7 Jahren ein Eigentum an einem weiteren Grundstück und/oder Immobilie erwirbt.

Zur Absicherung dieser Verpflichtungen räumt der Käufer für den Fall der Nichterfüllung dieser Verpflichtungen oder eines Verstoßes gegen diese Verpflichtungen dem Verkäufer das Wiederkaufsrecht gem § 1068 ABGB mit den nachstehend angeführten Regelungen zum Kaufpreis bzw der Feststellung des Wertes ein:

- a. Wurde das Wohnbaulandgrundstück bei Eintritt des Wiederkaufsfalles einer Bebauung noch nicht zugeführt, gilt der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis zuzüglich der Indexsteigerung gemäß dem von der Statistik Austria veröffentlichten Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Indexzahl für das Jahr der Unterfertigung des Kaufvertrages im Verhältnis zu jener durchschnittlichen Indexzahl des VPI 2020, welcher für jenes Jahr veröffentlicht wird, welches der Ausübung des Vorkaufsrechtes vorausgeht. Zur Anrechnung gelangt die Hälfte der Wertveränderung.
- b. Sollte das Wohnbaulandgrundstück bereits einer Bebauung zugeführt worden sein, so ist für den Fall, dass sich der Käufer und der Verkäufer über die Höhe des Werts des Wohnbaulandgrundstücks 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 Wohnbaulandgrundstücks ist dabei höchstens mit dem in Pkt. VI. 1.a. 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 beeedeter Sachverständiger namhaft zu machen.

Die mit der Ausübung und der grundbücherlichen Durchführung des Wiederkaufsrechtes verbundenen Kosten sowie die Kosten des Sachverständigengutachtens gemäß Pkt. VI. 1.b. trägt der Käufer.

⁴ Die genaue Ausformulierung kann im notariellen Ankaufsvertrag hiervon abweichen.

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 dritte Käufer die Voraussetzungen der Vergabekriterien nicht erfüllt, sohin insbesondere das Wohnobjekt nicht als Hauptwohnsitz nutzen wird. Als besonderer Vorkaufspreis gilt der in Pkt. VI. 1. festgelegte Wiederkaufspreis, höchstens jedoch der im Kaufvertrag mit dem dritten Käufer vereinbarte Kaufpreis. Die Einlösungsfrist des § 1075 ABGB wird mit 90 Tagen vereinbart. Die Frist beginnt für den Fall, dass das Wohnbaulandgrundstück noch nicht bebaut wurde, am Tag des Zugangs der Verständigung über den Eintritt des Vorkaufsrechts bei der Stadtgemeinde Hallein und für den Fall, dass das Wohnbaulandgrundstück 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 Hallein 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 Hallein 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 VI. Pkt. 1.a. bzw b. nicht übersteigt.

Sollte dieser dritte Käufer die Vergaberichtlinien nicht erfüllen, so ermächtigt der Käufer die Stadtgemeinde Hallein, die Rechte aus dem Vorkaufsrecht soweit gesetzlich möglich auf von der Stadtgemeinde Hallein namhaft zu machende natürliche Personen zu übertragen bzw das Recht einzuräumen, das Vorkaufsrecht auszuüben. Diese Personen 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 Hallein gegenüber dem Käufer, dass er das Vorkaufsrecht nicht selbst ausüben will, zu erfolgen.

Das Vorkaufsrecht gilt auf die Dauer von 25 Jahren ab Erwerbsdatum.

VII. Sonstige Bestimmungen

- a. Der Kaufwerber hat gegenüber der Stadtgemeinde Hallein keinen Rechtsanspruch auf die Vergabe eines Wohnbaulandgrundstücks.
- b. Der Kaufgegenstand ist vom Kaufwerber als Hauptwohnsitz zu nutzen. Eine touristische⁵ oder gewerbliche Nutzung ist nicht gestattet.
- c. Die Gemeindevorsteherung behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen in Abweichung von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden oder die Vergaberichtlinien zu ändern.

⁵ In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Nutzungen als Zweitwohnsitz oder als touristische Beherbergung eine Verwaltungsübertretung im Sinne des § 78 Abs 1 Z 3 und 4 ROG 2009 darstellen und mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 25.000,-- bedroht sind.

- d. Über die Vergabe und Zuweisung der Wohnbaulandgrundstücke entscheidet die Gemeindevorstellung.
- e. 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 Stadtgemeindevertretung
Der Bürgermeister
Alexander Stangassinger



Dieses Dokument wurde von Alexander Stangassinger elektronisch gefertigt und amtssigniert.
Informationen zur Prüfung finden Sie unter: www.hallein.gv.at
Signatur aufgebracht am 12.03.2025