

# Vergaberichtlinien für die Vergabe von Eigentumswohnungen im Rahmen von Baulandsicherungsmodellen

## I. Berücksichtigungsfähiger Personenkreis (Wohnungswerber)

- A) Ortsansässige Personen, die bei offizieller Antragstellung in St. Johann im Pongau länger als 7 Jahre ununterbrochen mit ordentlichem Wohnsitz (Hauptwohnsitz, Wählerevidenz-eintragung, Mittelpunkt der Lebensbeziehungen) gemeldet sind und keine, als Bauland ausgewiesene Grundflächen innerhalb von Österreich besitzen bzw. während der letzten 7 Jahre vor der Antragstellung besessen haben, und weiters auch nicht im Besitz eines Objektes (Wohnhaus, udgl.) im Raum Pongau sind. Beim Vorhandensein einer bestehenden Eigentumswohnung haben sich die Wohnungswerber zu verpflichten, bis max. ein halbes Jahr nach Bezug der neuen Wohnung die bestehende Eigentumswohnung zu veräußern, wobei eine Veräußerung an den Ehepartner bzw. eingetragenen Partner nicht möglich ist. Die genannten Bestimmungen treffen auch auf Personen zu, die mehr als die Hälfte ihrer Lebenszeit in St. Johann im Pongau verbracht haben.
- B) Das erforderliche Mindestalter für Wohnungswerber beträgt 18 Jahre.
- C) Die Wohnungswerber müssen österreichische Staatsbürger oder diesen gleichgestellt sein (z. B. EU-Bürger) und deren Familieneinkommen darf nicht über den, im Sbg. Wohnbauförderungsgesetz in der jeweils geltenden Fassung festgelegten Einkommensobergrenzen für den Erwerb neu errichteter Wohnungen liegen.
- D) Jede berücksichtigungsfähige Einzelperson, aber auch ein Ehepaar bzw. eingetragene Partner kann (können) nur eine Wohnung erwerben. Bei mehreren berücksichtigungsfähigen Wohnungswerbern für eine Wohnung wird einer Familie (wachsende Familie) bzw. eingetragenen Partnern vor einer Einzelperson der Vorrang gegeben.

## II. Berücksichtigungsfähige Vorhaben

- A) Der Wohnungserwerb (Erwerb von Wohnungseigentum) erfolgt zum Zweck der Schaffung von Wohnraum für den ausschließlichen Wohnbedarf des Wohnungswerbers und seiner Familie bzw. seinem eingetragenen Partner.

- B) Das jeweils zu errichtende Wohnobjekt mit den Eigentumswohnungen fällt hinsichtlich Dimensionierung unter die Bestimmungen des, für den jeweiligen Bereich geltenden Bebauungsplanes.

### **III. Sonstige Voraussetzungen**

- A) Grundlage dafür, dass eine Vergabe an den berücksichtigungsfähigen Personenkreis gemäß Punkt I.) dieser Vereinbarung (Wohnungswerber) erfolgt, ist die Sicherstellung dafür, dass die zu erwerbende Eigentumswohnung ausschließlich für eigene Wohnzwecke verwendet wird – zumindest ist eine Nutzung für die Dauer von 15 (fünfzehn) Jahren für eigene Zwecke Grundlage und Bedingung dafür, dass die Vergabe an den Wohnungswerber erfolgt.

Der Wohnungswerber verpflichtet sich, die von ihm zu erwerbende Eigentumswohnung für die Dauer von 15 (fünfzehn) Jahren ab Fertigstellung der Wohnung, grundbücherlicher Durchführung des Kaufvertrages und Bezug der Wohnung ausschließlich für eigene Wohnzwecke zu benützen.

Die vor angeführte Verpflichtung umfasst auch die Verpflichtung des Wohnungswerbers die von ihm erworbene Wohnung zur Begründung seines Hauptwohnsitzes innerhalb einer Frist von längstens 1 (einem) Jahr ab Abschluss des Kaufvertrages zum Erwerb des Eigentums die Wohnung zu beziehen.

Sollte der Bezug nicht fristgerecht erfolgen und nicht berücksichtigungswürdige Gründe vorliegen, so treten die nachstehenden Rechtsfolgen im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen ein.

Im Falle eines nicht fristgerechten Bezugs und Aufnahme der Eigennutzung hinsichtlich der vom Wohnungswerber erworbenen Eigentumswohnung sowie im Falle eines Verkaufs vor Ablauf der vor angeführten fünfzehnjährigen Frist übernimmt der Wohnungswerber die nachstehenden Verpflichtungen:

Der Wohnungswerber verpflichtet sich im Falle des Verkaufs der Eigentumswohnung vor Ablauf der vereinbarten fünfzehnjährigen Eigennutzungsdauer bzw. im Falle des Eintrittes der vor angeführten weiteren Umstände zur Zahlung einer pauschalierten Schadenersatzleistung in Form einer Konventionalstrafe, die dem richterlichen Mäßigungsrecht nicht unterliegt, welche sich wie folgt errechnet:

Nachdem im Rahmen des Baulandsicherungsmodells anstelle des ortsüblichen Quadratmeterpreises ein wesentlich günstigerer Quadratmeterpreis vom Wohnungserrichter bzw. -verkäufer für das Grundstück, auf welchem die Eigentumswohnanlage errichtet wird, bezahlt wird, bildet der vom Wohnungserrichter bzw. -verkäufer als Grundlage der Kalkulation für die Berechnung des Kaufpreises der Eigentumswohnung bekannt gegebene Grundkostenanteil pro Quadratmeter samt allen Nebenkosten die Verrechnungsgröße, die in Beziehung zum ortsüblichen Quadratmeterpreis gesetzt wird.

Die Konventionalstrafe errechnet sich daher so, dass die Differenz zwischen dem ortsüblichen Quadratmeterpreis und dem vom Wohnungserrichter bzw. -verkäufer bekannt gegebenen Grundkostenanteil pro Quadratmeter samt aller Nebenkosten maßgeblich ist.

Die Differenz zwischen diesen beiden Größen multipliziert mit der Grundstücksfläche der Eigentumswohnanlage geteilt durch den Miteigentumsanteil laut Nutzwertfestsetzung ergibt die jeweils auf den Wohnungswerber entfallende Konventionalstrafe.

Der Wohnungswerber verpflichtet sich zur Sicherstellung der Erfüllung der von ihm übernommenen obigen Verpflichtungen zugleich mit der Unterfertigung des grundbuchs-fähigen Kaufvertrages mit dem Wohnungserrichter bzw. -verkäufer eine Aufsandungs-urkunde zur grundbücherlichen Einverleibung des Vorkaufsrechtes hinsichtlich der von ihm zu erwerbenden Miteigentumsanteile zu Gunsten der Stadtgemeinde St. Johann im Pongau wirksam für alle Veräußerungsarten einzuräumen. Die diesbezüglich abzuschließende Vereinbarung ist aufschiebend bedingt durch den Kaufvertragsabschluss mit dem Wohnungserrichter bzw. -verkäufer und ist auf Rechtsnachfolger zu überbinden.

- B) Der Wohnungswerber erklärt, dass ihm der Bebauungsplan, die Bauplatzerklärung und sonstige behördliche Bewilligungen hinsichtlich des Baulandsicherungsmodells bekannt sind und verpflichtet sich, die Bestimmungen dieser behördlichen Vorschriften und Auflagen einzuhalten.
- C) Die genannten Bestimmungen unter III. A) und B) werden in einer gesondert zwischen der Stadtgemeinde St. Johann im Pongau und dem Wohnungswerber abzuschließenden Vereinbarung aufgenommen bzw. berücksichtigt.

#### **IV. Allgemeine Bestimmungen**

- A) Der Grundstückskaufpreis zur Errichtung der Wohnobjekte mit den Wohnungen wird gemeinsam zwischen dem Grundverkäufer und der Stadtgemeinde St. Johann im Pongau festgelegt.
- B) Über die Anerkennung als begünstigter Wohnungswerber entscheidet der Bau- und Raumplanungsausschuss.
- C) Kein Wohnungswerber, der sämtliche Vergabekriterien erfüllt, besitzt einen Rechtsanspruch auf eine Wohnungsvergabe.
- D) In besonders begründeten Ausnahmefällen sind Abweichungen von den Vergaberichtlinien möglich und durch den Bau- und Raumplanungsausschuss zu beschließen.

St. Johann im Pongau, am 24.02.2016