



## VERGABERICHTLINIEN DER MARKTGEMEINDE KUCHL LAUT BESCHLUSS VOM 8. MAI 2025 FÜR WOHNUNGEN, BAULAND UND BETREUTES WOHNEN

### § 1

#### Grundsätze und Verfahren

---

(1) Ziel und Zweck dieser Richtlinien ist die Vergabe von Miet- und Mietkaufwohnungen sowie Wohnungen für „Betreutes Wohnen bzw. Wohnbaulandgrundstücken, für welche der Marktgemeinde Kuchl das Vergaberecht eingeräumt wurde, nach objektiven und sozialen Kriterien, transparent und einheitlich zu gestalten. Zur Vergabe gelangen nur solche Objekte, für die die Marktgemeinde Kuchl das Vergaberecht oder Vorschlagsrecht besitzt, bzw. seitens gemeinnütziger Bau- und Siedlungsgenossenschaften, -gesellschaften oder sonstiger Hauseigentümer oder Grundstücksverkäufer ein solches eingeräumt wurde. Für die Vergabe von Eigentumswohnungen haben die gegenständlichen Richtlinien keine Geltung.

(2) Der Vorschlag wird von der zuständigen MitarbeiterIn der Marktgemeinde Kuchl gemäß der Richtlinie erarbeitet“. Die Genehmigung des Vorschlages erfolgt auf Grund der Verordnung der Gemeindevertretung vom 10. Februar 2000 nach den Bestimmungen des § 38 Abs 3 der Salzburger Gemeindeordnung 2019 idgF durch den für Wohnungsvergaben zuständigen Ausschuss.

(3) Die Vergabe der Objekte wird nach objektiven und sozialen Gesichtspunkten (Bewertungspunktesystem) durchgeführt.

(4) Grundlage für die Ermittlung des Wohnbedarfes und für die Vergabe sind dabei ausschließlich die nachstehenden Bestimmungen sowie der vollständig ausgefüllte Vordruck der Marktgemeinde Kuchl, (Bewertungsbogen), welcher auf das Punktesystem abgestimmt ist.

(5) Die Vergabe gliedert sich in folgende Schritte:

- a) schriftliche Antragstellung
- b) Aufnahme in die Wohnungswerberliste
- c) Ermittlung der Punkte und Erstellung eines Vergabevorschlages
- d) Genehmigung des Vergabevorschlages

## § 2

### Antragsberechtigung

---

(1) Antragsberechtigt sind Personen, die

- a) volljährig sind;
- b) den gesetzlichen Bestimmungen des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2025, LGBl 123/2024, idgF. zum jeweiligen Objekt, Miete, Kauf, Grundkauf, entsprechen und über ein Haushaltseinkommen verfügen, das die nach der Wohnbauförderungsverordnung 2025, LGBl 134/2024, idgF. festgelegte Einkommensgrenze nicht überschreitet. Die Ermittlung des Haushaltseinkommens hat unter sinngemäßer Anwendung der einschlägigen Bestimmungen der Wohnbauförderung zu erfolgen;
- c) Bei Eheleuten oder Partnerschaften ist eine Person als antragstellende Person zu definieren. Um Punkte zu erhalten, müssen die Kriterien jeweils von der antragstellenden Person erfüllt werden.
- d) eine geeignete Wohnung für den eigenen Bedarf benötigen;
- e) nicht bereits grundbücherliche Eigentümer einer Wohnung, eines Hauses oder Grundstückes in Österreich sind, ausgenommen es kann ein begründeter Bedarf nachgewiesen werden;
- f) mindestens seit 5 Jahren in Kuchl den Hauptwohnsitz haben, oder deren Eltern oder Kinder (seit mindestens 5 Jahren) den Hauptwohnsitz in der Gemeinde haben;
- g) Ausnahme: Personen, die mindestens 10 Jahre in Kuchl wohnhaft waren und nicht länger als 10 Jahren aus Kuchl abgemeldet sind, sowie Personen, die bereits 5 Jahre in Kuchl durchgehend beschäftigt sind, können sich ebenfalls um ein Objekt bewerben. Sie erhalten für die Dauer des effektiven Aufenthaltes/Arbeitsplatzes in Kuchl Punkte gemäß den Richtlinien für die Wohnungsvergabe in Kuchl.
- h) Aus der Antragstellung und der daraus resultierenden Bewertung ist weder ein rechtlicher noch ein vertraglicher Anspruch auf Zuweisung eines Objektes abzuleiten.
- i) Jeder antragsberechtigten Person (Ehepaar, Lebensgemeinschaft etc.) kann grundsätzlich nur einmal ein Grundstück bzw. eine Wohnung zugeteilt werden. Ausnahme: wenn es sich um eine veränderte Lebenssituation (z.B. Geburt, Scheidung etc.) handelt.
- j) In begründeten Einzelfällen kann von den Vergabekriterien mit Zustimmung des für Wohnungsvergaben zuständigen Ausschusses abgewichen werden.



(2) Zur Aufnahme in die Wohnungswerberliste ist ausschließlich das von der Gemeinde aufgelegte Antragsformular zu verwenden. Dieses ist vollständig ausgefüllt und mit allen notwendigen Beilagen versehen, dem Gemeindeamt zu übermitteln. Mangelhaft ausgefüllte oder unbelegte Anträge führen zu keiner Aufnahme in die Wohnungswerberliste.

(3) Zur Glaubhaftmachung von Angaben sind die entsprechenden Unterlagen (z.B. Räumungstitel, Urkunden, Lohnzettel aller Familienmitglieder) vom Wohnungswerber (der Wohnungswerberin) auf Verlangen beizubringen. Änderungen in den gemachten Angaben sind unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen.

(4) Von der Vormerkung oder von der Wohnungsvergabe können Wohnungswerber(innen) ausgeschlossen werden, wenn sie einen Lokalausweis zur Erhebung der bestehenden Wohnungsverhältnisse durch die Gemeinde ablehnen.

### **§ 3**

#### **Erhebungsverfahren**

---

(1) In die Wohnungs- oder Baulandwerberliste werden antragstellende Personen nur aufgrund eines schriftlichen Antrages aufgenommen. Dieser Antrag ist jeweils bis zum 31. Jänner des Folgejahres schriftlich oder persönlich beim Bürgerbüro/Meldeamt der Marktgemeinde Kuchl zu erneuern.

(2) Die antragsstellende Person hat den Bewertungsbogen (Vordruck der Marktgemeinde Kuchl) genau und gewissenhaft auszufüllen. Falls erforderlich, sind auf Verlangen weitere Nachweise (zB. Heiratsurkunde, Geburtsurkunde, Einkommensnachweis etc.) vorzulegen.

(3) Jegliche Änderungen, der im Bewertungsbogen gemachten Angaben oder die Zurückziehung eines Antrages sind sofort dem Gemeindeamt Kuchl schriftlich oder per E-Mail zu melden bzw. ist ein Änderungsnachweis beizubringen.

(4) Antragsstellende Personen, welche bei der Vergabe wissentlich oder fahrlässig irreführende oder falsche Angaben gemacht haben, und die dadurch bei der Berechnung und der Vergabe von Objekten bevorzugt wurden, wird die Zuerkennung des Objektes wieder abgesprochen. Die auflaufenden Kosten sowie die Kosten der Rückabwicklung trägt die antragstellende Person.

### **§ 4**

#### **Reihungsverfahren**

---

(1) Die zu vergebenden Objekte werden an die antragstellenden Personen nach der Anzahl der erreichten Punkte vergeben. Die antragsstellende Person mit den meisten Punkten ist der Erstgereichte in der "Antragsliste" des betreffenden Objektes und kann sich die Wohnung bzw. das Grundstück aussuchen.



(2) Die für die Vergabe von Objekten maßgebliche Reihung wird in Punkten ausgedrückt. Die Punktevergabe erfolgt jeweils im Anlassfall, das heißt, sobald über die Vergabe von Objekten zu entscheiden ist.

(3) Die Mietwohnungen sind im Verhältnis des tatsächlich in Kuchl aktuellen Bevölkerungsanteiles zwischen Österreichern (dazu gehören auch Ausländer, die nach EU-Vorschriften den Österreichern gleichgestellt sind) und Nicht-EU-Ausländern, für jeden Wohnungstyp zu vergeben.

(4) Das Gemeindeamt ermittelt vor jeder Ausschusssitzung, in der die Vergabe einer Mietwohnung auf der Tagesordnung steht, die Punkte für jede antragstellende Person und übergibt diese Liste samt den Bewerbungsunterlagen an die / den Vorsitzenden des zuständigen Ausschusses.

## § 5

### Vergabeverfahren bei Miet- und Mietkaufwohnungen

---

(1) Der von der Gemeindevertretung für Wohnungsangelegenheiten berufene, zur Vergabe ermächtigte Ausschuss, erstellt in Zusammenarbeit mit dem Gemeindeamt einen Vergabevorschlag.

(2) Wer im Reihungsverfahren analog vorliegender Richtlinien die höchste Punkteanzahl erreicht, ist im Vergabevorschlag an die erste Stelle zu reihen, der Bewerber mit der zweithöchsten Punkteanzahl an die zweite Stelle usw., wodurch aber kein Rechtsanspruch auf Vergabe bzw. Zuweisung der Wohnung entsteht.

(3) Bei Punktegleichheit wird die Anzahl der Kinder für die Familienbeihilfe bezogen wird und in weiterer Folge die Höhe des Haushaltseinkommens zur Beurteilung herangezogen. (Erstgereehte/r ist die/der mit den meisten Kindern bzw. mit dem niedrigsten Haushaltseinkommen).

(4) Für den Fall, dass im Wohnungsvergabeausschuss keine Einigung über die Reihung der WohnungswerberInnen zustande kommt, kann der Ausschuss die Vergabe dieser Wohnung von der Tagesordnung nehmen und die Gemeindevertretung mit der Wohnungsvergabe befassen.

(5) Nach Bezug des zugewiesenen Objektes ist für die antragsstellende Person und den im Bewertungsbogen angeführten Personen der Hauptwohnsitz (§ 1 Abs. 7 Meldegesetz 1991 idgF) zu begründen mit der Aufgabe der Rechte an der bisher bewohnten Unterkunft.

(6) Für die zugewiesene Wohnung besteht ein Untervermietverbot.

(7) Die Gemeinde hat das Recht, Wohnungen aus berücksichtigungswürdigen Gründen auf bestimmte Zeit nicht zu vergeben.

(8) Auf die Vergabe von Wohnungen und / oder einer bestimmten Wohnung besteht jedenfalls kein durchsetzbarer Rechtsanspruch.



## **Ablehnung eines zugewiesenen Objektes bzw. Rücktritt aus der Bewerberliste**

- (1) Die Ablehnung eines zugewiesenen Objektes ist der Marktgemeinde Kuchl unverzüglich vorzulegen. Wird die Begründung als berechtigt anerkannt, wird ein Punkteabzug von 3 Punkten getätigt.
- (2) Tritt die antragsstellende Person nach Zuteilung eines Objektes zurück, hat dieser für eventuell angefallene Unkosten aufzukommen.
- (3) Dadurch oder sonstig freigewordene Objekte werden vom Wohnungsvergabeausschuss nach der Reihung in der Antragsliste wieder vergeben.

## **Punktevergabe:**

- a) 1 Punkt pro Wohnjahr in Kuchl für die antragsstellende Person; die Punktevergabe beginnt ab dem vollendeten 5. Wohnjahr in Kuchl (5 Punkte); jedes weitere Jahr 1 Punkt bis zur Höchstgrenze von 10 Punkten.
- b) 1 Punkt pro Arbeitsjahr (jedoch nicht wohnhaft) in Kuchl; ab dem vollendeten 5. Arbeitsjahr (5 Punkte); für jedes weitere Jahr 1 Punkt bis zur Höchstgrenze von 10 Punkten.
- c) 1 Punkt für einen Arbeitsplatz (und wohnhaft) in Kuchl; maximal 1 Punkt für beide. Hausfrau und Karenz ist als Beruf zu werten
- d) 1 Punkte Eltern oder Kind(er) (nicht im Sinne der lit f) wohnen bzw. wohnten bereits mehr als 5 Jahre in Kuchl. Partner zählt getrennt.
- e) 1 Punkt pro Wartejahr für die antragsstellende Person  
Die Punktevergabe beginnt mit dem 1. Jahr. Maximal werden pro Person 10 Punkte vergeben.
- f) 4 Punkte je Kind im Sinne des § 2 Abs 1 Familienlastenausgleichsgesetz, das im Haushalt der antragstellenden Person lebt und für das die antragstellende Person Familienbeihilfe auf Grund des genannten Gesetzes oder eine gleichartige ausländische Beihilfe im Sinn des § 4 des genannten Gesetzes gewährt wird;  
je ungeborenem Kind im Sinne des § 3 Abs 2 Z 2 lit b Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 idgF zum Zeitpunkt der Zuteilung (über die Schwangerschaft zu diesem Kind ist eine ärztliche Bestätigung vorzulegen; die Schwangerschaft muss seit mehr als drei Monaten bestehen, die werdende Mutter gehört dem Haushalt der antragstellenden Person an)



- g) 3 Punkte Wachsende Familie im Sinne des § 3 Abs 2 Z 3 Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 idgF: eine Familie, in der beide Ehepartner oder eingetragene Partner das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet haben; weiters eine Haushaltsgemeinschaft<sup>1</sup> im Sinn der Z 1 lit e leg cit, bei der die Voraussetzung in Bezug auf das Alter der Partner erfüllt ist, mit einem Kind;
- h) 1 Punkt pro fehlende 10 m<sup>2</sup> im Hinblick auf die förderbare Wohnnutzfläche im Sinne des § 11 Abs 1 Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025 idgF;

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen	Förderbare Nutzfläche (in Quadratmeter)
1	55
2	65
3	80
4	90
für jede weitere Person	je 10 Quadratmeter mehr

- i) 1 Punkt ehrenamtliche Tätigkeit für Kuchl (Mindestzeit 2 Jahre/Nachweis durch Institutionen bzw. Vereine, Partner zählt getrennt.
- j) minus 3 Punkte bei Ablehnung einer zugewiesenen Wohnung (Negativ-Punkte sind abzuziehen)

## § 6

### **Streichung von der Bewerberliste**

- (1) Von der Bewerberliste kann vom Ausschuss gestrichen werden,
- wer aufgrund falscher oder unterlassener Angaben eine ihm nicht zukommende Punkteanzahl erreicht hat,
  - wer Angaben zur Erhebung der Wohnungsverhältnisse ablehnt,
  - wenn das bisherige Verhalten in einer Hausgemeinschaft die Zuweisung einer Wohnung bedenklich erscheinen lässt.

<sup>1</sup> Beide haben seit mindestens drei Jahren einen gemeinsamen Hauptwohnsitz; gemeinsame Wohnsitznahme; die Lebensgefährten haben bereits ein gemeinsames Kind.



## **§ 7**

### **Vergabeverfahren von Wohnbauland**

---

- (1) Diese Bestimmungen gelten für den Verkauf von Wohnbaulandgrundstücken im Eigentum der Gemeinde und den Verkauf von Wohnbaulandgrundstücken im Eigentum Dritter, wenn diese mit der Gemeinde einen Vertrag gemäß § 18 ROG 2009 abgeschlossen haben, welcher der Gemeinde ein Vergaberecht einräumt.
- (2) Das Vergabeverfahren erfolgt analog den Bestimmungen des § 5 Abs 1, 2 und 4 dieser Richtlinien. Bei der Punktevergabe bleiben die Punkte e), h) und j) unberücksichtigt. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.
- (3) Die Gemeinde hat das Recht, Wohnbauland aus berücksichtigungswürdigen Gründen auf bestimmte Zeit nicht zu vergeben.
- (4) Auf die Vergabe von Bauland und / oder eines bestimmten Baulandes besteht jedenfalls kein durchsetzbarer Rechtsanspruch.

## **§ 8**

### **Pflichten bei Eigentum an Bauland**

---

- (1) Die Baufertigstellung und der Bezug des Objektes hat spätestens nach 5 Jahren ab Eigentumserwerb zu erfolgen.
- (2) Der Marktgemeinde Kuchl ist vor Erwerb des Grundstückes durch den Eigentümer ein Vorkaufsrecht für den Fall der Veräußerung bzw. Nichteinhaltung der Vergaberichtlinien (§ 3 Abs 4) auf 20 Jahre einzuräumen. Es gilt als vereinbart, dass das Objekt zu den Erstkosten (ohne Spekulationsgewinn wertgesichert nach VPI 2020) gekauft bzw. weitergegeben werden kann.
- (3) Die Marktgemeinde Kuchl kann anstatt vom Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen, Käufer aus den im Gemeindeamt vorhandenen Anmeldungen (Bewerberliste) namhaft machen.
- (4) Der Marktgemeinde Kuchl ist ein Finanzierungskonzept einer Bank oder als Nachweis vorhandener Eigenmittel, eine Bankgarantie zu übergeben.
- (5) Nach Bezug des Objektes ist für die antragsstellende Person und den im Bewertungsbogen angeführten Personen der Hauptwohnsitz (§ 1 Abs 7 Meldegesetz 1991 idgF) zu begründen mit der Aufgabe der Rechte an der bisher bewohnten Unterkunft.



## § 9

### Vergabe von Wohnungen „Betreutes Wohnen“

---

(1) Bei der Vergabe der Wohnungen für „Betreutes Wohnen“ erfolgt zusätzlich zum Bewertungspunktesystem auf Basis der geltenden Richtlinien für Vergabe von Wohnungen durch die Marktgemeinde Kuchl eine Berücksichtigung der sozialen Lebenssituation, der derzeitigen Wohnsituation und der Betreuungsbedürftigkeit.

(2) Für jedes Merkmal wird die entsprechende Punktezahl vergeben. Dadurch wird eine nachvollziehbare Vergabe der „betreuten“ Wohnungen sichergestellt. Bei Paaren ist zur Beurteilung die Person mit dem schlechteren Gesundheitszustand heranzuziehen.

65 -69 Jahre	1 Punkt
über 70 Jahre	2 Punkte
über 75 Jahre	3 Punkte
über 80 Jahre	4 Punkte
Er/Sie benötigt aufgrund einer körperlichen Beeinträchtigung eine barrierefreie Wohnung, unabhängig vom Alter	4 Punkte

*Derzeitige soziale Lebenssituation: (Mehrfachnennungen möglich)*

Es gibt keine im selben Haushalt anwesende Personen, die unterstützende Hilfestellung, wie z.B. Einkaufen/Betreuung erbringen können	1 Punkt
Es gibt in der näheren Umgebung keine Angehörigen, die unterstützende Hilfestellung, , wie z.B. Einkaufen/Betreuung erbringen können	1 Punkt
Eine ausreichende Versorgung durch mobile Dienste ist in der derzeitigen Wohnung nicht möglich	1 Punkt

*Derzeitige Wohnsituation: (Mehrfachnennungen möglich)*

entlegene Lage – lebensnotwendige Infrastruktur ist nicht alleine erreichbar	2 Punkte
Wohnung nur durch Treppe erreichbar – Treppen sind für Wohnungswerber/in nicht mehr zu bewältigen	2 Punkte
fehlende Barrierefreiheit trotz körperlicher Beeinträchtigung	2 Punkte
Bad & WC befinden sich außerhalb der Wohnung	1 Punkte
selbstständige Körperpflege ist aufgrund der Gestaltung des Bades nicht möglich	3 Punkte
Heizung, bei der ständig Heizmaterial in die Wohnung gebracht werden muss (Kohle, Holz, Öl ohne Tank) – ist vom Wohnungswerber/in nicht mehr durchführbar	2 Punkte



*Betreuungsbedürftigkeit: (nur Einfachnennung möglich)*

Pflegestufe 1	1 Punkt
Pflegestufe 2	2 Punkte
Pflegestufe 3	3 Punkte
Pflegestufe 4	4 Punkte
Pflegestufe 5	5 Punkte
Pflegestufe 6	6 Punkte
Pflegestufe 7	7 Punkte

## § 10

### Inkrafttreten

---

(1) Die Wohnungsvergaberichtlinien der Marktgemeinde Kuchl treten auf Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 8. Mai 2025 mit 1. Jänner 2026 in Kraft. Gleichzeitig treten die bisher geltenden Richtlinien außer Kraft. Auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens anhängige Verfahren sind die neuen Richtlinien anzuwenden.

(2) Die vorliegende Richtlinien für die Vergabe von Wohnraum durch die Marktgemeinde Kuchl, bilden einen wesentlichen, rechtlichen Bestandteil zu dem von der antragsstellenden Person unterzeichneten Bewertungsbogen der Marktgemeinde Kuchl, sowie zu eventuell folgenden Verträgen für diverse Objekte.

Für die Gemeindevertretung

Der Bürgermeister

Dr. Thomas Freylinger



