



Vergaberichtlinie

für Kaufwohnungen

in der Marktgemeinde Zirl

Beschluss des Gemeinderates vom 01.06.2023

PRÄAMBEL

Wohnen – ein hohes soziales Gut

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und leistbares Wohnen ist eine wesentliche Verantwortung der Gemeindepolitik in Zirl. Die Zielsetzung der Marktgemeinde im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung ist sohin die Schaffung von **leistbarem Wohnraum** für die Bürgerinnen und Bürger von Zirl in Form von Miet- oder Eigentumswohnungen. Die Entwicklung der letzten Jahre vor allem am Wohnungsmarkt in Innsbruck hat gezeigt, dass nicht zuletzt durch das massive Interesse von privaten Bauträgern und Investoren die Preise enorm gestiegen sind. Dadurch hat sich ein Baudruck auf die Umlandgemeinden von Innsbruck entwickelt, welcher auch dort steigende Preise nach sich zieht.

Die Marktgemeinde Zirl bekennt sich zu einer objektiven, sozial gerechten, ausgewogenen, transparenten und fairen Vergabe und zu einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Wohnbaupolitik. Dabei sind sowohl die Schaffung von neuem als auch die Verbesserung von bestehendem Wohnraum wesentliche Säulen der Wohnungspolitik der Marktgemeinde Zirl.

Da auch die Gesellschaft permanent einem Wandel unterliegt, sollen auch die vorliegenden Richtlinien für die Aufnahme als Kaufinteressent in der Marktgemeinde Zirl regelmäßig überdacht und gegebenenfalls überarbeitet und angepasst werden. Diese Richtlinie stellt deshalb für die Marktgemeinde Zirl kein starres Regelwerk dar, sondern hat sich auch zukünftig an die gesellschaftlichen Anforderungen und Notwendigkeiten durch entsprechende Beschlüsse anzupassen.

Aus dieser Richtlinie entsteht niemandem ein Rechtsanspruch für die Vergabe einer Wohnung. Die Vergabe von wohnbaugeförderten Wohnraum durch die Marktgemeinde Zirl stellt eine freiwillige soziale Leistung dar. Das Bewerbungsverfahren, wie auch die Vorprüfung und die Vergabe erfolgen gemäß den nachfolgenden Bestimmungen.

I) Anwendungsbereich

Diese Richtlinie findet auf alle zu verkaufenden Wohnungen Anwendung, die im Eigentum der Marktgemeinde Zirl stehen oder für welche die Marktgemeinde Zirl ein Vorschlags- oder Vergaberecht hat.

II) Teilnahmeberechtigung

1) Zur Aufnahme in die Liste der Kaufinteressenten sind berechtigt:

- Volljährige österreichische Staatsbürger,
- Volljährige Personen, die österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt sind sowie Bürger der Schweiz und des Fürstentums Lichtenstein und Drittstaatenangehörige, sofern sie zum Zeitpunkt der Antragstellung langfristig aufenthaltsberechtigt sind.

2) Weiters haben Interessenten für die Aufnahme als Kaufinteressenten nachzuweisen, dass sie zum Zeitpunkt der Bewerbung

- seit mehr als 5 Jahren ununterbrochen in Zirl ihren ordentlichen Hauptwohnsitz haben, oder
- seit mehr als 5 Jahren in Zirl berufstätig sind, oder
- mehr als 15 Jahre ununterbrochen ihren ordentlichen Hauptwohnsitz in Zirl hatten.

Der Wohnsitz muss Mittelpunkt des Lebensinteresses (gewesen) sein, was neben der Hauptwohnsitzmeldung nachgewiesen werden muss. Weiters ist vom Interessenten verpflichtend die Wohnbauförderung in Anspruch zu nehmen (in welcher Form auch immer) und weiters der Hauptwohnsitz und der Lebensmittelpunkt längstens binnen 5 Monaten nach Fertigstellung des jeweiligen Vergabeobjektes dorthin zu verlegen.

3) Nicht anrechenbar ist die Wohnsitzdauer in einer Betreuungseinrichtung des Landes oder Bundes oder einschlägiger Vereine.

III) Ausschluss von Personen

Von der Aufnahme in die Liste der Kaufinteressenten bzw. Wohnungsvergabe sind jene Personen ausgeschlossen,

- 1) die zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits über ein Eigentums- oder Nutzungsrecht (z.B. Baurecht, Superädifikat, Fruchtgenuss, Wohnungsgebrauchsrecht) an anderen Liegenschaften verfügen, welche zur Befriedigung von Wohnbedürfnissen verwendet werden können (wozu auch unbebaute Baugrundstücke zählen), es sei denn, dass der Antragsteller schon einmal eine Wohnung seitens der Marktgemeinde zugewiesen erhalten hat und aufgrund geänderter Umstände einen Bedarf an einer größeren Wohnung hat. Diesfalls hat der Antragsteller gemeinsam mit der unterfertigten Vergabvereinbarung ein verbindliches (an keinen Adressaten gerichtetes) Verkaufsangebot für die in seinem Eigentum stehende Wohnung zum indexgesicherten Erstkaufpreis an die Marktgemeinde auszufolgen.
- 2) deren Einkommen die Einkommensgrenzen der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol überschreitet;
- 3) die der Verpflichtung zu Inanspruchnahme der Wohnbauförderung nicht entsprechen;
- 4) die sich durch irreführende oder falsche Angaben die Aufnahme in die Liste der Kaufinteressenten erschlichen haben oder erschleichen wollten;
- 5) die zum Zeitpunkt der Zuweisung einer Wohnung eine in dieser Richtlinie genannte Voraussetzung nicht mehr erfüllen,
- 6) die keinen hinreichenden Nachweis erbracht haben, dass sie die ihnen zuzuweisende Wohnung als Mittelpunkt ihres Lebensinteresses nützen werden.
- 7) Die nicht zur Unterfertigung des geforderten Sicherungsvertrages bereit sind.

IV) Bewerbungsverfahren

- 1) Personen, die als Kaufinteressenten in die Liste der Kaufwerber aufgenommen werden wollen, haben einen entsprechenden schriftlichen Antrag mit den notwendigen Unterlagen zum Nachweis, dass sie alle Bedingungen erfüllen, fristgerecht einzureichen und eidesstattig zu erklären, dass die Angaben wahrheitsgemäß erfolgten.

- 2) Die Kaufinteressenten haben im Antrag anzugeben, für welche der 4 Wohnungskategorien (Garconniere, 2-Zimmerwohnung, 3-Zimmerwohnung, 4-Zimmerwohnung) sie sich bewerben.
- 3) Eine Mehrfachbewerbung (für unterschiedliche Wohnungskategorien) ist ausgeschlossen.

V) Vergabeverfahren

- 1) Der Bauträger wird dann, wenn der Marktgemeinde für mehr als 5 (fünf) Einheiten das Vergaberecht eingeräumt wird, gemeinsam mit dieser im ersten Schritt eine Informationsveranstaltung über das geplante Projekt und die im Vergaberecht der Marktgemeinde liegenden Wohnungen abhalten. Diese Informationsveranstaltung ist öffentlich kund zu machen, gemeinsam mit der Frist für die Einreichung der Anträge (Einlangen bei der Marktgemeinde).
- 2) Die Kaufinteressenten haben ihren Antrag entsprechend den vorgenannten Bestimmungen samt den dafür notwendigen Unterlagen rechtzeitig und schriftlich beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Zirl einzureichen.
- 3) Sämtliche eingereichten Anträge werden seitens der Marktgemeinde Zirl einer Vorprüfung unterzogen und dann zur Verlosung zugelassen.
- 4) Die Verlosung findet an einem zumindest 3 Wochen vorher öffentlich kundzumachenden Termin und unter notarieller Aufsicht statt. Die Verlosung hat getrennt nach den zur Verfügung stehenden Wohnungskategorien zu erfolgen. Im Rahmen dieser Verlosung sind sämtliche zugelassenen Kaufinteressenten zu reihen.
- 5) Die Kaufinteressenten sind über das Ergebnis der Verlosung schriftlich zu informieren. Jene Kaufinteressenten, denen aufgrund der Reihung eine Wohnung zuzuweisen wäre, sind seitens der Marktgemeinde Zirl aufzufordern, binnen einer Frist von 14 Tagen schriftlich zu erklären, ob sie die Zuweisung annehmen wollen. Im Falle der Ablehnung oder Zurückziehung des Antrages ist hinsichtlich der nächstgereihten Kaufinteressenten ebenso zu verfahren.
- 6) Im nächsten Schritt erfolgt eine Detailprüfung der eingereichten Anträge jener Kaufinteressenten, denen entsprechend der Verlosung eine Wohnung zuzuweisen wäre und die diese annehmen wollen. Jene Anträge, hinsichtlich derer sich im Rahmen dieser Prüfung herausstellt, dass sie die geforderten Voraussetzungen nicht (mehr) erfüllen, sind

auszuscheiden und der Kaufinteressent darüber zu verständigen. Diesfalls gelangt der Antrag des nächstgereihten annahmehbereiten Kaufinteressenten zur Detailprüfung.

- 7) Im Rahmen des mit der Marktgemeinde abzuschließenden Vertrages hat sich der Kaufinteressent insbesondere zur vereinbarten Nutzung, zur Unterlassung der Freizeitwohnsitznutzung und bei Vertragsverletzung zur Zahlung einer Konventionalstrafe zu verpflichten und der Marktgemeinde entsprechend der nachfolgenden Bestimmung ein Vorkaufsrecht einzuräumen.
- 8) Nach erfolgter Detailprüfung und Unterfertigung des Sicherungsvertrages durch den Kaufinteressenten wird das Ergebnis im Wahnausschuss beraten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. In weiterer Folge werden der/die Kaufinteressent/en sowie der Bauträger darüber zur weiteren Abwicklung informiert.
- 9) Tritt einer jener Kaufinteressenten, dem durch Gemeinderatsbeschluss eine Wohnung zugewiesen wurde, vom Kauf zurück, so hat der Bauträger dies der Marktgemeinde umgehend zur Kenntnis zu bringen. In diesem Fall gelangt der Antrag jenes nächstgereihten Kaufinteressenten zur Prüfung, der zur Annahme bereit ist. Danach ist wie zuvor festgelegt zu verfahren.

VI) Aktualisierung

Der Kaufinteressent übernimmt mit seiner Antragsstellung die Verpflichtung, jede Veränderung der persönlichen Verhältnisse, die Einfluss auf die Vergabe hat oder haben könnte, unverzüglich der Marktgemeinde Zirl schriftlich mitzuteilen.

VII) Vorkaufsrecht

Der Kaufinteressent hat der Marktgemeinde Zirl an den von ihm zu erwerbenden Liegenschaftsanteilen im Rahmen des mit der Gemeinde abzuschließenden Vertrages ein auf 20 Jahre befristetes Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ABGB, ausgedehnt auf sämtliche Veräußerungsarten iSd § 1078 ABGB (entgeltliche wie unentgeltliche, letztere zum Verkehrswert), einzuräumen und grundbücherlich sicherzustellen. Vertraglich vereinbarte Nebenbedingungen und Nebenleistungen sind von der Gemeinde nicht zu

erfüllen. Die Gemeinde ist berechtigt, eine dritte Person zur Einlösung des Vorkaufsrechtes namhaft zu machen.

Eine Veräußerung an Ehegatten oder eingetragene Partner, an Kinder, Enkel- und Schwiegerkinder sowie Verwandte im 1. Grad der Seitenlinie stellt keinen Vorkaufsfall dar, sofern das erwerbende Familienmitglied alle Bedingungen der Vergaberichtlinie (insb. jene zur Wohnbauförderung) erfüllt. Diesfalls ist das Vorkaufsrecht von den Erwerbern zu übernehmen bzw. von diesen der Marktgemeinde zu gleichen Bedingungen neuerlich ein Vorkaufsrecht einzuräumen und grundbücherlich sicherzustellen.

Übt die Marktgemeinde Zirl bzw. die namhaft gemachte dritte Person das Vorkaufsrecht aus, so bildet der nach dem Verbraucherpreisindex (VPI) 2015 wertgesicherte Erstkaufpreis zuzüglich allfälliger Aufwendungen (analog zu den Bestimmungen des ImmoEStG, insbesondere für die Erschließung), den Kaufpreis.

Die gesetzliche Frist für die Einlösung des Vorkaufsrechtes wird auf 90 Tage ab nachweislichem Zugang der gesetzeskonformen Mitteilung (Anbietung) und Vorliegen des allenfalls erforderlichen Verkehrswertgutachtens verlängert.

Macht die Gemeinde vom Vorkaufsrecht Gebrauch, so hat sie bei der Vergabe dieser Wohnung nach dieser Vergaberichtlinie (neue Verlosung) vorzugehen.

VIII) Weiterveräußerung

Der Kaufinteressent hat sich für sich und seine Rechtsnachfolger im Rahmen des abzuschließenden Vertrages zu verpflichten, die ihm zugewiesene Wohnung (Wohnungseigentumsanteile) innerhalb von 20 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages – unabhängig vom zuvor der Marktgemeinde Zirl eingeräumten Vorkaufsrecht – höchstens zum dann aktuellen Wohnbauförderungspreis zuzüglich allfälliger Aufwendungen, insbesondere für die Erschließung, weiter zu veräußern.

IX) Pönale

Sollte der Kaufinteressent oder einer seiner Rechtsnachfolger im Eigentum an zu erwerbenden Liegenschaftsanteile (samt Wohnungseigentum) gegen diese Bestimmung verstoßen, so hat er sich vertraglich zu verpflichten, bei

einem von der Marktgemeinde Zirl festgestellten Verstoß eine Konventionalstrafe in Höhe von € 1.000,00 pro m² Wohnnutzfläche binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Marktgemeinde an die Marktgemeinde zu zahlen. Dieser Betrag ist wertgesichert nach dem VPI 2015 oder dessen Nachfolgeindex (Ausgangsbasis ist Monat der allseitigen Unterfertigung des Kaufvertrages zum Ersterwerb).

X) Vergabeverzicht

Die Marktgemeinde Zirl verzichtet unter folgenden Voraussetzungen auf das Vergaberecht:

- Der Bauwerber errichtet dreifach so viel an Fläche, als nach den Kriterien der Marktgemeinde Zirl (Tabelle von DI Friedrich Rauch) vom Vergaberecht der Gemeinde umfasst wäre und die Käufer bzw. die derzeitige oder künftige (Wohnungs-)Eigentümer erfüllen nachweislich sämtliche Voraussetzungen dieser Vergaberichtlinie für Kaufwohnungen in der Marktgemeinde Zirl, oder
- sämtliche auf der Liegenschaft errichteten Gebäude/Einheiten dienen ausschließlich zur Begründung des Hauptwohnsitzes und des Lebensmittelpunktes des Bauwerbers und seines Ehegatten oder eingetragenen Partners, seiner Kinder, Enkel- und Schwiegerkinder sowie seiner Verwandten im 1. Grad der Seitenlinie und werden in deren Eigentum gehalten.

Der Verzicht ist bedingt durch den Nachweis des Eintritts der oben angeführten Voraussetzungen vor Kaufvertragsunterfertigung und befreit weder den Bauwerber vom Abschluss des geforderten Raumordnungsvertrages noch seine Rechtsnachfolger vom Abschluss des Sicherungsvertrages mit der Marktgemeinde. In diesen Verträgen ist unter anderem festzulegen, welche Fläche vom Vergaberecht der Marktgemeinde umfasst wäre. Weiters ist für den Fall, dass es dennoch innerhalb der zu vereinbarenden Frist von 20 Jahren zur Veräußerung kommt, der Vergabeverzicht hinfällig wird und das Vergaberecht der Gemeinde zu Wohnbauförderungspreisen schon bei der ersten Wohnungsveräußerung greift. Sollte das Verkaufsobjekt gegenüber der Liste von DI Friedrich Rauch eine größer Fläche aufweisen, so fällt dennoch das gesamte Objekt in die Vergabe der Marktgemeinde.

In begründeten Fällen (insbesondere in Härtefällen wie z.B. einer unverschuldeten Notlage) kann der Gemeinderat in Abstimmung mit dem Betroffenen eine angemessene Ersatzlösung beschließen oder von der Inanspruchnahme des Vergaberechts Abstand nehmen.

XI) Befristung

Das Vergaberecht der Marktgemeinde ist auf die Dauer von zwei Jahren befristet und zwar nur im Falle der Inanspruchnahme einer Ausnahme und nachfolgendem Verkauf vom Vergaberecht ab der schriftlichen Mitteilung an die Marktgemeinde über die Verkaufsabsicht und in den übrigen Fällen ab Baufertigstellung.

XII) Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Beschluss im Gemeinderat und Kundmachung an der Amtstafel in Kraft.

XIII) Anmerkungen

Die Vergabe seitens der Marktgemeinde Zirl erfolgt nur projektbezogen. Es soll bewusst die Evidenthaltung von Kaufinteressenten samt ständiger Aktualisierung der relevanten Daten und der damit verbundene Aufwand vermieden werden.

Hinsichtlich der in dieser Richtlinie festgelegten Verfahrensweise zur Vergabe wird festgehalten, dass seitens der Marktgemeinde Zirl davon ausgegangen wird, dass attraktive Wohnungen zur Vergabe gelangen werden. Damit ist mit einer Vielzahl von Anträgen zu rechnen, die nicht alle im Vorfeld schon einer Detailprüfung unterzogen werden können.

Durch den gewählten Modus wird gewährleistet, dass zwar nur Anträge zur Verlosung gelangen, die nach der Vorprüfung als geeignet erachtet werden, die Marktgemeinde aber nur jene Anträge einer Detailprüfung unterziehen muss, hinsichtlich derer tatsächlich eine Zuweisung ansteht.

Bei der Verlosung sind alle Anträge zu berücksichtigen, sodass eine vollständige Reihung hinsichtlich aller zur Verlosung zugelassenen Anträge/Kaufinteressenten erfolgt. Damit wird gewährleistet, dass bei einem Ausfall von Kaufinteressenten, die nicht mehr zur Annahme der Zuweisung bereit oder (durch Änderung der Umstände) geeignet sind, die weiteren zum Zuge gelangenden Kaufinteressenten gereiht und festgelegt sind.