



---

### Gemeinderat

Easy Dokumentenzahl: Richtlinien Leistbares Wohnen, D/12463/2022, AZ: AA/2163/2018

## Leistbares Wohnen in der Wildschönau – Richtlinien Vertragsraumordnung

### der Gemeinde Wildschönau in der Fassung 04/2022

lt. Beschluss des Gemeinderates vom 25.04.2022, 1312/2022-5

### I. Präambel

Gemäß § 33 TROG 2016 haben die Gemeinden die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung anzustreben. Zur Erfüllung dieses Auftrages werden die Gemeinden gesetzlich ermächtigt, privatrechtliche Vereinbarungen mit Grundeigentümern bzw. Nutzungsinteressenten abzuschließen, wobei die Einhaltung dieser Verträge auf geeignete Weise sicherzustellen ist.

Die Gemeinde Wildschönau bekennt sich zu den Zielen der Raumordnung iSd § 27 TROG 2016. Die Bodenpolitik der Gemeinde Wildschönau basiert daher insbesondere auf nachstehenden Prinzipien:

- Eine zweckmäßige, bodensparende und widmungsgemäße Bebauung soll gewährleistet werden.
- Die bestimmungsgemäße Verwendung des Baulandes und der tatsächlichen Bebauung, insbesondere zur Deckung des Grundbedarfs an Wohnraum und an Flächen für die Wirtschaft zu angemessenen Preisen soll sichergestellt werden.
- Die Neuwidmung von Bauflächen hat sich primär nach dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu richten, damit die Wildschönauer Bevölkerung auch in Zukunft die Möglichkeit hat, in der Gemeinde Wildschönau zu wohnen.
- Die Siedlungsentwicklung soll bedarfsorientiert in allen Ortsteilen und Weilern ermöglicht werden, die auf Grund ihrer Lage und Größe sowie im Hinblick auf die Erschließungssituation für eine weitere Siedlungsentwicklung geeignet sind. Dabei ist eine bauliche Verdichtung in den einzelnen Ortsteilen gegenüber einer Siedlungserweiterung grundsätzlich vorzuziehen.
- Die Sicherstellung der infrastrukturellen Erschließung soll unter Bedachtnahme auf die Gesamterschließung des Gemeindegebietes erfolgen.
- Illegale Freizeitwohnsitze, Baulandhortung und Spekulationsgeschäfte sollen hintangehalten werden.
- Um Flächen für Wohnsiedlungsgebiete zu vertretbaren Preisen verfügbar zu machen, betreibt die Gemeinde Wildschönau eine aktive Bodenpolitik.

- Die Gemeinde Wildschönau soll insgesamt als attraktive Wohn- und Arbeitsgemeinde und als starke, am Markt bestehende Tourismusgemeinde erhalten und weiterentwickelt werden.
- Die Gemeinde Wildschönau bekennt sich zum Tourismus als wesentlichen Faktor für die künftige wirtschaftliche Entwicklung und als Lebensgrundlage für die Zukunft. Die künftige touristische Entwicklung soll dabei sowohl in einer qualitativen Verbesserung des Angebotes als auch in einer quantitativen Kapazitätssteigerung erfolgen.
- Weiters bekennt sich die Gemeinde Wildschönau zur Landwirtschaft und zum Natur- und Landschaftsschutz. Die zum Schutz landwirtschaftlicher und schützenswerter Flächen getroffenen Widmungen und Zonierungen im ÖROK sollen in einem mittelfristigen Planungshorizont möglichst nicht angetastet werden, damit die raumordnerischen Zielvorstellungen eingehalten werden können.

Entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 30.01.2017 strebt die Gemeinde Wildschönau in Zukunft an, die Ziele der Raumordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen (Raumordnungsverträge) iSd § 33 TROG 2016 sicherzustellen.

**Der Abschluss dieser Raumordnungsverträge ist begleitende Maßnahme zum Hoheitsakt als zusätzliches Planungsinstrument, jedoch keine zwingende Voraussetzung für eine allfällige Flächenwidmung.**

**Voraussetzung für die Anwendung der Vertragsraumordnung ist in jedem Fall die raumordnungsfachliche Vertretbarkeit, sowie die Gleichbehandlung der betreffenden Grundstücke bzw. Grundstückseigentümer und Nutzungsinteressenten.**

## II. Anwendungsbereich

Entsprechend der Festlegung unter § 10 (Privatrechtliche Vereinbarungen) des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Wildschönau sind die Ziele der Raumordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen iSd § 33 TROG 2016 sicherzustellen.

Es sind dies:

- Vereinbarungen über eine fristgerechte, widmungsgemäße Verwendung (Verwendungsverträge)
- Vereinbarungen über den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder einen Dritten (Überlassungsverträge)

Die Vertragsraumordnung ist bei **Neuwidmungen** im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Wildschönau für alle in gleicher Weise anzuwenden.

Ausgenommen sind Flächen, die aufgrund ihrer Größe oder ihres Zuschnitts für sich allein nicht bebaubar sind und die Flächenwidmung lediglich der Abrundung eines bestehenden Baulandes dient (Arrondierung). Auf den Abschluss von Raumordnungsverträgen kann im Einzelfall auch verzichtet werden, wenn die Erreichung der Ziele der Raumordnung durch detaillierte Festlegungen in der Flächenwidmung (z.B. Sonderflächen) soweit eingeschränkt ist, dass eine andere Nutzung raumordnungsrechtlich ausgeschlossen werden kann und alle Voraussetzungen für die Widmung im örtlichen Raumordnungskonzept durch Festlegungen in der Flächenwidmung abgesichert werden können.

Verträge können darüber hinaus abgeschlossen werden, wenn **Umwidmungen oder die Erlassung von Bebauungsplänen** beschlossen werden sollen, die Grundlage für die Umsetzung eines gewünschten Bauprojektes sind bzw. dadurch die Nutzbarkeit oder Bebaubarkeit eines Grundstückes für den Grundeigentümer wesentlich verbessert wird und der Abschluss eines Raumordnungsvertrages zur Erreichung der Ziele der Raumordnung geboten und zweckmäßig ist.

### III. Verwendungsverträge mit Grundeigentümern

Der Grundeigentümer hat in seinem Ansuchen auf Umwidmung darzulegen, ob die Widmung den unmittelbaren Eigenbedarf decken soll, oder ob eine Weitergabe erfolgt.

#### a.) Weitergabe – Nennung des Nutzungsinteressenten:

Bei Weitergabe ist der Nutzungsinteressent (Käufer, Bauträger, Baurechtsnehmer, Superädifiziar, Geschenknehmer und dgl.) der Gemeinde zu benennen und die Weitergabeabsicht durch geeignete Urkunden nachzuweisen (Optionsvertrag, Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, Übergabevertrag, Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung und dgl.)

Die Nutzungsinteressenten haben einen ausreichenden Bezug zur Gemeinde Wildschönau bzw. glaubhaft die beabsichtigte Begründung ihres Hauptwohnsitzes in der Gemeinde Wildschönau nachzuweisen. In peripheren Siedlungssplittern werden bei der Vergabe durch die Gemeinde „Weichende“ der umliegenden Höfe und Bestandsgebäude bevorzugt berücksichtigt.

Bauträger haben der Gemeinde die Errichtung von Wohnprojekten zur Begründung von Lebensmittelpunkten („Hauptwohnsitze“) durch geeignete Unterlagen glaubhaft nachzuweisen.

Die widmungskonforme Nutzung ist durch gesonderte Verwendungsverträge gemäß Punkt VI mit den jeweiligen Nutzungsinteressenten sicherzustellen.

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, das betreffende Grundstück jedenfalls innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft der Umwidmung an den benannten Nutzungsinteressenten weiterzugeben.

#### b.) Eigennutzung:

Bei Eigennutzung ist der Gemeinde verbindlich im jeweiligen Raumordnungsvertrag der Bedarf zu erklären. Durch die Erklärung für den Eigenbedarf dürfen die Bestimmungen der Richtlinien für die Vertragsraumordnung nicht umgangen werden. Dies ist vertraglich durch Einräumung eines Vor- und Wiederkaufsrechtes und durch Vertragsstrafen sicherzustellen. Darüber hinaus sind auch die vertraglichen Verpflichtungen gem. VI (Begründung des Lebensmittelpunktes „Hauptwohnsitz“, Bebauungspflicht und Bauzeitplan) einzugehen.

#### c.) Überbindungspflicht auf den/die Rechtsnachfolger:

Die Verpflichtungen aus dem jeweiligen Raumordnungsvertrag gehen auf die Rechtsnachfolger des/der Vertragspartner der Gemeinde über. Dies ist vertraglich sicherzustellen. Dies gilt sinngemäß auch bei Baurechts- oder Superädifikatsbegründungen und dergleichen.

#### d.) Sanktionen und Sicherungsmittel:

- Vertragsstrafen bei Verletzung der vertraglichen Pflichten
- Vor- und Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wildschönau
- Options- und Benennungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wildschönau

Die Bestimmungen gelten für Gewerbebetriebe und dgl. sinngemäß.

## IV. Überlassungsverträge

Ziel ist es vor allem die knappe Ressource Boden für den Wohnbau der einheimischen Bevölkerung auf einem erschwinglichen Preisniveau zu halten. Dort wo Wohnbau möglich ist, sollten auch Flächen zu günstigeren Preisen angeboten werden können. Daher ist bei Ansuchen um Widmung für mehr als ein Baugrundstück jedes zweite Baugrundstück um € 169,0/m<sup>2</sup> zu verkaufen („vergünstigte Baugrundstücke“). Jedenfalls ist die Hälfte der Gesamtfläche um € 169,0/m<sup>2</sup> zu verkaufen.

Der Grundstückspreis von € 169,0/m<sup>2</sup> entspricht der derzeit gültigen Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol („angemessene Grundkosten“). Dieser Grundstückspreis wird gemäß der Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol wertgesichert. Er wird jährlich zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres auf die zu diesem Stichtag gültigen Grundkosten gemäß der aktuellen Werte der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol angepasst.

### Beispiel – insgesamt Ansuchen um Flächenwidmung für 6 Baugrundstücke:

**3 Baugrundstücke:**  
freier Verkauf

**3 Baugrundstücke:** Vergabe durch Gemeinde um 169,0/m<sup>2</sup> an Bewerber die ein ausreichendes Naheverhältnis zur Gemeinde Wildschönau iSd Punkt V aufweisen

Alle Widmungen ab 01.01.2017 sind hierbei zu summieren, unabhängig davon ob Umwidmungsansuchen zeitlich nacheinander erfolgen oder bereits anhängig sind (keine „Salamitaktik“).

### Weitergabe an von der Gemeinde benannten Nutzungsinteressenten:

Für die Vergabe der vergünstigten Baugrundstücke bedingt sich die Gemeinde Wildschönau die Benennung der Nutzungsinteressenten aus. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, das betreffende Grundstück jedenfalls innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft der Umwidmung an den durch die Gemeinde Wildschönau benannten Nutzungsinteressenten weiterzugeben.

### Baugrundgröße:

**Einfamilienhäuser:** Die maximale Bauplatzgröße darf 500-600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (bei ebenen Baugründen max. 500 m<sup>2</sup>, in Hanglage etwas höher möglich).

### Grundstücksgröße von mehr als 500-600 m<sup>2</sup>:

Es gilt der Grundsatz der bodensparenden Bebauung. Aus diesem Grund sind bei größeren Bauparzellen Gebäude mit mehreren Wohneinheiten zu errichten. Für die Hälfte der zu errichtenden Wohneinheiten, jedenfalls jedoch für die Hälfte der zu errichtenden Wohnnutzfläche, bedingt sich die Gemeinde Wildschönau die Benennung der Nutzungsinteressenten aus. Der Grundeigentümer/Bauherr verpflichtet sich, die betreffenden Wohneinheiten jedenfalls innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung an den durch die Gemeinde Wildschönau benannten Nutzungsinteressenten weiterzugeben. Der Verkaufspreis bzw. der monatliche Mietzins darf die Vorgaben der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol idgF nicht überschreiten.

### Entwicklungsflächen von mehr als 1.500m<sup>2</sup>:

Bei Flächen von insgesamt mehr als 1.500 m<sup>2</sup> eines Eigentümers, die im örtlichen Raumordnungskonzept als Entwicklungsfläche vorgesehen sind, ist ein Erschließungs- und Parzellierungskonzept für die gesamte Fläche auszuarbeiten. Es ist in weiterer Folge jedenfalls die Hälfte der Fläche für vergünstigte Bauflächen oder für gemeinnützige Bauträger zur Errichtung objektgeförderter Wohnbauobjekte zu nutzen. Die Entscheidung über die Nutzung und Vergabe sowohl an Nutzungsinteressenten als auch Bauträger obliegt dabei der Gemeinde Wildschönau. Der Grundstückspreis ist mit € 169,0/m<sup>2</sup> gedeckelt und wird entsprechend der obigen Ausführungen mit den „angemessenen Grundkosten“ der Wohnbauförderrichtlinie des Landes Tirol wertgesichert.

Bei Widmungsansuchen für mehr als 1 Einfamilienhaus-Baugrundstück ist die vergünstigte Fläche festzulegen und diese zeitgleich mit der Widmung der freien Fläche einer Verwendung/Verkauf an Bauträger bzw. Nutzungsinteressenten zuzuführen.

**Grundteilungen, ungerade Anzahl an Wohnungen, Bauphasen:**

Beabsichtigte Grundteilungen bzw. –vereinigungen im Zuge des jeweiligen Projektes werden berücksichtigt, damit dadurch die Schwellenwerte der Grundstücksgrößen nicht umgangen werden (keine „Salamitaktik“).

Bei einer ungeraden Anzahl an Wohnungen oder Aufteilung der Wohnnutzfläche, bei der die Vergabe „der Hälfte“ nicht sinnvoll umsetzbar ist kann der Gemeinderat im Einzelfall eine davon abweichende Vereinbarung treffen.

Bei Projekten mit mehreren Bauphasen erfolgt eine Zusammenrechnung. Wurden z.B. 6 Wohnungen in der ersten Bauphase 1 errichtet und davon 3 durch die Gemeinde vergeben und sollen in einer zweiten Bauphase weitere 6 Wohnungen hinzukommen hat die Gemeinde Wildschönau das Vergaberecht für 3 Wohnungen, bzw. der Hälfte der Wohnnutzfläche.

Bei Umsetzung gewerblicher Projekte kann der Gemeinderat von der Verpflichtung der Vergabe der Hälfte der Fläche zum Zweck des vergünstigten Wohnbaus absehen. Dies wird im Einzelfall detailliert geprüft und im Gemeinderat diskutiert und kann insbesondere beschlossen werden, wenn das geplante Projekt einen besonderen Mehrwert für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde bietet.

**Auf die Vergabe dieser vergünstigten Baugrundstücke und Wohneinheiten finden die Bestimmungen des Punkt V Anwendung.**

**Rücktrittsrecht bei säumiger Zahlung:**

Bei Verzug des oder der Nutzungsinteressenten mit der Kaufpreiszahlung hat der Grundeigentümer/Verkäufer das Recht vom Kaufvertrag zurück zu treten. Es sind die üblichen Rücktrittsklauseln in die Kaufverträge aufzunehmen (z.B. Bei Verzug durch mehr als einen Monat ab Kaufvertragsunterfertigung ist der Grundeigentümer berechtigt, vom Kaufvertrag unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen schriftlich zurückzutreten.)

Der Rücktritt ist der Gemeinde Wildschönau unverzüglich zur Kenntnis zu bringen, damit diese einen anderen oder andere Nutzungsinteressenten festlegen kann.

## V. Vergabe von Baugrundstücken/Wohnungen

Diese Bestimmungen sind anzuwenden auf:

- von der Gemeinde Wildschönau zum Verkauf angebotene Grundstücke
- vergünstigte Baugrundstücke iSd Punkt IV
- Wohnungen für welche sich die Gemeinde Wildschönau die Vergabe ausbedungen hat
- auf Projekte des Tiroler Bodenfonds und dgl. sinngemäß, soweit sich die Gemeinde Wildschönau die Vergabe ausbedungen hat.

Kaufansuchen für diese Baugrundstücke/Wohnungen sind an die Gemeinde Wildschönau zu richten. Die Vergabe erfolgt durch den Gemeinderat. Von der Vergabe durch die Gemeinde Wildschönau ausgenommen sind Grundflächen für den Eigenbedarf bzw. bei Weitergabe innerhalb von Familienangehörigen. (z.B. Baugründe für Kinder), sofern diese ein ausreichendes Naheverhältnis zur Gemeinde Wildschönau aufweisen und die folgenden Voraussetzungen der lit. a.) bis c.) erfüllen. Die widmungskonforme Nutzung ist durch Verwendungsverträge gemäß Punkt VI mit den jeweiligen Bewerbern sicherzustellen.

Bedingungen für die Vergabe an die Bewerber sind:

**a.) Der Bewerber muss ein ausreichendes Naheverhältnis zur Gemeinde Wildschönau aufweisen.**

**Dieses liegt vor, wenn der Bewerber**

- seinen Hauptwohnsitz durchgehend seit 5 Jahren in der Gemeinde Wildschönau oder im Niederauer Anteil der Gemeinde Hopfgarten (Postleitzahl 6314 bzw. Volksschulsprengel Niederau) hat, oder
- für die Dauer von mindestens 15 Jahren seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Wildschönau oder im Niederauer Anteil der Gemeinde Hopfgarten (Postleitzahl 6314 bzw. Volksschulsprengel Niederau) begründet hatte, wobei der Hauptwohnsitz nicht durchgehend begründet sein musste („Heimkehrerregelung“), oder
- seit mindestens 5 Jahren seinen Arbeitsplatz in der Gemeinde Wildschönau oder im Niederauer Anteil der Gemeinde Hopfgarten (Postleitzahl 6314 bzw. Volksschulsprengel Niederau) hat

Sonderbestimmungen für das Dorfzentrum von Thierbach:

Diese Flächen sind vorwiegend für die Einwohner des Ortsteils Thierbach vorgesehen. Falls dort wenig Nachfrage besteht, werden zur Förderung der Entwicklung und des Zuzuges in Thierbach für Bewerber um Baugrundstücke in Thierbach keine Einschränkungen festgelegt. Bevorzugt werden „Jungfamilien“.

**b.) Der Bewerber muss förderwürdig iSd Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991, idgF, sein.**

**c.) Von der Vergabe ausgeschlossen werden jene Bewerber,**

- die Eigentümer eines Baugrundstückes oder eines Hauses sind.
- deren Ehepartner, eingetragene Partner oder Lebensgefährten Eigentümer eines Baugrundstückes oder eines Hauses sind.
- deren Eltern Eigentümer eines freien Baugrundstückes oder Hauses sind.

Ein allfälliger Ausschluss aufgrund von Eigentum wird stets bezogen auf den Einzelfall vom Gemeinderat geprüft und entschieden.

**d.) gemeinnützige Bauträger**

Zur Umsetzung von Projekten im geförderten Wohnbau können auch gemeinnützige Bauträger vergünstigte Baugrundstücke erwerben.

**e.) Punktesystem**

Bei mehreren Bewerbern erfolgt die Vergabe nach einem Punktesystem (siehe Anhang)

## VI. Verwendungsverträge mit Nutzungsinteressenten

### 1. Allgemeine Bestimmungen:

Die Nutzungsinteressenten haben mit der Gemeinde Wildschönau einen Raumordnungsvertrag abzuschließen. Dessen Inhalte sind sodann vollinhaltlich in den jeweiligen Kaufvertrag zu übernehmen, welchem die Gemeinde Wildschönau als mitbeteiligte Partei in diesem Umfang beiträgt.

#### a.) Sicherstellung der projekts- und widmungskonformen Nutzung

- **Bei geplanter Nutzung zu Wohnzwecken: Begründung des Lebensmittelpunktes („Hauptwohnsitz“)**

Die Bauführung auf umzuwidmenden Grundstücken dient einzig zur Schaffung von Wohnraum zur Befriedigung des ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses („Hauptwohnsitz“). Nach Fertigstellung des Wohnhauses ist daher binnen sechs Monaten der Lebensmittelpunkt dorthin zu verlegen und aufrecht zu erhalten und sind die melderechtlichen Vorschriften zu erfüllen. Eine Vermietung oder eine andere entgeltliche Weitergabe der Nutzung des gesamten Hauses oder Teilen davon zu anderen Zwecken als zur Befriedigung des ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses ist grundsätzlich unzulässig. Die Bestimmung des § 13 Abs 1 TROG 2016 (Vermietung zu touristischen Zwecken an ständig wechselnde Gäste) bleibt davon unberührt. Ebenso ausgenommen ist die Vermietung an einen Mieter der im Mietgegenstand sein ganzjähriges, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenes Wohnbedürfnisses befriedigt. In begründeten Ausnahmefällen kann der Gemeinderat auf Ansuchen Ausnahmen gewähren.

- **Bei geplanter teilweiser oder gänzlicher Nutzung zu betrieblichen Zwecken:**

Die Art und Umfang der geplanten Nutzung ist durch den Nutzungsinteressenten darzulegen. Das Ausmaß der betrieblichen Nutzung ist dabei entsprechend der raumordnungsrechtlich zulässigen Grenzen in der jeweiligen Widmungskategorie grundsätzlich zulässig. Durch Festlegungen im Verwendungsvertrag ist in jedem Fall die Schaffung von illegalen Freizeitwohnsitzen und illegaler Vermietung zu touristischen Zwecken hintanzuhalten sowie für die zu Wohnzwecken geplanten Gebäudeteile die entsprechende Festlegung im vorstehenden Absatz abzusichern. Je nach Art und Umfang der geplanten betrieblichen Nutzung sind Sonderbestimmungen lt. Pt. 2 zu prüfen und in die Verwendungsverträge mit aufzunehmen.

#### b.) Bebauungspflicht und Bauzeitplan:

- **Baubeginn:** Der Baubeginn muss innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb bzw. im Falle des Eigenbedarfs 5 Jahre nach Rechtsgültigkeit der Flächenwidmung erfolgen und ist mittels Baubeginnmeldung nachzuweisen.
- **Fertigstellung:** Die Fertigstellung der Außenfassade muss innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn erfolgen. Das Wohnhaus muss bezugsfertig sein. Die Gartenanlage ist 3 Jahre nach Baubeginn fertigzustellen

Der Gemeinderat kann in begründeten Ausnahmefällen und sofern die Einhaltung Fristen nicht zumutbar oder nicht vertretbar ist, diese verlängern oder gänzlich aussetzen. Dies insbesondere dann, wenn eine unverschuldete, zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses unvorhersehbare Notlage eintritt.

#### c.) Überbindungspflicht auf den/die Rechtsnachfolger:

Die Verpflichtungen aus dem jeweiligen Raumordnungsvertrag gehen auf die Rechtsnachfolger des/der Vertragspartner der Gemeinde über. Dies ist vertraglich sicherzustellen. Dies gilt sinngemäß auch bei Baurechts- oder Superedifikatsbegründungen und dergleichen.

#### d.) Sanktionen und Sicherungsmittel:

- Vertragsstrafen bei Verletzung der vertraglichen Pflichten
- Vor- und Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wildschönau
- Options- und Benennungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wildschönau



## 2. Verwendungsverträge - Sonderbestimmungen

Die Sonderbestimmungen finden auf alle Projekte Anwendung, unabhängig von deren Größe oder den im TROG festgelegten Bettenzahlen oder der Anzahl der Arbeitsplätze, sofern dies raumordnungsfachlich vertretbar und notwendig ist um die Ziele der Raumordnung sicherzustellen.

### a.) Beherbergungsbetriebe:

Ziel dieser Bestimmung ist es die Schaffung von illegalen Freizeitwohnsitzen und illegaler Vermietung zu touristischen Zwecken hintanzuhalten. Ziel ist es auch regional ansässiges Unternehmertum zu fördern. Um die missbräuchliche Nutzung gewidmeter Grundstücke zur Errichtung von illegalen Freizeit- und Nebenwohnsitzen zu unterbinden, wird die Gemeinde Wildschönau daher, allfällige Neu- und Umwidmungen sowie die dazugehörigen Bebauungspläne für die Neuerrichtung oder die Erweiterung von Beherbergungsbetrieben bei denen Schaffung von Wohneinheiten (Wohnungen, Appartements) vorgesehen ist auf möglichst konkrete Projekte anhand des örtlichen Bedarfs prüfen.

Die zusätzlichen Sicherungsmittel wie z.B. eine Kautions (sh. Pt. VI) können vereinbart werden, sofern diese bezogen auf das jeweilige Projekt geeignet, zweckmäßig und verhältnismäßig sind.

Jedenfalls ist ein überprüfbares und schlüssiges Betriebskonzept vorzulegen. Das Betriebskonzept hat insbesondere Angaben zu Projekt- und Betriebsträgerschaft und zur vorgesehenen Nutzung zu beinhalten.

Die Errichtung und Erweiterung im Rahmen der Zimmervermietung gemäß § 38 (1) TROG 2016 wird hiervon nicht umfasst.

### b.) Touristische Projekte auf Investorenmodellbasis (Begründung von Wohnungseigentum) mit mehr als 40 Betten

Entsprechende Infrastruktureinrichtungen, wie Rezeption, Speisesäle, Restaurants, Cafés und Aufenthaltsräume sind zu schaffen, wobei zusätzliche Anforderungen projektsbezogen möglich sind. Weiters ist auf ein angemessenes Verhältnis zwischen der Größe der zu widmenden Sonderfläche im Verhältnis zur Bettenzahl in einer bodensparenden Bebauung zu achten. Die Widmung von Sonderflächen ist weiters nur zulässig, wenn aufgrund der Eigentümer- und der voraussichtlichen Betreiberverhältnisse ein dauerhaft wirtschaftlicher Betrieb des Unternehmens zu erwarten ist und die Art der Finanzierung schlüssig nachgewiesen wird.

Darüber hinaus hat mindestens die Hälfte der Betten der Gesamtanlage in Hotelzimmern errichtet zu werden, wobei auf den Einbau von Einrichtungen zu verzichten ist, welche die Haushaltsführung ermöglichen (z.B. Kochnischen).

Zur Sicherstellung wird in abzuschließenden Raumordnungsverträgen ergänzend zu den allgemeinen Verpflichtungen und Sanktionen wie folgt vereinbart:

ba.) Bebauungspflicht entsprechend der allgemeinen Bestimmungen

bb.) Nutzungspflicht als Hotelbetrieb mit Festlegung einer entsprechenden Mindestauslastung

bc.) Verbot der Nutzung als Freizeitwohnsitz entsprechend der allgemeinen Bestimmungen

bd.) Informations- und Offenlegungspflicht, Einsichtsrechte, Zustellbevollmächtigter

be.) Einräumung einer Dienstbarkeit der Unterlassung der widmungswidrigen Verwendung mit grundbücherlicher Sicherstellung.

bf.) Sicherstellung der vereinbarten Vertragsstrafen durch Pfandrecht, Bankgarantie bzw. Kautions

bg.) Definierung von zu übernehmenden Vertragsklausel in Bezug auf Bauträgerverträge/Kaufverträge mit Investoren bzw. allen Rechtsnachfolgern:

- Einschlägige Bestimmungen des TROG 2016 in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere jene über das Freizeitwohnsitzverbot
- Aufklärung über die sich daraus ergebenden Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen
- Zurverfügungstellung der Wohnungseigentumsobjekte über ein Buchungssystem und damit einhergehend kein Anspruch auf Nutzung eines bestimmten Wohnungseigentumsobjektes
- Übernahme Vertragsstrafen
- Überbindungspflicht auf Rechtsnachfolger
- Schadenersatzpflicht

bh.) Überbindungspflicht entsprechend der allgemeinen Bestimmungen



**c.) Nicht geförderter Wohnbau:**

Alle errichteten Wohneinheiten dürfen einzig der Befriedigung des ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen („Hauptwohnsitz“). Weiters können zusätzliche Sicherungsmittel (gemäß Punkt VI e.)) vereinbart werden, sofern diese bezogen auf das jeweilige Projekt geeignet, zweckmäßig und verhältnismäßig sind.

**d.) Altenwohnheime und Seniorenresidenzen:**

Die Alten- und Pflegevorsorge für die ansässige Bevölkerung soll im Wesentlichen durch öffentliche Einrichtungen gewährleistet werden. Bei Flächenwidmungen für private Alten- und Pflegeeinrichtungen können zusätzliche Sicherungsmittel (gemäß Punkt VI e.)) vereinbart werden, sofern diese bezogen auf das jeweilige Projekt geeignet, zweckmäßig und verhältnismäßig sind. Jedenfalls ist ein überprüfbares und schlüssiges Betriebskonzept vorzulegen. Weiters kann ein Bedarfsnachweis gefordert werden.

**e.) Gewerbebetriebe – Immissionsschutz:**

Um einen umfassenden Immissionsschutz zu gewährleisten können zusätzliche vertragliche Vereinbarungen getroffen werden, sofern diese bezogen auf das jeweilige Projekt geeignet, zweckmäßig und verhältnismäßig sind. Hier kommen insbesondere nachstehende Vereinbarungen in Betracht:

- Verpflichtung des Schutzes der Nachbarn vor unzumutbaren oder gesundheitsgefährdenden Emissionen und Immissionen aus dem jeweiligen Betrieb und diesem Zurechenbare (zB. erhöhtes Verkehrsaufkommen)
- Einhaltung der jeweils anzuwendenden Grenzwerte für Emissionen aller Art
- Verpflichtung geeignete Maßnahmen des Lärmschutzes nach dem jeweiligen Stand der Technik zu treffen
- Verpflichtung eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen zur Verfügung zu stellen

Falls erforderlich sind durch Bebauungsplan Gebäudeteile festzulegen und zu kennzeichnen in denen keine lärmintensive Betriebsart eingerichtet oder abgehalten werden darf.

(Der Nachbarbegriff bestimmt sich hier nach der GewO 1994, idgF)

**f.) Zusätzliche raumordnungsfachliche Nachweise:**

Zusätzliche raumordnungsfachliche Nachweise können bezogen auf das jeweilige Projekt vereinbart werden, zB

- Standorteignung aus mikroökonomischer Sicht
- Nachweis einer verkehrstechnischen Erschließung
- ausreichende Zahl an PKW-Stellplätzen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- Geeignete Lage im Hinblick auf die Anbindung an das öffentliche Verkehrsangebot
- Nachweis der langfristig sichergestellten Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

## VII. Sanktionen und Sicherungsmittel

### a.) Vertragsstrafen

Pro Vertragsverletzung ist eine Vertragsstrafe an die Gemeinde Wildschönau zu bezahlen. Die Art und Höhe ist im Einzelvertrag festzusetzen. Die Vertragsstrafen können einmalig festgesetzt werden oder monatlich für die Dauer der Vertragsverletzung.

Die Höhe der Vertragsstrafen bezogen auf die Einhaltung der einzelnen Vertragspflichten muss dabei so bemessen sein, dass sie dem Bauvorhaben angemessen eine Hürde für die Verletzung der Vertragspflichten entgegenstellt.

- Bei Verstoß gegen die Bebauungspflicht: Nach Verstreichen der Bebauungsfrist wird eine Vertragsstrafe iHv 5% des Verkehrswertes pro Jahr vereinbart.
- Bei Verstoß gegen die Weitergabepflicht an den Benannten: Nach Verstreichen der Weitergabefrist nach zumindest fahrlässigem Verschulden wird eine Vertragsstrafe iHv 5% des Verkehrswertes pro Jahr vereinbart.
- Errichtung/Zu- und/oder Umbau von baulichen Anlagen, die nicht der vereinbarten Nutzung entsprechen: Einmalig € 1.500.- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche.
- Verstoß gegen die Überbindungspflicht auf den/die Rechtsnachfolger:
  - Grundstück unbebaut: Einmalig € 169,- pro m<sup>2</sup>\*, welche ohne Überbindung des jeweiligen Raumordnungsvertrages veräußert wurde.
  - Grundstück bebaut: Einmalig € 1.500.- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche, welche ohne Überbindung des jeweiligen Raumordnungsvertrages veräußert wurde.
- Bei Verstoß gegen die vereinbarte projekts- und widmungskonforme Nutzung des gesamten Gebäudes oder von Teilen des Gebäudes:  
10,0 € pro m<sup>2</sup> gegenteilig verwendeter Nutzfläche pro Monat; dies solange bis der vereinbarungsgemäße Zustand hergestellt wird.

Die Vertragsstrafen werden nach dem VPI wertgesichert. VPI Basis: Der hinsichtlich des Datum des Vertragsschlusses vorangegangene neueste vom Österreichischen Zentralamt für Statistik veröffentlichte Index der Verbraucherpreise. Bezugsmonat: Monat des Vertragsabschlusses.

\*Wertsicherung gem. den „angemessenen Grundkosten“ nach der Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol

Weiters wird ausdrücklich vereinbart, dass die Vertragsstrafen nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegen.

Ausnahmen: Der Gemeinderat oder das von ihm beauftragte Organ kann in begründeten Ausnahmefällen und sofern die Einhaltung der verletzten Verpflichtung nicht zumutbar oder nicht vertretbar war, Vertragsstrafen mäßigen oder gänzlich aussetzen. Dies insbesondere dann, wenn eine unverschuldete, zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses unvorhersehbare Notlage eintritt (z.B. maßgebliche Änderung der Lebensumstände, (Teil-)Verlust der Erwerbsfähigkeit, Eintritt körperlicher oder geistiger Beeinträchtigungen, welche die Teilnahme am Erwerbsleben mindern oder gänzlich ausschließen, finanzielle Engpässe, uU Todesfälle, Schicksalsschläge aller Art). In diesem Fall wird keine Vertragsstrafe fällig.

### **b.) Wiederkaufsrecht**

Der Gemeinde Wildschönau ist ein Wiederkaufsrecht gemäß den Bestimmungen der §1068 und 1069 ABGB für die Dauer von 20 Jahren ab beidseitiger beglaubigter Vertragsunterfertigung einzuräumen und ist dieses grundbücherlich sicherzustellen.

Die Gemeinde Wildschönau ist berechtigt das Grundstück bebaut oder unbebaut zu erwerben,

- wenn der Grundeigentümer die Weitergabepflicht an den benannten Nutzungsinteressenten verletzt,
- bei widmungswidriger Nutzung, insbesondere, wenn entgegen den Bestimmungen nach VI.1.a eine andere Nutzung als die zur Befriedigung eines ganzjährigen mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses erfolgt; bei gewerblichen/touristischen Projekten eine andere Nutzung als vereinbart sowie bei Errichtung/Zu- und/oder Umbau von baulichen Anlagen, die nicht der vereinbarten Nutzung entsprechen
- bei Verstoß gegen die Bebauungspflicht nach VI.1.b
- wenn der Grundeigentümer (III.c) und/oder Nutzungsinteressenten (VI.1.c) gegen die Überbindungspflicht auf den Rechtsnachfolger verstößt
- wenn der Grundeigentümer und/oder Nutzungsinteressenten Tatsachen verschwiegen haben oder unwahre Angaben gemacht haben bei deren Kenntnis durch die Gemeinde keine Umwidmung bzw. Vergabe erfolgt wäre

Der Grundanteil wird mit € 169,0/m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht der derzeit gültigen Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol („angemessene Grundkosten“). Der Grundpreis wird gemäß der Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol wertgesichert. Er wird jährlich zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres auf die zu diesem Stichtag gültigen Grundkosten gemäß der aktuellen Werte der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol angepasst.

Der Gebäudewert richtet sich nach dem Verkehrswert des auf dem Grundstück errichteten Gebäudes. Der Einlösepreis ist einvernehmlich festzusetzen. Sollte kein Einvernehmen erzielt werden können ist der Wert durch einen von der Gemeinde Wildschönau zu bestimmenden gerichtlich beideten und zertifizierten Sachverständigen zu ermitteln.

Die Gemeinde Wildschönau verpflichtet sich auf Ersuchen des jeweiligen Grundeigentümers nach dem Ablauf von 20 Jahren eine Löschungserklärung auszustellen, mit der das Vorkaufsrecht aus dem Grundbuch gelöscht werden kann.

### **c.) Vorkaufsrecht**

Der Gemeinde Wildschönau ist ein Vorkaufsrecht für die Dauer von 20 Jahren und für sämtliche Veräußerungsfälle gemäß den Bestimmungen der §§ 1072 ff ABGB ab beidseitiger beglaubigter Unterfertigung einzuräumen und ist dieses grundbücherlich sicherzustellen. Die Frist zur Bekanntgabe, ob dieses Vorkaufsrecht ausgeübt wird, wird mit drei Monaten ab nachweislichem Zugang der gesetzeskonformen Mitteilung (Anbietung) und Vorliegen des allenfalls erforderlichen Verkehrswertgutachtens festgesetzt. Als Vorkaufsfall gilt insbesondere auch eine freiwillige Feilbietung, Übergabe, Tausch und Schenkung.

Der Grundanteil wird mit € 169,0/m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht der derzeit gültigen Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol („angemessene Grundkosten“). Der Grundpreis wird gemäß der Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol wertgesichert. Er wird jährlich zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres auf die zu diesem Stichtag gültigen Grundkosten gemäß der aktuellen Werte der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol angepasst.

Der Gebäudewert richtet sich nach dem Verkehrswert des auf dem Grundstück errichteten Gebäudes.

Der Einlösepreis ist einvernehmlich festzusetzen. Sollte kein Einvernehmen erzielt werden können ist der Wert durch einen von der Gemeinde Wildschönau zu bestimmenden gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen zu ermitteln.

Festgehalten wird, dass das Vorkaufsrecht nur für den Fall der Nichterfüllung auch nur einer Verpflichtung aus diesem Raumordnungsvertrag vereinbart wird.

Die Gemeinde Wildschönau verpflichtet sich auf Ersuchen des jeweiligen grundbücherlichen Eigentümers nach dem Ablauf von 20 Jahren eine Löschungserklärung auszustellen, mit der das Vorkaufsrecht aus dem Grundbuch gelöscht werden kann.

**Der Gemeinderat der Gemeinde Wildschönau wird is der Gleichbehandlung diese einschränkende Formulierung des Vorkaufsrechtes auch bei der Auslegung für die Frage des Eintrittes des Vorkaufsfalles auf alle Verträge zur Anwendung bringen, welche bereits vor dieser Änderung, dh vor dem 25.04.2022, abgeschlossen wurden.**

#### **d.) Options- und Benennungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wildschönau**

Die Gemeinde Wildschönau ist auf die Dauer von 20 Jahren berechtigt, das Grundstück bebaut oder unbebaut zu erwerben (*Alternative A*) oder durch einen von der Gemeinde benannten Dritten erwerben zu lassen (*Alternative B*).

Der Grundanteil wird mit € 169,0/m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht der derzeit gültigen Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol („angemessene Grundkosten“). Der Grundpreis wird gemäß der Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol wertgesichert. Er wird jährlich zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres auf die zu diesem Stichtag gültigen Grundkosten gemäß der aktuellen Werte der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol angepasst.

Der Gebäudewert richtet sich nach dem Verkehrswert des auf dem Grundstück errichteten Gebäudes. Der Einlösepreis ist einvernehmlich festzusetzen. Sollte kein Einvernehmen erzielt werden können ist der Wert durch einen von der Gemeinde Wildschönau zu bestimmenden gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen zu ermitteln.

Die Gemeinde verpflichtet sich, von diesem Options- und Benennungsrecht nur im Fall einer schuldhaften Verletzung von Vertragspflichten durch den/die Grundeigentümer/Nutzungsinteressenten, die auch das Wiederkaufsrecht auslösen würden und im Wieder- und Vorkaufsfall, Gebrauch zu machen.

#### **e.) Kautio**

Zu Gunsten der Gemeinde Wildschönau kann für den Fall des Zuwiderhandelns bzw. einer Verletzung der vertraglichen Pflichten einschließlich der daraus resultierenden Ersatzansprüche die Bestellung einer angemessenen **Kautio** vereinbart werden.

Die Höhe der Kautio bezogen auf die Einhaltung der einzelnen Vertragspflichten muss dabei so bemessen sein, dass sie dem Bauvorhaben angemessen eine Hürde für die Verletzung der Vertragspflichten entgegenstellt.

Die Kautio ist vor Vertragsunterfertigung auf einem notariellen **Treuhandkonto** zu erlegen.

Alternativ dazu kann die Kautio auch durch ein **Grundpfand** zu Gunsten der Gemeinde Wildschönau als Gläubigerin gesichert werden. Hierbei sind sämtliche diesem Pfandrecht im Range vorangehenden oder gleichrangigen Pfandrechte nach Maßgabe der Tilgung vorbehaltlos löschen zu lassen. Diese Lösungsverpflichtung ist grundbücherlich anzumerken.

Alternativ kann die Kautio auch durch eine **Bankgarantie** sichergestellt werden.

## VIII. Verfahren

### a.) Vorprüfung:

Das Ansuchen ist beim Gemeindeamt schriftlich unter Anschluss der erforderlichen Unterlagen einzureichen. Das Ansuchen wird vorgeprüft und werden ggf. noch fehlende Unterlagen angefordert.

Anschließend sollen alle erforderlichen raumordnungsfachlichen Stellungnahmen für die neue Flächenwidmung eingeholt und nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen die Entwürfe über die Änderung des Raumordnungskonzeptes/des Flächenwidmungsplanes, eines allfälligen Bebauungsplanes und des Raumordnungsvertrages eingeholt werden.

Gemäß § 71 a TROG 2016 ist innerhalb von drei Monaten mit dem Widmungswerber ein Planungsgespräch durchzuführen um in einer kooperativen Raumplanung alle Argumente und individuellen Vorstellungen einfließen zu lassen.

### b.) Beschlussfassung über den Abschluss eines Raumordnungsvertrages:

Das vollständige Ansuchen wird dem Gemeinderat mit den eingeholten Stellungnahmen, eines allfälligen Entwurfes über Erlassung eines Bebauungsplanes, des Entwurfes über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes/des Flächenwidmungsplanes zur Beschlussfassung über den Abschluss eines Raumordnungsvertrages mit den Festlegungen lt. diesen Richtlinien vorgelegt.

Der Abschluss des Raumordnungsvertrages und die Abstimmung über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes/des Flächenwidmungsplanes und die allfällige Erlassung eines Bebauungsplanes hat in zwei zeitlich aufeinanderfolgenden Gemeinderatssitzungen zu erfolgen, zumindest jedoch unter zwei getrennten Tagesordnungspunkten.

Alle vollständigen Ansuchen sollen innerhalb von sechs Monaten nach dem Einlangen dem Gemeinderat zur Beschlussfassung über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes/ des Flächenwidmungsplanes und die allfällige Erlassung eines Bebauungsplanes vorgelegt werden.

## IX. Personenbezogene Bezeichnungen

Alle Bezeichnung personenbezogenen Bezeichnungen sind geschlechtsneutral zu verstehen.

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister  
Hannes Eder



Dieses Dokument wurde von Johannes Eder elektronisch gefertigt und amtssigniert.

Datum/Zeit 13.05.2022  
SID 010980B5F2707EB77C9E8CB759

Informationen zur Prüfung finden Sie unter: [www.wildschoenau.gv.at/amtssignatur](http://www.wildschoenau.gv.at/amtssignatur)