



Gemeinderat

Richtlinien Leistbares Wohnen, D/15171/2025, AA/2163/2018

Richtlinien Leistbares Wohnen

Gemeinde Wildschönau in der Fassung 2026

lt. Beschluss des Gemeinderates vom 15.12.2025, GR 1356/2025-12

I. Vorwort

Die Gemeinden haben gem. § 33 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 (TROG 2022) als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere die Sicherung ausreichender Grundflächen für leistbaren Wohnraum und die bestimmungsgemäße Verwendung von Bauland, anzustreben.

Eine Gemeinde kann zum Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jenes nach § 27 Abs. 2 lit. d TROG 2022 und gegebenenfalls auch der Festlegungen übergeordneter Planungsinstrumente Verträge mit Grundeigentümern abschließen. Die Gemeinde hat beim Abschluss von Verträgen sämtliche Grundeigentümer, soweit diese sich in einer vergleichbaren räumlichen Lage befinden, gleich zu behandeln. Im gegenteiligen Fall hat eine Ungleichbehandlung zu erfolgen, wenn diese sachlich gerechtfertigt ist.

Die Einhaltung solcher Verträge ist auf geeignete Weise sicherzustellen. Zu diesem Zweck können Options- und Benennungsrechte, Vorkaufsrechte und Wiederkaufsrechte einschließlich der dinglichen Absicherung dieser Rechte sowie Vertragsstrafen vereinbart werden.

Ein Anspruch des betroffenen Grundeigentümers auf gewisse Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes entsteht mit Abschluss eines Raumordnungsvertrages nicht.

II. Vertragsarten

Entsprechend der Festlegung unter § 10 (Privatrechtliche Vereinbarungen) des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Wildschönau sind die Ziele der Raumordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen iSd § 33 TROG 2022 sicherzustellen. Es sind dies:

- **Verträge über die Einräumung eines Vorkaufsrechtes** (z.B. Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Änderung des ÖROK / bauliche Entwicklungsfläche)
- **Verwendungsverträge** (z.B. Vereinbarungen über eine fristgerechte, widmungsgemäße Verwendung)
- **Überlassungsverträge** (z.B. Vereinbarungen über den Erwerb von Grundstücken, Eigentumswohnungen, etc. durch die Gemeinde oder einen Dritten)

Eine Kombination der obgenannten Vertragstypen ist ausdrücklich möglich. Die Verpflichtungen aus dem jeweiligen Raumordnungsvertrag sind auf die Rechtsnachfolger des Vertragspartners der Gemeinde zu überbinden. Dies ist vertraglich sicherzustellen.

1. Verträge über die Einräumung eines Vorkaufsrechtes

Ein Grundeigentümer hat im Zusammenhang mit der Ausweisung von Grundstücksflächen als bauliche Entwicklungsflächen der Gemeinde und allenfalls - wenn dies aufgrund der geplanten Entwicklung und Grundstücksgröße im öffentlichen Interesse sinnvoll erscheint - im Rang nach ihr dem Tiroler Bodenfonds, Heiliggeiststraße 7, 6020 Innsbruck für die Dauer von 20 Jahren ein Vorkaufsrecht gemäß den Bestimmungen der §§ 1072 ff. ABGB für alle Veräußerungsarten und unter Ausschluss sämtlicher Nebenbedingungen mit einem dritten Käufer einzuräumen. Der Kaufpreis ist in einem solchen Fall gemäß Punkt IV. d) dieser Richtlinien -50% zu bestimmen.

Eine Weitergabe an leibliche Nachkommen und sonstige Erbberechtigte ist zulässig, sofern eine rechtlich gesicherte Überbindung aller Verpflichtungen aus dem Raumordnungsvertrag an Rechtsnachfolger gewährleistet ist.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass betreffend ausgewiesene bauliche Entwicklungsflächen keine Veräußerung an Dritte ohne Berücksichtigung der Interessen der Gemeinde erfolgen kann und so bebaubare Flächen zur Erreichung der Ziele der Raumordnung verfügbar gehalten werden.

2. Verwendungsverträge

Vereinbarungen betreffend die Bebauungspflicht und Sicherstellung der widmungskonformen Nutzung von Grundstücken werden in Form von Verwendungsverträgen mit Grundeigentümern abgeschlossen.

Die maximale Bauplatzgröße für Einfamilienhäuser (inkl. Einliegerwohnung) soll ca. 500 m² nicht überschreiten, Sonderregelungen bei ungünstigem Schnitt oder bei Hanglage sind allenfalls möglich.

Bei einer entgeltlichen oder unentgeltlichen Veräußerung oder sonstigen Rechtseinräumung (z.B. Baurecht) ist der jeweilige Berechtigte (Käufer, Bauträger, Baurechtsnehmer, Geschenknehmer, sonstiger Rechtsnachfolger oder Berechtigter, etc.) der Gemeinde gegenüber zu benennen und die beabsichtigte Vorgehensweise für den Erwerb und die weitere Nutzung darzulegen. In einem solchen Fall ist der Raumordnungsvertrag jedenfalls mit dem Grundeigentümer und dem benannten Dritten gemeinsam abzuschließen und hat die Veräußerung jedenfalls innerhalb von 1 Jahr nach Rechtskraft der Umwidmung oder des Bebauungsplanes zu erfolgen.

a) Bebauungspflicht

Im Hinblick auf das öffentliche Interesse der Gemeinde (auch als Tourismusgemeinde) sind Bauzeiten so kurz wie möglich zu halten. Im RO-Vertrag ist sicherzustellen, dass ein Bauvorhaben jedenfalls binnen maximal 5 Jahren ab rechtskräftiger Widmung / Erlassung eines Bebauungsplanes vollendet wird und die Fertigstellung der Behörde schriftlich angezeigt wird.

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

b) Sicherstellung widmungskonformen Nutzung

Eine Bauführung zur Schaffung von Wohnraum hat grundsätzlich zur Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses (Hauptwohnsitz) zu dienen. Nach Bauvollendung bzw. falls vorgeschrieben auch Vorliegen der Benützungsbewilligung gem. § 45 TBO ist daher binnen sechs Monaten ein Hauptwohnsitz zu begründen und sind die melderechtlichen Vorschriften zu erfüllen. Eine Vermietung oder eine andere entgeltliche Weitergabe der Nutzung des gesamten Gebäudes oder Teilen davon ist grundsätzlich unzulässig. Die Bestimmung des § 13 Abs 1 TROG (Vermietung zu touristischen Zwecken an ständig wechselnde Gäste) bleibt davon unberührt.

Ausgenommen werden kann die Vermietung an einen Mieter, der im Mietgegenstand seinen Hauptwohnsitz zur Befriedigung des ganzjährigen Wohnbedürfnisses begründet. Weiter kann eine Mietzinsobergrenze und eine Vermietungspflicht vertraglich sichergestellt werden.

3. Überlassungsverträge

Vereinbarungen betreffend die Sicherung ausreichender Grundflächen für leistbaren Wohnraum und die bestimmungsgemäße Verwendung von Bauland durch Übertragung von Grundflächen an die Gemeinde oder von dieser benannte Dritte bzw. den Tiroler Bodenfond werden in Form von Überlassungsverträgen (kombiniert mit Verwendungsverträgen) mit Grundeigentümern abgeschlossen.

a) Unbebaute Grundstücke (Einfamilienhausbebauung)

Die maximale Bauplatzgröße für Einfamilienhäuser (inkl. Einliegerwohnung) soll ca. 500 m² nicht überschreiten, Sonderregelungen bei ungünstigem Schnitt oder bei Hanglage sind allenfalls möglich.

Bei Ansuchen um Widmung für mehr als ein Baugrundstück ist jedes zweite Baugrundstück, mindestens aber die Hälfte der zu widmenden Fläche um einen Kaufpreis von 198,- Euro an die Gemeinde oder - zur Vermeidung von Kosten für einen Zwischenankauf - an einen von der Gemeinde namhaft gemachten Käufer zu veräußern.

Alle Widmungen desselben Grundeigentümers ab 01.01.2017 sind hierbei zu summieren, unabhängig davon, ob Umwidmungsansuchen zeitlich nacheinander erfolgen oder bereits anhängig sind.

Der Grundeigentümer hat sich zu verpflichten, das betreffende Grundstück jedenfalls innerhalb von einem Jahr nach Rechtskraft der beantragten Widmung des Grundstückes an die Gemeinde oder den von ihr benannten Interessenten tatsächlich zu veräußern bzw. die vereinbarte Rechtsstellung einzuräumen (z.B. Baurecht).

Von der Verpflichtung zur Überlassung von Grundstücken kann die Gemeinde in Ausnahmefällen abgehen, so zum Beispiel bei einer unentgeltlichen Weitergabe im Familienkreis, wenn die Eigentumsübertragung zur Erhaltung des Familienbesitzes dient und das Grundstück zur Eigennutzung im Familienkreis benötigt wird. Um Spekulationen mit Grundstücksverkäufen bzw. Weiterverkäufen hintanzuhalten, ist jedoch jedenfalls der Gemeinde ein Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht mit einem Kaufpreis gemäß Punkt IV. d) dieser Richtlinien einzuräumen und ein entsprechender Raumordnungsvertrag abzuschließen.

Von der Verpflichtung zur Überlassung von Grundstücken kann weiters auch abgegangen werden bei Grundstücken, die bereits als vollwertiges Bauland gewidmet waren und auf Wunsch der Gemeinde zur Verringerung der Baulandreserven mit Zustimmung des Grundeigentümers in Freiland zurückgewidmet worden sind.

b) Verdichtete Bebauung (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen)

Für die Hälfte der zu errichtenden Wohneinheiten (verteilt auf mindestens die Hälfte der zu errichtenden Wohnnutzfläche) bedingt sich die Gemeinde Wildschönau die Benennung der Käufer aus. Der Grundeigentümer/Bauherr hat sich zu verpflichten, diese betreffenden Wohneinheiten baulich so auszuführen, dass sie den Standards gemäß Wohnbauförderungsgesetz entsprechen, sohin wohnbauförderte Wohnungen sind, und dafür Sorge zu tragen, dass für diese Wohnungen seitens eines Käufers (vorausgesetzt dessen persönliche Förderungswürdigkeit) Wohnbauförderung beantragt und bewilligt werden kann. Der Verkaufspreis darf die Vorgaben der Wohnbauförderungsrichtlinie gemäß den jeweils gültigen Wohnbauförderungssätzen des Landes Tirol i.d.g.F. nicht überschreiten. Die genaue Festlegung des Veräußerungspreises erfolgt im jeweiligen Raumordnungsvertrag.

Wenn eine Veräußerung an keinen von der Gemeinde genannten Interessenten binnen 12 Monaten ab Fertigstellung des Bauwerkes aufgrund von Umständen, welche nicht in der Sphäre des Grundeigentümers liegen, möglich ist, darf der Grundeigentümer an beliebige Dritte veräußern, dies allerdings nur zu dem festgelegten vergünstigten Preis und unter Überbindung sämtlicher Verpflichtungen aus einem abgeschlossenen Raumordnungsvertrag.

c) Entwicklungsflächen von mehr als 1.500m²

Bei Flächen von insgesamt mehr als 1.500 m² eines Grundeigentümers, ist jedenfalls die Hälfte der Fläche für gemeinnützige Bauträger zur Errichtung objektgeförderter Wohnbauobjekte zu nutzen.

III. Vergabe

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Vergabe im Wesentlichen folgende Bedingungen:

1. 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 Teil 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 Teil 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.
- Der Bewerber muss förderwürdig iSd Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991, idgF, sein.

2. Von der Vergabe ausgeschlossen werden jene Bewerber,

- die bereits Eigentümer eines Baugrundstückes oder eines Wohnhauses sind oder waren;
- deren Ehepartner, eingetragene Partner oder Lebensgefährten Eigentümer eines Baugrundstückes, oder eines Wohnhauses sind oder waren.
- Bewerber, die trotz positivem Zuschlag ihre Bewerbung nach einer Bedenkzeit von mehr 30 Tagen wieder zurückgezogen haben, werden für die folgenden 3 Jahre von einer Bewerbung ausgeschlossen.

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

3. Punktesystem

Bei mehreren Bewerbern erfolgt die Vergabe nach einem Punktesystem (siehe Anhang Beilage ./1)

IV. Sanktionen und Sicherungsmittel

1. Vertragsstrafen bei Verletzung der vertraglichen Pflichten

Zur Sicherung der Einhaltung der abgeschlossenen Verträge kann die Gemeinde Vertragsstrafen und (grundbücherliche) Absicherungen vereinbaren. Die Art und Höhe sind im Einzelvertrag festzusetzen. Die Höhe der Vertragsstrafen bezogen auf die Einhaltung der einzelnen Vertragspflichten muss dabei so bemessen sein, dass sie dem Vorhaben eine angemessene Hürde für die Verletzung der Vertragspflichten entgegenstellt.

- Bei Verstoß gegen die Bebauungspflicht ist eine Vertragsstrafe iHv mindestens EUR 1.000,00 pro angefangenem Monat zu vereinbaren, wobei die Höhe nach oben hin je nach Größe und Umfang des Projektes individuell festzusetzen ist.
- Bei Verstoß gegen die Veräußerungspflicht ist eine Vertragsstrafe iHv mindestens EUR 1.000,00 pro angefangenem Monat ab Verstreichen der Frist zu vereinbaren, wobei die Höhe nach oben hin je nach Größe und Umfang des Projektes individuell festzusetzen ist.
- Bei Verstoß gegen die Überbindungspflicht auf Rechtsnachfolger ist für unbebaute Grundstücke eine Vertragsstrafe von einmalig EUR 200,00 pro m² für die Fläche, welche ohne Überbindung des jeweiligen Raumordnungsvertrages veräußert wurde, zu vereinbaren. Für bebaute Baugrundstücke ist eine

Vertragsstrafe von einmalig EUR 1.500,00 pro m² Nutzfläche, welche ohne Überbindung des jeweiligen Raumordnungsvertrages veräußert wurde, zu vereinbaren.

- Bei Verstoß gegen die vereinbarte widmungskonforme Nutzung des gesamten Gebäudes oder von Teilen des Gebäudes ist eine Vertragsstrafe iHv mindestens EUR 10,00 pro m² vertragswidrig verwendeter Nutzfläche pro angefangenen Monat bis zur Herstellung des vereinbarungsgemäßen Zustandes zu vereinbaren.

Die Vertragsstrafen sind nach dem VPI 2020 wertgesichert zu vereinbaren, wobei als Ausgangsbasis für die Berechnung der Basismonat Jänner 2023 gilt.

2. Vorkaufsrecht/Wiederkaufsrecht

Die Gemeinde kann sich zur Sicherung der Einhaltung der Raumordnungsverträge (auch zusätzlich zu Vertragsstrafen) ein Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsfälle gemäß den Bestimmungen der §§ 1072 ff ABGB unter Ausschluss von Nebenbedingungen und/oder ein Wiederkaufsrecht gemäß den Bestimmungen der §§ 1068 ff ABGB unter Ausschluss von Nebenbedingungen je für die Dauer von maximal 20 Jahren befristet einräumen und grundbücherlich sicherstellen lassen. Der Kaufpreis ist in einem solchen Fall gemäß Punkt IV. d) dieser Richtlinien zu bestimmen.

3. Options- und Benennungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wildschönau

Die Gemeinde kann sich weiter zur Sicherung der Einhaltung der Raumordnungsverträge (auch zusätzlich zu Vertragsstrafen) eine grundbücherlich sicherzustellende Kaufoption und/oder ein Benennungsrecht für die notwendige Dauer, maximal für 20 Jahre, einräumen lassen. Dadurch kann die Gemeinde oder ein von der Gemeinde namhaft gemachter Käufer das betroffene Grundstück erwerben. Der Kaufpreis ist in einem solchen Fall ebenso gemäß Punkt IV. 4.) dieser Richtlinien zu bestimmen.

4. Bewertung

Der Kaufpreis ist im Falle der Ausübung des Optionsrechtes, Benennungsrechtes, Vorkaufsrechtes oder Wiederkaufsrechtes wie folgt zu bestimmen:

- Unbebaute Grundstücke: Der Kaufpreis für unbebaute Grundstücke ist mit € 198,00 pro m² wertgesichert gemäß der Änderung des Index der Verbraucherpreise VPI 2020 Basismonat Monat des Grundbuchsbeschluss des Kaufvertrags, festzulegen.
- Einfamilienhausbebauung: Bei Grundstücken, welche mit einem Einfamilienhaus bebaut sind, ist der Kaufpreis nach Grund und Boden einerseits und dem Gebäudewert andererseits zu bestimmen. Der Grundwert ist mit € 198,00 pro m² wertgesichert gemäß der Änderung des Index der Verbraucherpreise VPI 2020, Basismonat Monat des Grundbuchsbeschluss des Kaufvertrags, festzulegen. Der Wert des auf der Liegenschaft befindlichen Bauwerkes ist durch einen gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen (welcher im Streitfalle vom Vorsteher des BG Rattenberg auszuwählen ist) auf Kosten des Eigentümers wie folgt zu ermitteln:
Neubauwert des Objektes (Herstellungskosten) abzüglich Wertminderung in Folge Alters, abzüglich Wertminderung in Folge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs, abzüglich Wertminderung in Folge verlorenen Bauaufwandes; zzgl. Neubauwert der Außenanlagen unter Berücksichtigung der vorgenannten wertbeeinflussenden Umstände. Hieraus ergibt sich der Sachwert des Gebäudes samt Zubehör und Außenanlagen. Weiters hat der Sachverständige festzustellen, welche sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Rechte, Lasten, Dienstbarkeiten, etc.) auf der Liegenschaft haften und diese betragsmäßig zu beziffern.
- Verdichtete Bebauung: Bei verdichteter Bebauung oder parifizierten Wohnungseigentumseinheiten ist der Grundwert maximal mit dem Preis für die angemessenen Grundkosten pro m² Wohnnutzfläche gemäß den im Zeitpunkt des Abschlusses des Raumordnungsvertrages gültigen Richtlinien der Wohnbauförderung (im Zeitpunkt der Beschlussfassung dieser Richtlinie € 317,00) wertgesichert gemäß dem Index der Verbraucherpreise VPI 2020, Basismonat Verlautbarung der Preise lt. Richtlinie

festzulegen. Der Wert des auf der Liegenschaft befindlichen Bauwerkes bzw. anteiliger Wert eines Wohnungseigentumsobjektes ist wie im vorigen Punkt ausgeführt durch einen gerichtlich beeedeten und zertifizierten Sachverständigen zu ermitteln.

5. Kautio

Zu Gunsten der Gemeinde Wildschönau kann außerdem für den Fall einer Verletzung der vertraglichen Pflichten und der daraus resultierenden Vertragsstrafen die Bestellung einer angemessenen Kautio vereinbart werden.

6. Ausnahmen

Der Gemeinderat kann in begründeten Ausnahmefällen und sofern die Einhaltung der verletzten Verpflichtung nicht zumutbar oder nicht vertretbar war, jedoch ohne jeglichen Rechtsanspruch hierauf, Vertragsstrafen mäßigen oder gänzlich aussetzen. Dies insbesondere dann, wenn eine unverschuldete, zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unvorhersehbare Notlage eintritt (z.B. maßgebliche Änderung der Lebensumstände, Verlust der Erwerbsfähigkeit, Eintritt körperlicher oder geistiger Beeinträchtigungen, welche die Teilnahme am Erwerbsleben mindern oder gänzlich ausschließen, finanzielle Engpässe, Todesfälle, etc.).

V. Kosten

Der Antragsteller hat sämtliche im Zusammenhang mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung eines abzuschließenden Raumordnungsvertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Barauslagen zu tragen.

Bewerber, die trotz positivem Zuschlag ihre Bewerbung nach einer Bedenkzeit von mehr 30 Tagen wieder zurückgezogen haben, haben der Gemeinde Wildschönau eine Bearbeitungsgebühren von 1.000,- Euro zu leisten. Bereits angefallene Kosten für Errichtung eines Raumordnungsvertrages sind bei Rücktritt von einer Bewerbung durch Antragsteller zu tragen!

VI. Beilagen

Beilage ./1 Punktesystem

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister
Hannes Eder