



**GEMEINDE TANNHEIM**

BEZIRK REUTTE/TIROL

Höf 36, 6675 Tannheim

[www.tannheim.gv.at](http://www.tannheim.gv.at)

---

## **Richtlinien zur Vergabe von Wohnungen und Bauplätzen**

**durch die Gemeinde Tannheim (Version 250422)**

### **1. Anwendungsbereich und Zielsetzung**

1.1. Diese Richtlinien regeln

- die Vermietung von Wohnungen sowie den Verkauf von Wohnungen und Bauplätzen durch die Gemeinde Tannheim.
- Die Ausübung des Zustimmungsrechts der Gemeinde Tannheim zu einem Kaufvertrag zwischen einem Dritten (zB Bauträger) und einem vom Dritten namhaft gemachten Käufer im Falle vertraglich eingeräumter Zustimmungsrechte.

1.2. Das Vergaberecht sowie das Zustimmungsrecht der Gemeinde können sich aus dem Eigentum oder aus vertraglich oder gesetzlich eingeräumten Vergabe- und Zustimmungsrechten ergeben.

1.3. Ziel und Zweck der gegenständlichen Richtlinien ist die bedarfsorientierte Zuweisung von geförderten Wohnungen oder Bauplätzen nach transparenten, diskriminierungsfreien und objektiven Standards samt der nachhaltigen Sicherstellung des Vergabe-, bzw. Zustimmungszwecks.

1.4. Ein Rechtsanspruch auf eine Vergabe oder Zustimmung besteht nicht.

1.5. Grundvoraussetzung für die Vergabe einer Wohnung oder eines Baugrundstückes bzw. für die Zustimmung der Gemeinde ist ein **persönlicher Wohnbedarf** des Bewerbers.

### **2. Kriterien für die Vergabe bzw. für die Erteilung der Zustimmung durch die Gemeinde Tannheim (Wohnbedarf, Bezug zur Gemeinde Tannheim, Einkommen)**

2.1. Ein **persönlicher Wohnbedarf** liegt nur vor, wenn weder der Bewerber noch dessen Ehegattin/Ehegatte bzw. eingetragener Partner/eingetragene Partnerin bzw. Lebensgefährtin/Lebensgefährte über

- a. Eigentum an Bauland iSd Baulandkategorien des TROG, das für die Wohnnutzung geeignet ist;
- b. Eigentum an einem Wohnhaus;
- c. Eigentum an einer Eigentumswohnung;
- d. Eigentum an einem zur Wohnnutzung geeigneten bzw. baurechtlich zur Wohnnutzung genehmigten Superädifikat;
- e. Eigentum an Vorsorgeflächen im ÖROK

verfügen oder in den letzten 5 Jahren, gerechnet ab dem Zeitpunkt des Einlangens der Bewerbung bzw. der Mitteilung über den beabsichtigten Kauf, ein Baugrundstück oder eine Eigentumswohnung im Tannheimer Tal entgeltlich an Dritte veräußert haben.

- 2.2. Ungeachtet von Pkt. 2.1. kann ein persönlicher Wohnbedarf auch dann gegeben sein, wenn die derzeitige Wohnsituation des Bewerbers aufgrund eines krassen Missverhältnisses zwischen der Haushaltsgröße (Anzahl der im Haushalt lebenden Personen) zur Wohnnutzfläche und zur Raumanzahl der im Eigentum des Bewerbers stehenden Wohnung (ohne Küche, Bad, WC und Gang), wesentlich beeinträchtigt ist.
- 2.3. Verfügt der Bewerber über Eigentum iSd Pkt. 2.1. lit. a bis lit. e und liegt kein besonderer Fall iSd Pkt. 2.2. vor, ist dieser von einer Vergabe bzw. einer Zustimmung der Gemeinde ausgeschlossen.
- 2.4. Zusätzlich zum persönlichen Wohnbedarf muss der Bewerber folgende persönliche Voraussetzungen erfüllen:
  - a. Das (Familien-)Einkommen des Bewerbers muss im Rahmen der vom Land Tirol festgelegten Einkommensgrenzen für förderungswürdige Personen entsprechend den jeweils gültigen Wohnbauförderungs-Richtlinien liegen;
  - b. Volljährigkeit des Bewerbers;
  - c. Österreichische Staatsangehörigkeit oder mit österreichischen Staatsbürgern iSd § 17a Abs. 1 Tiroler Wohnbauförderungsgesetz gleichgestellte Personen;
  - d. Die jeweiligen Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes müssen eingehalten werden (abrufbar unter: <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/service/richtlinien/>).
- 2.5. Für den Erwerb einer Wohnung oder eines Bauplatzes ist ein besonderer Bezug zur Gemeinde Tannheim notwendig in Form einer Wohnsitzmeldung für zumindest 5 Jahre innerhalb der letzten 10 Jahre im Tannheimer Tal, bei Nebenwohnsitz-Meldung zusätzlich ein Beschäftigungsverhältnis in einem Betrieb im Tannheimer Tal für zumindest 5 Jahre innerhalb der letzten 10 Jahre oder eine ebensolche unternehmerische (selbständige) Tätigkeit
- 2.6. Ausgeschlossen von einer Vergabe bzw. Zustimmung sind Personen, die im Bewerbungsverfahren falsche Angaben machen und Personen, die nicht in der Absicht handeln, an der zu vergebenden Wohnung bzw. am zu vergebenden Baugrund den ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensinteressen verbundenen Wohnsitz zu begründen.

### **3. Verfahren zur Vergabe**

- 3.1. Eine Bewerbung hat schriftlich unter Anschluss eines Nachweises zum persönlichen Wohnbedarf iSd Pkt. 2.1. dieser Richtlinien sowie Angabe zu den Einkommensverhältnissen iSd Pkt 2.4. lit. a dieser Richtlinien zu erfolgen. Die Bewerber haben nachträgliche Änderungen der persönlichen Voraussetzungen oder Verhältnisse, die auf eine Vergabeentscheidung Auswirkungen haben können, der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen.
- 3.2. Über jede Vergabe entscheidet der Gemeinderat. Der Gemeindevorstand arbeitet Vergabeempfehlungen an den Gemeinderat aus.
- 3.3. Der Gemeinderat entscheidet vorbehaltlich der Zustimmung des Bewerbers im Zuge des Miet- bzw. Kaufvertrages einen Raumordnungsvertrag (Verwendungsvertrag) entsprechend den gültigen Richtlinien zur Vertragsraumordnung der Gemeinde Tannheim abzuschließen.
- 3.4. Der Inhalt und Umfang dieses Raumordnungsvertrages ist in den Richtlinien zur Vertragsraumordnung der Gemeinde Tannheim näher geregelt, wobei aus Anlass eines Verkaufs von geförderten Wohnungen oder Baugrundstücken zur Hintanhaltung von Spekulationen sowie zur Erreichung des Zieles der Schaffung von leistbarem Wohnraum der Gemeinde Tannheim ein preisgebundenes Vorkaufsrecht für die Dauer von 25 Jahren eingeräumt werden kann.
- 3.5. Der Vorkaufspreis hat dabei jenem Preis zu entsprechen, zu dem der Bewerber die zu vergebene Wohnung bzw. das zu vergebende Grundstück seinerseits von der Gemeinde zugewiesen erhält, wobei im Vertrag eine entsprechende Wertsicherungsvereinbarung zu treffen ist und der Vorkaufspreis auch um etwaige, vom Bewerber bezahlte Erschließungskosten zu erhöhen ist. Der nach Vergabe eines Baugrundes auf ein errichtetes Gebäude entfallende Teil des Vorkaufspreises wird im Vorkaufsfall durch ein Verkehrswertgutachten eines allgemein beeideten, gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zum Zeitpunkt des Vorkaufsfalles unter Berücksichtigung der entstandenen Planungs- Bau- und Erschließungskosten ermittelt. Nähere Bestimmungen werden im jeweiligen Raumordnungsvertrag geregelt.
- 3.6. Die Fristen für eine Bebauung sowie über die Nutzung der Wohnung des Baugrundstücks samt Verbot jeglicher Nutzung als Freizeitwohnsitz sind ebenfalls im Raumordnungsvertrag mit der Gemeinde zu vereinbaren.
- 3.7. Jeder Kaufvertrag, der einer Vergabe durch die Gemeinde folgt, muss durch einen Gemeinderatsbeschluss genehmigt werden. Der Vertrag ist vom Rechtsanwalt der Gemeinde Tannheim zu errichten. Dieser vertritt die Interessen der Gemeinde Tannheim. Die Kosten der Errichtung und Verbücherung des Vertrages und alle hierbei anlaufenden Gebühren und insbesondere auch alle Steuern trägt der Käufer/die Käuferin.

#### **4. Erteilung der Zustimmung bei Veräußerung durch Dritte**

- 4.1. Kommt der Gemeinde Tannheim auf Grundlage einer raumordnungsvertraglichen Vereinbarung das Recht zu, der Person des von einem Dritten (zB Bauträger) namhaft gemachten Käufers zuzustimmen, so wird sie diese Zustimmung erteilen, wenn der vom Dritten bestimmte Käufer die Kriterien für eine Vergabe der Wohnungen durch die Gemeinde gem. Pkt. 2 dieser Richtlinien vollinhaltlich erfüllt.
- 4.2. Vor einer Zustimmungsentscheidung kann die Gemeinde Tannheim einen Raumordnungsvertrag abschließen, für welchen die Bestimmungen der Pkt. 3.3. ff dieser Richtlinien sinngemäß gelten.

#### **5. Sonstiges**

- 5.1. Ein Rechtsanspruch auf Vergabe oder Zustimmung besteht nicht und wird jedenfalls ausgeschlossen. Für Wohnungsvergaben durch die Gemeinde entsprechend § 14 Abs. 2 Tiroler Wohnbauförderungsgesetz idgF gelten vorrangig auch die Wohnungsvergabe-Richtlinien des Landes Tirol.
- 5.2. Festgehalten wird, dass jede Bewerbung für eine Vergabe im Einzelfall zu prüfen ist. Im Rahmen dieser Einzelfallprüfung ist auch ein Absehen von einzelnen persönlichen oder sachlichen Kriterien für eine Vergabe möglich. Dies ist insbesondere bei Vorliegen von sozialen oder gesundheitlichen Gründen oder in unverschuldeten Notlagen der Fall.
- 5.3. Bei ansonsten vergleichbaren Voraussetzungen ist Bewerber mit einer längeren Vormerkzeit (Wartezeit) der Vorrang gegenüber Bewerbern mit einer kürzeren Vormerkzeit zu geben.
- 5.4. Stehen mehrere Wohnungen oder Grundstücke zur Auswahl, werden persönliche Wünsche und Präferenzen so weit als möglich berücksichtigt. Sollte ein Grundstück mehrere Interessenten haben, entscheidet der Gemeinderat über die Zuteilung.

Der Bürgermeister  
**Ing. Harald Kleiner**



Dieses Dokument wurde von Harald Kleiner elektronisch gefertigt und amtssigniert.

Datum 08.05.2025

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