



**GEMEINDE TANNHEIM**

BEZIRK REUTTE/TIROL

Höf 36, 6675 Tannheim

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

---

## Richtlinien zur Vertragsraumordnung der Gemeinde Tannheim

zur Umsetzung von Maßnahmen der Gemeinde als Trägerin von Privatrechten iSd § 33 TROG 2022  
gem. § 9 Abs. 4 des Verordnungstextes der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes  
(Version 250422)

### Präambel

- A.** Gem. § 33 TROG haben die Gemeinden als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes anzustreben. Zur Erreichung dieser Ziele kann die Gemeinde Verträge mit Grundeigentümern abschließen.
- B.** Die Gemeinde Tannheim erachtet angesichts der vielfachen Herausforderungen einer nachhaltigen Raumordnungs- und Bodenpolitik den Einsatz der Vertragsraumordnung als bedeutendes und geeignetes Instrument, die Erreichung und Einhaltung der Ziele der örtlichen Raumordnung effektiv sicherzustellen.
- C.** Mit den gegenständlichen Richtlinien verfolgt die Gemeinde Tannheim insbesondere folgende **Ziele** der örtlichen Raumordnung:
- a. Die Mobilisierung und die widmungskonforme Nutzung bestehender Baulandreserven und leerstehender bzw. nicht genutzter Gebäude und Wohnungen;
  - b. Die Sicherstellung eines weitestmöglich sparsamen Umgangs mit Grund und Boden;
  - c. Die Schaffung von leistbarem Wohnraum (Bauplätze, Wohnungen, ...) für die Bevölkerung unter Beachtung des Grundsatzes der Bedarfsorientiertheit aller Raumordnungsmaßnahmen;
  - d. Die Schaffung der Rahmenbedingungen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft, insbesondere einer nachhaltigen Tourismuswirtschaft;
  - e. Die Hintanhaltung von Spekulationen mit Grund und Boden;
  - f. Die effektive Verhinderung von Freizeitwohnsitzen inklusive aller Umgehungsstrukturen des Verbotes von Freizeitwohnsitzen;

- g. Die Schaffung und Erhaltung infrastruktureller Einrichtungen für die Gemeinde und für die Gemeindebewohner.
- D.** Die gegenständlichen Richtlinien sollen im Sinne der Vorhersehbarkeit und Rechtssicherheit gewährleisten, dass sämtliche Grundeigentümer, soweit sich diese in einer vergleichbaren räumlichen Lage befinden, gleich behandelt werden (Grundsatz der Gleichbehandlung).
- E.** Klarstellend wird festgehalten, dass das Instrument der Vertragsraumordnung lediglich ein begleitendes Instrument zur hoheitlichen Raumordnung darstellt und keinesfalls die nach den Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes vorgesehenen raumordnungsfachliche Grundlagenerhebung vor Beschluss einer Raumordnungsmaßnahme ersetzt.
- F.** Alle personenbezogenen Bezeichnungen dieser Richtlinien umfassen alle Geschlechter gleichermaßen.
- G.** Alle Maßnahmen der Vertragsraumordnung haben auf die Verhältnismäßigkeit zu achten.

*Vor diesem Hintergrund beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Tannheim nachstehende Richtlinien:*

## Inhaltsverzeichnis

- I. Allgemeine Bestimmungen – Anwendungsbereich der Richtlinien und Begriffsbestimmungen**
- II. Widmungsmaßnahmen für den persönlichen Bauflächenbedarf**
- III. Raumordnungsmaßnahmen für touristische, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen**
- IV. Raumordnungsmaßnahmen zur Schaffung von Wohnraum für Dritte (zB Bauträgerprojekte) und Vergaberecht der Gemeinde Tannheim**
- V. Überlassungsverträge**
- VI. Raumordnungsverträge bei Erlassung und Änderung von Bebauungsplänen**
- VII. Sicherungsmittel zur Sicherstellung der Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen**
- VIII. Schlussbestimmungen**

## I. Allgemeine Bestimmungen – Anwendungsbereich der Richtlinien und Begriffsbestimmungen

1. Im Sinne dieser Richtlinien bezeichnet der Begriff der **Raumordnungsmaßnahme**
  - die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, die im Zusammenhang mit einer Änderung des Flächenwidmungsplanes steht;
  - die Änderung des Flächenwidmungsplanes durch Neuwidmung von Bauland (= Umwidmung von Freiland in Bauland gem. den Widmungskategorien iSd § 37 Abs. 2 TROG 2022) sowie durch Neuwidmung von Sonderflächen iSd §§ 43 ff. TROG;
  - Die Änderung des Flächenwidmungsplanes innerhalb einer Baulandkategorie, welche zu einer Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundeigentümers führt (z.B. von Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG in gemischtes Wohngebiet gem. § 38 Abs. 2 TROG oder von beschränktem Tourismusgebiet gem. § 40 Abs. 6 in Tourismusgebiet nach § 40 Abs. 4 TROG);
  - Die Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplanes;
  - Die Änderung von Grundstücksgrenzen innerhalb bereits gewidmeter Flächen (Änderung von Parzellen), wenn dafür nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan oder ein ergänzender Bebauungsplan zu erlassen ist.
2. Zum Zwecke der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes kann die Gemeinde Tannheim als begleitendes Instrument zu den in Pkt. 1 genannten Raumordnungsmaßnahmen mit dem jeweils von der Raumordnungsmaßnahme betroffenen Grundeigentümer einen privatrechtlichen Vertrag nach § 33 TROG (Raumordnungsvertrag) abschließen, sofern kein in diesen Richtlinien normierter Ausnahmetatbestand vorliegt.
3. Raumordnungsverträge können als begleitendes Instrument sowohl dann abgeschlossen werden, wenn die Raumordnungsmaßnahme über Initiative der Gemeinde beschlossen werden soll, als auch dann, wenn die Raumordnungsmaßnahme über Initiative eines Grundeigentümers beschlossen werden soll.
4. Die zwischen der Gemeinde und den jeweils von der Raumordnungsmaßnahme betroffenen Grundeigentümern abzuschließenden Raumordnungsverträge werden ihrer Art nach grundsätzlich unterteilt in
  - **Verwendungsverträge**, in denen Regelungen zur Sicherstellung einer fristgerechten und der jeweiligen Widmungskategorie entsprechenden Verwendung von Bauland getroffen werden
  - **Überlassungsverträge**, in denen Vereinbarungen über die Überlassung von bestimmten Grundflächen oder Wohnungen vom Grundeigentümer an die Gemeinde

Tannheim oder an von der Gemeinde Tannheim namhaft gemachte Dritte zu einem bestimmten Zweck und einem bestimmten Preis vereinbart werden

5. Beide Typen eines Raumordnungsvertrages können in einem Vertrag kombiniert werden (*Verwendungs-, und Überlassungsvertrag*).
6. Anlässlich einer Raumordnungsmaßnahme ist durch die Gemeinde Tannheim unter Einbeziehung der örtlichen Raumplanung zu erheben, ob die gesetzlichen und raumordnungsfachlichen Voraussetzungen für die geplante Raumordnungsmaßnahme vorliegen und ob sich durch die Raumordnungsmaßnahme Auswirkungen auf die kommunale Infrastruktur und die verkehrsmäßige Erschließung ergeben. Dabei ist raumordnungsfachlich darzustellen, ob und inwieweit der Abschluss eines Raumordnungsvertrages ein geeignetes Instrument darstellt, die Erreichung der hinter der Raumordnungsmaßnahme stehenden Ziele der örtlichen Raumordnung sicherzustellen.
7. Die Gemeinde Tannheim wird in der Vertragsgestaltung der Raumordnungsverträge darauf bedacht nehmen, dass das hinter den Verträgen stehende öffentliche Interesse an einer effektiven Zielerreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung unter Beachtung grundrechtlicher Bindungen und bestehender Rechte der Grundeigentümer verfolgt wird.
8. Der Abschluss eines Raumordnungsvertrages erfolgt stets nach einer entsprechenden Beschlussfassung durch den Gemeinderat. Diese Beschlussfassung im Gemeinderat soll nach Möglichkeit in einer separaten Gemeinderatssitzung als jener Gemeinderatssitzung erfolgen, in welcher die jeweilige Raumordnungsmaßnahme beschlossen wird. Der Raumordnungsvertrag und die darin normierten Rechte und Pflichten werden an die aufschiebende Bedingung geknüpft, dass die jeweilige Raumordnungsmaßnahme rechtskräftig erlassen wird.
9. Auf den Abschluss von Raumordnungsverträgen kann dann verzichtet werden, wenn die Erreichung der Ziele der Raumordnung auch ohne Vertrag ausreichend sichergestellt ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn alle Voraussetzungen für die Widmung laut örtlichem Raumordnungskonzept durch Festlegungen in der Flächenwidmung vollumfänglich abgesichert werden können oder wenn es sich lediglich um geringfügige Arrondierungswidmungen zur Abrundung bestehender Baulandwidmungen oder um Raumordnungsmaßnahmen zur Herstellung einer einheitlichen Bauplatzwidmung handelt.
10. In den Verträgen wird sichergestellt, dass alle Rechte und Pflichten jeweils an den jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen sind, soweit nicht ohnehin eine dingliche Sicherstellung erfolgt.
11. Eine Abweichung vom Inhalt und von einzelnen Regelungen dieser Richtlinien ist im Einzelfall nach Maßgabe raumordnungsfachlicher Kriterien jedenfalls zulässig.

## II. Widmungsmaßnahmen für den persönlichen Bauflächenbedarf

1. Bei jeder Änderung des Flächenwidmungsplanes in eine zur Wohnnutzung geeignete Widmungskategorie, die für den persönlichen Bedarf des Grundeigentümers erfolgt, hat der Grundeigentümer vorab dem Gemeindevorstand der Gemeinde Tannheim einen **persönlichen Bauflächenbedarf** nachzuweisen.
2. Ein persönlicher Bauflächenbedarf ist nur dann gegeben, wenn weder der Grundeigentümer noch dessen Ehegatte/Ehegattin bzw. eingetragener Partner/eingetragene Partnerin bereits Eigentümer eines als Bauland gewidmeten und für die Wohnnutzung geeigneten Grundstücks, eines Wohnhauses oder einer Eigentumswohnung ist. Diese Voraussetzung hat der Grundeigentümer eidesstättig zu erklären und durch Vorlage einer Namensabfrage im Grundbuch zu belegen. Ein persönlicher Bauflächenbedarf ist auch dann gegeben, wenn das zu widmende Grundstück an ein volljähriges Kind des Grundeigentümers übertragen werden soll und das Kind seinerseits einen persönlichen Bauflächenbedarf hat, wobei in diesem Fall der Raumordnungsvertrag auch mit dem Kind als künftigem Grundeigentümer abzuschließen ist. In diesem Fall ist der Nachweis des persönlichen Bauflächenbedarfes zusätzlich auch durch das bzw. für das Kind zu erbringen.
3. Bei positivem Nachweis eines persönlichen Bauflächenbedarfes und Vorliegen aller sonstigen fachlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Widmungsmaßnahme, kann vor einer allfälligen Beschlussfassung der Widmungsmaßnahme im Gemeinderat mit dem Grundeigentümer ein Verwendungsvertrag nach diesem Abschnitt abgeschlossen werden, in welchem sich der Grundeigentümer gegenüber der Gemeinde Tannheim verpflichtet,
  - 3.1. binnen einer Frist von einem Jahr nach aufsichtsbehördlicher Genehmigung der Widmung ein den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung entsprechendes vollständiges Bauansuchen einzureichen;
  - 3.2. binnen einer weiteren Frist von längstens zwei Jahren ab Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung mit dem Bau zu beginnen;
  - 3.3. binnen einer Frist von drei Jahren ab Baubeginn das Gebäude bescheidgemäß fertigzustellen und binnen einer Frist von sechs Monaten nach Fertigstellung das Gebäude als Hauptwohnsitz zur Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses und widmungsgemäß zu verwenden;
  - 3.4. Der Gemeinderat der Gemeinde Tannheim kann diese Fristen (Pkt. 3.1.-3.3.) über Antrag des Grundeigentümers in begründeten Ausnahmefällen verlängern. Diese Möglichkeit besteht insbesondere dann, wenn der Grundeigentümer aufgrund eines unvorhersehbaren Ereignisses oder aus anderen Gründen unverschuldet in eine Notlage gerät oder die Einhaltung der Fristen aus anderen,

nicht der Sphäre des Grundeigentümers zuzuordnenden Gründen, nicht zumutbar oder möglich ist;

4. In jedem Fall hat sich der Grundeigentümer gegenüber der Gemeinde vertraglich zu verpflichten, jegliche Verwendung des Gebäudes oder einzelner Wohnungen als Freizeitwohnsitz iSd § 13 Abs. 1 erster Satz TROG zu unterlassen.
5. Zur Verhinderung von Spekulationen mit Grund und Boden wird im Falle der Widmung für den persönlichen Bauflächenbedarf zwischen Widmungswerber/Grundeigentümer und der Gemeinde Tannheim ein grundbücherlich sicherzustellendes Vorkaufsrecht für die Gemeinde Tannheim für alle Veräußerungsarten inkl. Schenkungen gem. §§ 1072 ff ABGB für den Zeitraum von 25 Jahren ab Vertragsabschluss im ersten Rang nach einem allenfalls für die Finanzierung des Bauvorhabens zu verbüchernden Pfandrecht der finanzierenden Bank, vereinbart. Die Gemeinde Tannheim verpflichtet sich, auf Ersuchen des jeweiligen Grundeigentümers nach Ablauf obiger Frist eine Löschungserklärung auszustellen, mit der das Vorkaufsrecht aus dem Grundbuch gelöscht werden kann.
6. Im Vertrag ist ein Vorkaufspreis zu vereinbaren, der sich in einen Grundanteil und einen Gebäudeanteil gliedert.
7. Der Vorkaufspreis (Einlösepreis) für den Grundanteil wird mit den angemessenen Grundkosten nach der gültigen Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol („angemessene Grundkosten“) festgesetzt. Dieser angemessene Grundpreis liegt aktuell [Stand: 16.02.2024] bei EUR 121,00/m<sup>2</sup>. Der dem Vorkaufsrecht zu Grunde liegende Grundpreis wird entsprechend jährlich zum 01.01. eines jeden Jahres auf die zu diesem Stichtag gültigen Grundkosten gemäß den aktuellen Werten der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol angepasst bzw. wertgesichert.  
  
Hat der Grundeigentümer seinerseits das Grundstück käuflich erworben, hat der Grundanteil aber mindestens jenen Quadratmeterpreis aufzuweisen, der dem vom Grundeigentümer bezahlten Kaufpreis für den Ankauf des Grundstücks entspricht, wobei dieser Kaufpreis gemäß dem von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex wertgesichert wird.
8. Für den Gebäudeanteil ist im Vorkaufsfall der Verkehrswert des errichteten Gebäudes durch einen gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung zu jenem Zeitpunkt zu ermitteln, den das Gebäude bzw. die Wohnung im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes aufweist. Im jeweiligen Vertrag sind konkretere Bestimmungen hinsichtlich der Bewertung und hinsichtlich der Wertermittlung sowie der Kostentragung für die Bewertung aufzunehmen.
9. Die Einhaltung der im Raumordnungsvertrag normierten Verpflichtungen ist durch geeignete Sicherstellungsmittel abzusichern bzw. deren Nichteinhaltung durch entsprechende Maßnahmen zu sanktionieren (vgl. Pkt. VII dieser Richtlinien).

### III. Raumordnungsmaßnahmen für touristische, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen

1. Als begleitendes Instrument von Raumordnungsmaßnahmen für die touristische, gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung können Raumordnungsverträge nach dem gegenständlichen Abschnitt geschlossen werden.
2. Vor einer Raumordnungsmaßnahme für die **touristische Nutzung** (zB für die Errichtung/Erweiterung eines Gastgewerbe-, bzw. eines Beherbergungsbetriebes, eines Hotelbetriebes sowie auch für die Errichtung von Personalhäusern eines Tourismusbetriebes etc.) hat der Grundeigentümer bzw. Antragsteller dem Gemeindevorstand der Gemeinde Tannheim im Vorfeld zur Raumordnungsmaßnahme und vor Abschluss des Raumordnungsvertrages folgende Unterlagen vorzulegen:
  - Betreiberkonzept mit Eigentüternachweis und Angaben zur Person des zukünftigen Betreibers
  - Finanzierungskonzept
  - Betriebskonzept mit Darstellung der Betriebsart inkl. Dienstleistungsangebot und Infrastruktur, Anzahl der neu zu schaffenden Betten, Nachweis Stellplätze, Darstellung der Verpflegungsleistungen (Halbpension, Frühstück etc.)
  - Erklärung zur strikten Einhaltung des Verbotes von Freizeitwohnsitzen
3. Vor einer Raumordnungsmaßnahme für eine **gewerbliche Nutzung** hat der Grundeigentümer dem Gemeindevorstand der Gemeinde Tannheim ebenfalls ein Betriebs- und Betreiberkonzept vorzulegen, aus welchem sich die Art des geplanten Gewerbebetriebes, die geplante Arbeitsplatzdichte sowie die Person des Betriebsinhabers ergibt.
4. Vor einer Raumordnungsmaßnahme für der **landwirtschaftlichen Nutzung** dienende Zwecke, hat der Grundeigentümer dem Gemeindevorstand der Gemeinde Tannheim ebenfalls ein Betriebs-, und Betreiberkonzept vorzulegen, aus welchem sich die Art der geplanten künftigen Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes und die persönliche Eignung und Befähigung zur nachhaltigen Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes ergibt.
5. Die jeweils vorgelegten Unterlagen sind durch die Gemeinde unter Einbeziehung der örtlichen Raumplanung und allenfalls auch unter Beiziehung sonstiger Experten auf fachlicher Grundlage zu beurteilen.
6. Befindet die Gemeinde Tannheim nach jeweiliger fachlicher Prüfung die jeweiligen Betriebs- und Betreiberkonzepte für schlüssig sowie die geplante Raumordnungsmaßnahme als mit den Zielen der örtlichen Raumordnung vereinbar, wird mit dem Grundeigentümer vor der Raumordnungsmaßnahme für touristische, für gewerbliche und für landwirtschaftliche Nutzung ein Verwendungsvertrag abgeschlossen, in welchem sich der Grundeigentümer verpflichtet, auf der von der Raumordnungsmaßnahme betroffenen Grundfläche jenes Projekt zu realisieren und zu betreiben, welches den im Vorfeld vorgelegten Unterlagen und Betriebskonzepten entspricht.

- 7.** Bei jeder Raumordnungsmaßnahme für eine touristische Nutzung, gewerbliche Nutzung oder landwirtschaftliche Nutzung wird in den jeweiligen Raumordnungsverträgen eine Bebauungspflicht sowie ein Bauzeitplan entsprechend den Bestimmungen in Pkt. II. 3 dieser Richtlinien, sowie insbesondere auch ein striktes Verbot jeglicher Nutzung als Freizeitwohnsitz gem. Pkt. II. 4 vertraglich vereinbart. Bei Raumordnungsmaßnahmen für betriebliche Nutzung kann vertraglich auch eine Mindestarbeitsplatzdichte festgelegt werden.
- 8.** Zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde Tannheim wird zur Hintanhaltung von Spekulationen auf die Dauer von 25 (fünfundzwanzig) Jahren ein grundbücherlich sicherzustellendes Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten für die Gemeinde Tannheim entsprechend den Bestimmungen in Pkt. II. 5.-9. dieser Richtlinien eingeräumt.
- 9.** Insbesondere bei Raumordnungsmaßnahmen betreffend Grundflächen für eine touristische Nutzung ist mit dem Grundeigentümer im Raumordnungsvertrag besonders darauf Bedacht zu nehmen und sicherzustellen, dass jegliche Form der Schaffung von illegalen Freizeitwohnsitzen und jede Form der nicht gesetzeskonformen Vermietung unterlassen wird, wobei dies insbesondere auch für unzulässige Umgehungen des Verbotes von Freizeitwohnsitzen („Investorenmodelle“ „Time-Sharing-Modelle“) gilt. Hinsichtlich der in einem Gebäude für touristische Zwecke vorgesehenen Wohnungen für den Betriebsinhaber bzw. Betreiber sowie das Aufsichts- und Wartungspersonal ist die Verpflichtung zur Begründung eines Hauptwohnsitzes des Betriebsinhabers entsprechend Pkt. II. 3.3. dieser Richtlinien vorzusehen.
- 10.** In allen Raumordnungsverträgen nach diesem Abschnitt wird vorgesehen, dass der Grundeigentümer für jeden Fall einer vertraglichen Auslagerung des jeweiligen Betriebes an Dritte durch entsprechende Betreiberverträge/Verpachtungen/Vermietungen oder im Falle einer Weiterveräußerung etc. bei sonstigem Schadenersatz gegenüber der Gemeinde verpflichtet ist, alle Rechte und Pflichten aus dem Raumordnungsvertrag jeweils rechtswirksam an den Rechtsnachfolger zu überbinden.
- 11.** Die Einhaltung der im Raumordnungsvertrag normierten Verpflichtungen ist durch geeignete Sicherstellungsmittel abzusichern und deren Nichteinhaltung durch entsprechende Maßnahmen zu sanktionieren (vgl. Pkt. VII dieser Richtlinien).
- 12.** Nicht als touristische Nutzung im Sinne dieses Vertragspunktes gelten nach § 13 Abs. 1 lit. c TROG 2022 zulässige Privatzimmervermietungen sowie Vermietungen im Rahmen des § 13 Abs. 1 lit d TROG 2022. Diesbezüglich gelten vollinhaltlich die Bestimmungen unter Pkt. II. dieser Richtlinien.

#### **IV. Raumordnungsmaßnahmen zur Schaffung von Wohnraum für Dritte (zB Baulträgerprojekte) und Vergaberecht der Gemeinde Tannheim**

1. Als begleitende Maßnahme zu Raumordnungsmaßnahmen, die der Schaffung von Wohnraum für Dritte dienen, wobei dies vor allem für sämtliche Baulträgerprojekte bzw. die Schaffung von Eigentumswohnungen nicht für den persönlichen Bedarf gilt, kann ein Raumordnungsvertrag mit dem Grundeigentümer bzw. Baulträger nach Maßgabe des gegenständlichen Abschnittes abgeschlossen werden.
  - 1.1. Die Gemeinde Tannheim wird vor näherer fachlicher Prüfung des Vorliegens der sonstigen allgemeinen Widmungsvoraussetzungen vom Grundeigentümer bzw. vom Widmungswerber Plan- und Projektunterlagen samt Projektkalkulation und kalkulierten Verkaufspreisen der Wohnungen verlangen, wobei die Planunterlagen auf eine raumverträgliche Einbindung des Bauvorhabens in die Umgebungsstruktur und das Orts- und Straßenbild sowie auf die verkehrsmäßige Erschließung Bedacht zu nehmen haben.
  - 1.2. Der Grundeigentümer bzw. Projektwerber hat gegenüber der Gemeinde Tannheim zu bescheinigen, dass ein entsprechender Bedarf an den neu geplanten Wohnungen gegeben ist, wobei dieses Erfordernis als erfüllt gilt, wenn eine konkrete Nachfrage durch verbindliche Kaufzusagen für zumindest 50 % aller geplanten Wohnungen nachgewiesen wird; ein Bedarf an den neu geplanten Wohnungen kann auch durch fachlichen Nachweis der gegebenen Nachfrage nach Wohnraum unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Tannheim oder auf andere geeignete Weise erbracht werden.
  - 1.3. Erachtet die Gemeinde die vorgelegten Planunterlagen als geeignet und besteht überdies ein entsprechender Bedarf an neu zu schaffendem Wohnraum, sind die vorgelegten Unterlagen sodann einer fachlichen Vorprüfung unter Beiziehung des örtlichen Raumplaners der Gemeinde Tannheim zu unterziehen, wobei insbesondere das Vorliegen einer entsprechenden Nachfrage an Bauflächen bzw. Wohnungen fachlich zu prüfen ist.
2. Im Falle einer positiven Vorprüfung gem. Pkt. 1.3. sowie bei grundsätzlichem Vorliegen der für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen fachlichen und rechtlichen Voraussetzungen, kann mit dem Grundeigentümer als begleitende Maßnahme ein Raumordnungsvertrag abgeschlossen werden, nach welchem der Grundeigentümer (Baulträger) einen bestimmten Anteil der nach der Raumordnungsmaßnahme neu geschaffenen Wohnnutzfläche zu einem, am Raumordnungsziel der Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes zu leistbaren Bedingungen orientierten Preis (leistbarer Wohnraum) an von der Gemeinde Tannheim namhaft gemachte Bewohner des Planungsverbandes 1 - Tannheimertal veräußert. Zu diesem Zweck wird im Raumordnungsvertrag der Gemeinde Tannheim ein Vergaberecht an individuell bezeichneten Wohnungen eingeräumt.

3. Der für diese, vom Vergaberecht der Gemeinde umfassten Wohnungen höchstzulässige Grundpreis pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche orientiert sich an den jeweils gültigen Wohnbauvorschriften des Landes Tirol bzw. den jeweils veröffentlichten Richtlinien und für die Gemeinde Tannheim angemessenen Grundkosten laut Wohnbauförderung und hat überdies auf § 6 Abs. 1 lit a des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes Bedacht zu nehmen. Der so ermittelte Preis wird wertgesichert und jeweils zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres auf die zu diesem Stichtag gültigen Grundkosten der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol angepasst.
4. Die Anzahl jener Wohnungen, die einem derartigen Vergaberecht der Gemeinde Tannheim unterliegen, ist nach Maßgabe der konkreten Umstände im Einzelfall und unter Beachtung der raumordnungsrechtlichen Ausgangslage (Widmungssituation vor der Raumordnungsmaßnahme), der Größe der umzuwidmenden Fläche bzw. des Umfangs der Raumordnungsmaßnahme, der Finanzierbarkeit des Bauvorhabens sowie des Raumordnungszieles des leistbaren Wohnens im jeweiligen Vertrag individuell festzulegen. Anstelle des Vergaberichtes kann im Vertrag auch ein Zustimmungsrecht zur Person des Erwerbers für die Gemeinde vereinbart werden.
5. Die Vergabe der Wohnungen mit Vergaberecht erfolgt durch die Gemeinde nach Maßgabe der eigens geschaffenen Vergaberichtlinien der Gemeinde Tannheim. In der Regel soll der Anteil der Wohnungen mit Vergaberecht der Gemeinde bei bis ca. 50 % der neu geschaffenen Wohnungen bzw. der neu geschaffenen Wohnnutzfläche liegen, wobei diesbezüglich unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalles jeweils individuelle Vereinbarungen im Raumordnungsvertrag zu treffen sind und sowohl ein Überschreiten als auch ein Unterschreiten dieses Anteiles zulässig ist.
6. Das Vergaberecht der Gemeinde Tannheim ist im Raumordnungsvertrag mit dem Grundeigentümer bzw. Widmungswerber derart zu vereinbaren und abzusichern, dass der Gemeinde das Recht zukommt, dem Grundeigentümer einen Kaufinteressenten verbindlich zu benennen, an welchen der Grundeigentümer eine neu zu schaffende Wohnung zum Kauf anzubieten hat.
7. Zur Absicherung des Vergaberichts der Gemeinde sowie zur Hintanhaltung von Spekulationen ist zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde zunächst ein grundbücherlich sicherzustellendes Vorkaufsrecht auf der Gesamtliegenschaft für alle Veräußerungsarten inkl. Schenkungen gem. §§ 1072 ff ABGB für den Zeitraum von 25 (fünfundzwanzig) Jahren ab Vertragsabschluss einzuräumen, wobei der Vorkaufspreis sich in einen Grundpreis und einen (für den Fall der anschließenden Begründung von Wohnungseigentum) einen Gebäudeanteil gliedert.

Der Vorkaufspreis des Grundanteiles hat bei Neuwidmung den Richtlinien der Wohnbauförderung, mindestens aber jenem Kaufpreis zu entsprechen, welchen der Grundeigentümer bei Erwerb selbst bezahlt hat. Der Gebäudewert bzw. der Wert der jeweiligen Wohnung ist durch einen gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen wie folgt zu ermitteln: Neubauwert des Objektes (Herstellungskosten) abzüglich Wertminderung in Folge Alters, abzüglich Wertminderung in Folge Schäden, Abnutzung oder rückgestauter Reparaturbedarf. Die Nähere Ausgestaltung der konkreten Berechnung bleibt der dahingehenden Regelung in der individuellen Vertragsgestaltung des Raumordnungsvertrages vorbehalten.

- 8.** Für den Fall der anschließenden Begründung von Wohnungseigentum (nach Parifizierung) sind jene Wohnungen vom Vorkaufsrecht freizustellen, auf die sich das Vergaberecht der Gemeinde nicht bezieht (frei veräußerbare Wohnungen). Auf den vom Vergaberecht umfassten Wohnungen bleibt das Vorkaufsrecht für die vereinbarte Dauer aufrecht.
- 9.** Im Kaufvertrag zwischen dem Grundeigentümer und dem von der Gemeinde Tannheim namhaft gemachten Kaufinteressenten ist sicherzustellen, dass der Erwerber die Wohnung ausschließlich als Hauptwohnsitz zur Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses verwendet und jegliche Verwendung als Freizeitwohnsitz zu unterlassen ist.
- 10.** Zu diesem Zweck wird die Gemeinde Tannheim dem Kaufvertrag zwischen Grundeigentümer und von der Gemeinde benanntem Kaufinteressent als mitbeteiligte Partei beitreten, sodass diese raumordnungsvertraglichen Verpflichtungen und Sicherungsmittel in den Kaufverträgen zwischen Grundeigentümer und den von der Gemeinde namhaft gemachten Dritten vereinbart werden.  
Überdies kann in einem solchen Raumordnungsvertrag hinsichtlich der vom Vergaberecht umfassten Wohnungen für die Dauer von 25 Jahren eine Obergrenze für die Höhe zulässiger Mietzinse zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde vereinbart werden.
- 11.** Alle Verpflichtungen sind durch entsprechende Rechtsnachfolgeklauseln auf alle Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur steten Weiterüberbindung zu vereinbaren. Die Einhaltung der Verpflichtungen ist durch die entsprechenden Sicherungsmittel gem. Pkt. VII dieser Richtlinien sicherzustellen.
- 12.** Die Gemeinde Tannheim wird eine anstehende Vergabe von Wohnungen durch öffentliche Bekanntmachung an der Amtstafel der Gemeinde veröffentlichen und dabei Anzahl, Größe und Kaufpreis der durch die Gemeinde zu vergebenden Wohnungen bekannt geben; diese Kundmachung wird mit einem Hinweis auf die eigens beschlossenen Vergaberichtlinien, welche die Voraussetzungen und das Verfahren einer Wohnungsvergabe näher regeln, verbunden.

## V. Überlassungsverträge

1. Anlässlich einer Raumordnungsmaßnahme kann mit dem Grundeigentümer zur Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung ein Vertrag abgeschlossen werden, in welchem der Grundeigentümer Grundflächen an die Gemeinde Tannheim oder den Tiroler Bodenfonds oder an gemeinnützige Bauvereinigungen überlässt (Überlassungsvertrag).
2. Ein Überlassungsvertrag kann dann abgeschlossen werden, wenn eine Überlassung von Grundflächen nach Maßgabe des vorhandenen Grundbesitzes des Grundeigentümers, der Größe der umzuwidmenden Fläche sowie unter Berücksichtigung der Lage des Grundstückes und des Zwecks der Überlassung raumordnungsfachlich zweckmäßig ist.
3. Die Abtretung von Grundflächen darf nur für bestimmte Zwecke vereinbart werden, insbesondere für den geförderten Wohnbau, für die Ansiedlung von Betrieben, für die Schaffung von infrastrukturellen Einrichtungen oder für eine verkehrsmäßige Erschließung.
4. Die Überlassung der Grundflächen hat zum Verkehrswert zu erfolgen. Bei Grundstücken, die dem geförderten Wohnbau dienen sollen, ist auch auf § 14 Abs. 2 des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes Bedacht zu nehmen. Der jeweils zu Grunde zu legende Verkehrswert wird individuell im Vertrag unter Berücksichtigung der raumordnungsrechtlichen Ausgangslage vor der Raumordnungsmaßnahme (raumordnungsfachlicher Ausgangszustand) vereinbart. Im Falle der Nichteinigung über den Verkehrswert kann zur Bewertung der Immobilienpreisspiegel oder auf Kosten der Gemeinde Tannheim eine gutachterliche Einschätzung eines Sachverständigen für Liegenschaftsbewertungen herangezogen werden.
5. Das Flächenausmaß, welches Gegenstand eines Überlassungsvertrages ist, ist im jeweiligen Vertrag unter Beachtung des vorhandenen Bedarfes der Gemeinde für die genannten Zwecke sowie unter Beachtung von Ausmaß bzw. Umfang der Raumordnungsmaßnahme zugunsten des Grundeigentümers zu orientieren und individuell mit dem Grundeigentümer zu vereinbaren.
6. Als Richtwert, von dem aber jeweils im individuellen Fall nach Maßgabe raumordnungsfachlicher Kriterien und Erfordernisse für die Verwirklichung der unter Pkt. 3 genannten Zwecke sowie nach Maßgabe des vorhandenen Grundbesitzes jedenfalls abgewichen werden kann, gilt dabei, dass bei Raumordnungsmaßnahmen bis zu 50 % der von der Raumordnungsmaßnahme (zB Umwidmung) betroffenen Fläche an die Gemeinde Tannheim verkauft werden.
7. Die Gemeinde Tannheim verfolgt den allgemeinen Grundsatz der bodensparenden Bebauung, sodass die maximale Bauplatzgröße für Einfamilienhäuser 500 m<sup>2</sup> bis maximal 600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten soll. Übersteigt die Grundstücksgröße eines für den persönlichen Bedarf umzuwidmenden Grundstückes diesen Wert, soll jedenfalls ein Überlassungsvertrag abgeschlossen werden.

8. Für die Raumordnungsmaßnahme nach diesem Abschnitt gelten im Übrigen die Bestimmungen von Pkt. II, III und IV sinngemäß.

## **VI. Raumordnungsverträge bei Erlassung und Änderungen von Bebauungsplänen**

1. Ist im örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Tannheim für Gebiete und Grundflächen eine Bebauungsplanpflicht vorgesehen (§ 31b iVm § 54 Abs. 2 und 3 TROG) oder aus gesetzlichen bzw. raumordnungsfachlichen Gründen die Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplanes geboten, kann als begleitende Maßnahme zur Sicherstellung der Ziele der örtlichen Raumordnung vorab zur Erlassung des Bebauungsplanes mit dem Grundeigentümer ein Raumordnungsvertrag abgeschlossen werden.
2. Der Inhalt eines derartigen Raumordnungsvertrages ist nach Maßgabe der jeweiligen konkreten Umstände des Einzelfalles individuell festzulegen.
3. Raumordnungsverträge können mit dem Grundeigentümer auch für Teile bzw. einzelne Wohnungen von neu zu schaffenden Gebäuden abgeschlossen werden.
4. Auch die in diesen Verträgen normierten Verpflichtungen können zur Hintanhaltung von Spekulationen und zur Sicherstellung der Zielerreichung von Zielen der örtlichen Raumordnung durch die Vereinbarung von preisgebundenen Vorkaufsrechten der Gemeinde abgesichert werden.
5. Zur Absicherung der in derartigen Verträgen vorgesehenen Verpflichtungen gelten die Sicherungsmittel gem. Pkt. VII. dieser Richtlinien.

## **VII. Sicherungsmittel zur Sicherstellung der Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen**

1. Zur Sicherung der vertraglichen Verpflichtungen eines Raumordnungsvertrages bedient sich die Gemeinde neben der Vereinbarung eines grundbücherlich sicherzustellenden Vorkaufsrechtes primär der Vereinbarung von wertgesicherten Konventionalstrafen für den Fall der Verletzung von vertraglichen Verpflichtungen durch den Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger. Zusätzlich möglich ist auch die Vereinbarung Vorschlags- und Zustimmungsrechten der Gemeinde, Optionen oder Bankgarantien.
2. Die konkrete Höhe der für den Fall einer Verletzung einer oder mehrerer vertraglicher Verpflichtungen des Raumordnungsvertrages durch den Grundeigentümer zu bezahlenden Vertragsstrafe ist grundsätzlich nach Maßgabe des jeweils individuellen Einzelfalles im Vertrag zu vereinbaren.
3. Die Höhe der Vertragsstrafe soll jeweils das raumordnungsfachliche Interesse der Gemeinde an der Einhaltung der vertraglichen Pflichten ebenso berücksichtigen, wie in Relation zu dem aus einer Vertragsverletzung gezogenen Vorteil des Grundeigentümers stehen, wobei jedenfalls eine entsprechende präventive Wirkung zur Hintanhaltung von Vertragsverletzungen sichergestellt werden muss.

4. Die Vertragsstrafe soll so vereinbart werden, dass diese pro Vertragsverletzung sowie für jedes Monat separat an die Gemeinde zu bezahlen ist. Bei Fortdauer des vertragswidrigen Verhaltens ist für jedes Monat, in dem der vertragswidrige Zustand aufrechterhalten oder nicht beseitigt wird, eine entsprechende Vertragsstrafe zu verhängen.
5. Als Richtwert für den Fall der Verletzung einer Verpflichtung aus einem Verwendungsvertrag gilt pro Verletzung einer vertraglichen Verpflichtung und pro angefangenen Monat, in welchem die Verletzung fortbesteht, als angemessen:
  - a. in Verträgen nach Pkt. II dieser Richtlinien (persönlicher Bauflächenbedarf) eine Vertragsstrafe in Höhe von zumindest Euro 500,00
  - b. in Verträgen laut Pkt. III und IV. dieser Richtlinien (touristische, gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung, Bauträgerprojekte) in Höhe von zumindest EUR 1.500,00.
6. Die Vertragsstrafe ist wertgesichert zu vereinbaren, wobei die Wertsicherung nach dem VPI erfolgt.
7. Im jeweils individuellen Vertrag ist zur Vermeidung unbilliger Härten festzulegen, dass in begründeten Ausnahmefällen, insbesondere im Falle fehlenden Verschuldens sowie im Falle, dass die Einhaltung von vertraglichen Verpflichtungen nicht zumutbar war oder aufgrund unverschuldeter Notlagen, wie dem Verlust der Erwerbsfähigkeit, Eintritt schwerer körperlicher oder geistiger Beeinträchtigungen oder schwerer Schicksalsschläge vertragliche Verpflichtungen nicht eingehalten werden, Vertragsstrafen reduziert oder gänzlich ausgesetzt werden können. Über eine Aussetzung oder Reduktion einer Vertragsstrafe entscheidet der Gemeinderat.

### **VIII. Schlussbestimmungen**

1. Die vorliegende Richtlinie bindet die Gemeinde Tannheim als Innenbindungsnorm und kann damit grundsätzlich in ihrem Anwendungsbereich als begleitendes Instrument für Raumordnungsmaßnahmen (partielle Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, Änderung des Flächenwidmungsplanes, Änderung oder Erlassung eines Bebauungsplanes etc.) gleichermaßen angewandt werden.
2. Die vorliegenden Richtlinien werden für alle Grundstücke im Gemeindegebiet von Tannheim angewendet.
3. Die Gemeinde Tannheim hat beim Abschluss von Verträgen sämtliche Grundeigentümer, soweit diese sich in einer vergleichbaren räumlichen Lage befinden, gleich zu behandeln. Die Kosten der Erstellung und grundbücherlichen Durchführung der Raumordnungsverträge trägt die Gemeinde.
4. Abweichungen von einzelnen Regelungen dieser Richtlinien sind jeweils im individuellen Fall nach Maßgabe einer Einzelfallprüfung durch den Gemeinderat und nach Maßgabe der raumordnungsfachlichen Erforderlichkeit jedenfalls zulässig.

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)