



# **Vergaberichtlinie Eigentumswohnungen und Reihenhäuser**

## **§ 1**

### **Präambel**

Eine Zielsetzung der Gemeinde Volders ist es, den Bürgerinnen und Bürgern leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Diese Richtlinie hat das Ziel, die Vergabe von gemeindeeigenen Eigentumswohnungen und Reihenhäusern (im Folgenden Wohneinheiten genannt) sowie Eigentumswohnungen und Reihenhäuser, für die der Gemeinde Volders das Vergaberecht eingeräumt wurde, in einem einheitlichen Verfahren nach objektiven und sozialen Gesichtspunkten und mit einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Wohnbaupolitik abzuwickeln und transparent zu gestalten.

## **§ 2**

### **Allgemeines**

- (1) Die jeweiligen Antragsteller haben die in diesen Vergaberichtlinien festgelegten Voraussetzungen zu erfüllen.
- (2) Bei größeren Wohnbauprojekten werden die Wohneinheiten in Kategorien aufgeteilt, wie etwa 2-Zimmer-Wohnungen, 3-Zimmer-Wohnungen, 4-Zimmer-Wohnungen sowie Reihenhäuser. Jeder Antragsteller kann sich für eine Kategorie sowie eine Alternative bewerben und nur eine Wohneinheit erwerben.
- (3) Wenn sich aus der Größe des Wohnbauprojektes eine hinreichende Anzahl von Vergabewohnungen ergibt und es (insb. hinsichtlich des Bedarfs und der sich ergebende Wohnungsgrößen) sinnvoll und zweckmäßig ist, dann werden 20 % der Vergabewohnungen an Antragsteller vergeben, auf die keine „Kinderpunkte“ entfallen.
- (4) Die Vergabe erfolgt durch den Gemeinderat auf Antrag eines von diesem beauftragten Gemeindeorgans oder eines eigens dazu eingerichteten Vergabeausschusses des Gemeinderates.
- (5) Ein Rechtsanspruch auf die Vergabe besteht nicht.
- (6) Mit den Antragstellern, die den Zuschlag erhalten, wird eine entsprechende Vergabevereinbarung abgeschlossen.

## **§ 3**

### **Antragsberechtigte Personen**

- (1) Antragsberechtigt sind volljährige Personen, die aufrecht durchgehend seit mindestens zehn Jahren in Volders mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und tatsächlich auch in Volders wohnen bzw. in den vergangenen 20 Jahren einmal durchgehend mindestens zehn Jahre in Volders mit Hauptwohnsitz gemeldet waren und tatsächlich hier gewohnt haben. Die Mindestwohndauer verkürzt sich bei wiederholter Ausschreibung desselben Bauprojektes auf 5 Jahre Hauptwohnsitz in der Gemeinde Volders.
- (2) Es können auch 2 Personen gemeinsam einen Antrag stellen, sofern sie verheiratet sind, in einer eingetragenen Partnerschaft oder in einer Lebensgemeinschaft leben sowie mindestens ein Jahr im gemeinsamen Haushalt leben und dort gemeldet sind. Für den Fall, dass gemeinsam ein Antrag

gestellt wird, werden nur die Punkte jener Person gewertet, welche hier die höchsten Punkte erreicht.

- (3) Der Antragsteller muss dem Erhebungsbogen die Finanzierungsbestätigung für die jeweilige Wohneinheit bzw. Kategorie beilegen.
- (4) Der Antragsteller hat weiters bei Vorliegen einer aufrechten und aktiven Mitgliedschaft in einem eingetragenen Volderer Verein oder einer Körperschaft öffentlichen Rechts in Volders oder aktiven regelmäßigen mehrfach im Jahr erbrachten ehrenamtlichen Tätigkeit für das Wohl der Volderer Bevölkerung gemäß § 6 Abs. 3 einen entsprechenden Nachweis dem Erhebungsbogen beizulegen.
- (5) Weiters muss der Antragsteller Begünstigter bzw. förderungswürdig im Sinne der Bestimmungen des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 und der Wohnbauförderungsrichtlinien in den jeweils geltenden Fassungen sein. Bei objektgeförderten Bauvorhaben ist die Inanspruchnahme der WBF zwingend vorgesehen.
- (6) Über Aufforderung der Gemeinde Volders muss der Antragsteller in geeigneter Form nachweisen, dass die Wohnbauförderungswürdigkeit gegeben ist.

#### § 4

#### Vergabebedingungen

Die folgenden Bedingungen gelten für den Fall eines gemeinsamen Antrages gemäß § 3 Abs. 2 für beide Personen.

Voraussetzung für eine gültige Antragsstellung ist die vollinhaltliche und wahrheitsgemäße Ausfüllung des von der Gemeinde Volders zur Verfügung gestellten Erhebungsbogens.

Die Vergabe setzt voraus, dass sich der Antragsteller rechtsverbindlich in der Vergabevereinbarung gem. § 2 Abs 6 verpflichtet, die nachstehenden Vorgaben zu erfüllen:

- (1) Der Antragsteller darf weder Eigentum an Superädifikaten haben noch Wohnungseigentum oder Grundstücke besitzen, die im Flächenwidmungsplan als Bauland oder im ÖROK mit der Entwicklungssignatur „Wohnnutzung“ oder „gewerblich gemischte Nutzung“ ausgewiesen sind. Dies gilt für Eigentum im Inland und Ausland gleichermaßen. Besteht bei Antragsstellung ein derartiges Eigentum, so hat er das bestehende Eigentum innerhalb einer Frist von einem Jahr ab Meldung des Hauptwohnsitzes nach Abs. 2 - sofern die Wohnbauförderungsrichtlinien in der jeweils geltenden Fassung keine anderen Fristen vorsehen - aufzugeben. Dies gilt auch dann, wenn der Antragsteller ein Nutzungsrecht (z.B. Baurecht, Fruchtgenuss, Wohnungsgebrauchsrecht) hat, es sei denn, dass er innerhalb oben genannter Frist nachweislich und endgültig darauf verzichtet.  
Dies wird durch geeignete Maßnahmen in der Vergabevereinbarung rechtlich abgesichert.  
Zur geeigneten Kontrolle, ob der Antragsteller über ein derartiges Eigentum verfügt, hat jeder Antragsteller der Gemeinde das Recht einzuräumen, eine Namensabfrage im Grundbuch durchzuführen.
- (2) Der Hauptwohnsitz/Lebensmittelpunkt an der Wohneinheit muss innerhalb von 6 Monaten ab Übergabe begründet werden und zur Deckung des eigenen Wohnbedarfs dienen.
- (3) Die von den Käufern erworbene Wohneinheit darf während der Gültigkeit der Vergabevereinbarung – nicht vermietet werden. Bei Inanspruchnahme der Wohnbauförderung ist zudem eine Vermietung während der Laufzeit des Wohnbauförderungsdarlehens ausgeschlossen.
- (4) Der Gemeinde ist ein grundbücherlich sicherzustellendes **Vorkaufsrecht** (ohne Erfüllung von Nebenbedingungen) an Wohneinheiten, die auf Grund dieser Vergaberichtlinien in das Eigentum der Antragsteller übertragen wurden, für alle entgeltlichen und/oder unentgeltlichen Veräußerungen an der Wohnungseinheit einzuräumen. Die Gemeinde kann dieses Vorkaufsrecht innerhalb von

90 Tagen ausüben. Nicht als Vorkaufsfall gelten unentgeltliche Veräußerungen nach einer Wohndauer von 3 Jahre ab Begründung des Hauptwohnsitzes in der zugeteilten Wohneinheit an Ehegatten oder eingetragenen Partner sowie Kinder, sofern durch diese wiederum der Hauptwohnsitz begründet wird. Ausgenommen von dieser Frist sind Erbrechtsfälle.

Für die Wohneinheit ist jener Vorkaufspreis zu bezahlen, um den das Objekt erworben wurde, zusätzlich der Wertsicherung gemäß VPI 2020 (oder aktueller) oder des an seine Stelle tretenden Index.

Ein Anspruch auf Miteinberechnung etwaiger Investitionen in den Vorkaufspreis besteht nicht, zumal der indexgesicherte Neupreis als Kaufpreis festgelegt wurde. In Einzelfällen, insbesondere bei deutlicher und zweckmäßiger Wertsteigerung, können vom Eigentümer durchgeführte Investitionen bewertet werden.

Das Vorkaufsrecht ist im Grundbuch für 25 Jahre ab Meldung des Hauptwohnsitzes in der jeweiligen Einheit einzuverleiben.

- (5) Veräußert die Gemeinde Volders Wohneinheiten, die in ihrem Eigentum stehen, so ist ihr ein **Wiederkaufsrecht** einzuräumen.

Das Wiederkaufsrecht wird ausgeübt, wenn

- a. die in Abs 2 verlangte Verpflichtung zur Begründung und Beibehaltung des eigenen Hauptwohnsitzes während 25 Jahren nicht erfüllt wird oder
- b. die erworbene Wohneinheit vermietet wird oder
- c. der Erwerb der Wohneinheit durch falsche bzw. unvollständige Angaben herbeigeführt wurde.

Der Wiederkaufspreis entspricht jenem Preis, um den die Wohneinheit erworben wurde, zusätzlich der Wertsicherung gemäß VPI 2020 (oder aktueller) oder des an seine Stelle tretenden Index.

Ein Anspruch auf Miteinberechnung etwaiger Investitionen in den Vorkaufspreis besteht nicht, zumal der indexgesicherte Neupreis als Kaufpreis festgelegt wurde. In Einzelfällen, insbesondere bei deutlicher und zweckmäßiger Wertsteigerung, können vom Eigentümer durchgeführte Investitionen bewertet werden.

Das Wiederkaufsrecht gilt 25 Jahre ab Meldung des Hauptwohnsitzes in der jeweiligen Einheit und ist im Grundbuch einzuverleiben.

- (6) Anhand der von der Gemeinde über den Erhebungsbogen und durch eigene Erhebungen erlangten Informationen, werden den Antragstellern gemäß § 6 Punkte zugewiesen. Die Zuweisung von Wohneinheiten erfolgt nach der jeweiligen Punktezahl, wobei Antragsteller mit der höchsten Punktezahl zuerst berücksichtigt werden.
- (7) Sollten sich vor dem Beschluss des Gemeinderates über die Vergabe einer Wohneinheit Angaben im Erhebungsbogen wie z.B. der Familienstand, die Wohnungsanschrift, die Anzahl der Personen, die derzeitige Wohnsituation usw. ändern, ist der Antragsteller verpflichtet, diese Änderung bei sonstigem Verlust der Antragsberechtigung der Gemeinde unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Punktevergabe wird dann entsprechend der Richtlinie neu angepasst.

## § 5

### Ausschlusskriterien

- (1) Bei Vorliegen der nachgenannten Punkte erfolgt unverzüglich der Ausschluss aus dem Vergabeverfahren. Antragsteller, die
- a. sich durch irreführende oder falsche Angaben die Aufnahme in die Liste der Kaufinteressenten erschlichen haben oder erschleichen wollten;
  - b. zum Zeitpunkt der Zuweisung einer Wohnung eine in dieser Richtlinie genannte Voraussetzung nicht mehr erfüllen;

- c. die nicht zur Unterfertigung des geforderten Sicherungsvertrages bereit sind.

## § 6

### Bewertungskriterien

- (1) Die Wohneinheiten werden an jene Antragsteller vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste PunktezahL erreichen. Zieht ein Antragsteller vor Abschluss des Kaufvertrages seinen Antrag zurück oder wird gemäß § 5 als Antragsberechtigter ausgeschlossen, rückt aus der Liste der Antragsteller mit der höchsten PunktezahL nach.
- (2) Allgemeine Kriterien:
- a. Gemeldeter tatsächlicher und auch früherer Hauptwohnsitz in der Gemeinde Volders innerhalb der letzten 20 Jahre (bei gemeinsamen Antrag von zwei Antragstellern für eine Wohneinheit werden nur die Jahre der Person gewertet, die ihren Hauptwohnsitz am längsten in der Gemeinde hat) zum Zeitpunkt der Antragstellung:
- Punkte werden erst ab einer Mindestwohndauer von 10 Jahren vergeben, und zwar 0,5 Punkte je Jahr.
- Die Wohndauer wird mit 10 Jahren im Anschluss an die Mindestwohndauer gedeckelt, sodass die maximale Punkteanzahl bei diesem Kriterium 5 erreichen kann.
- b. Familienstand
- |   |          |
|---|----------|
| alleinstehend   | 3 Punkte |
| verheiratet, Lebensgemeinschaft oder eingetragene Partnerschaft | 4 Punkte |
- c. Kinder
- Kinder bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt mit dem Antragsteller leben und der volle Anspruch auf Familienbeihilfe besteht sowie ungeborene Kinder, falls eine ärztliche Bestätigung über das Bestehen einer Schwangerschaft vorgelegt wird, werden nur berücksichtigt, wenn sie mit dem Antragsteller die Wohnung oder das Haus beziehen werden und hier während der Zeit des Bezuges der Familienbeihilfe auch ihren Hauptwohnsitz haben.
- |                         |            |
|-------------------------|------------|
| Je Kind und Altersstufe |            |
| bis 6 Jahre             | 1 Punkte   |
| 7 – 14 Jahre            | 0,5 Punkte |
- (3) Kriterien, die nur der Gemeinderat im Einvernehmen mit den zuständigen Gemeinderatsausschüssen bewertet und für welche Punkte vergeben werden.
- Bei b.) werden Punkte nur für einen Verein bzw. nur für eine Tätigkeit vergeben.
- a. Besondere soziale Verhältnisse
- |   |              |
|---|--------------|
| z.B. Wohnsituation, Dringlichkeit, usw. | bis 2 Punkte |
|---|--------------|
- b. Aufrechte und aktive Mitgliedschaft in einem eingetragenen Volderer Verein oder einer Körperschaft öffentlichen Rechts in Volders
- |  |            |
|--|------------|
| ab 5 Jahre Mitgliedschaft  | 0,5 Punkte |
| ab 3 Jahre Obmann, Vorsitz, Kommandant, Funktionär gem. Statuten | 1 Punkt    |
- oder aktive regelmäßige mehrfach im Jahr erbrachte ehrenamtliche Tätigkeit für das Wohl der Volderer Bevölkerung (z.B. Essen auf Rädern, Rotes Kreuz, etc.)
- |                      |            |
|----------------------|------------|
| ab 5 Jahre Tätigkeit | 0,5 Punkte |
|----------------------|------------|
- (4) Bei Zuteilung der einzelnen Wohneinheiten entscheidet bei Punktegleichstand das Los.

**§ 7**  
**Sprachliche Gleichbehandlung**

Soweit in dieser Verordnung personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise. Bei der Anwendung auf bestimmte Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.

**§ 8**  
**Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt mit Ablauf des Tages des Anschlages an der Amtstafel in Kraft.

Gemeinderatsbeschluss vom 14.3.2024, TOP 13.)

Für den Gemeinderat Volders:  
Der Bürgermeister

Bgm. Peter Schwemberger e.h.

<p><u>Kundmachungsvermerk:</u> Angeschlagen am: 18.3.2024 Abgenommen am: 3.4.2024  Der Bürgermeister: Peter Schwemberger e.h.</p>
---