



LEITFADEN

für die Vergabe von Baugrundstücken und Wohnungen durch die Gemeinde Ebbs

Präambel

Die Gemeinde Ebbs schafft mit diesem Leitfaden ein Instrument, das die transparente Vergabe von Baugrundstücken und Wohnungen zum Zweck hat und diese unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen und sozialen Umfeldes sowie besonderer persönlicher Verhältnisse oder Notlagen der Bewerber sicherstellen soll.

Geltungsbereich

Der nachstehend angeführte Leitfaden ist anzuwenden

- wenn die Gemeinde Ebbs eigene Baugrundstücke, in welcher Form auch immer, weitergibt
- bei Baugrundstücken, an denen der Gemeinde Ebbs ein Vorschlagsrecht für die Vergabe zusteht (z.B. Neuwidmungen, Vertragsraumordnung,...)
- für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnungen
- für Wohnungen, für welche der Gemeinde Ebbs ein Vorschlagsrecht für die Vergabe zusteht [(geförderte) Eigentumswohnungen, Mietkaufwohnungen und Mietwohnungen]
- für die Vergabe von Betreuten und Betreubaren Wohnungen im Sozialzentrum nach der jeweils geltenden Sonderrichtlinie.

Die jeweiligen AntragstellerInnen haben die im Leitfaden festgelegten Voraussetzungen zu erfüllen.

A) Voraussetzungen für die Vergabe, allgemeine Regelungen:

1. Die Vergabe erfolgt durch den Gemeinderat oder durch ein von diesem beauftragtes Gemeindeorgan. Ein Rechtsanspruch auf die Vergabe besteht nicht.
2. Die Vergabe erfolgt an volljährige österreichische Staatsbürger und Bürger der Europäischen Union sowie des Europäischen Wirtschaftsraumes ausschließlich für den eigenen Wohngebrauch.
Zur Vereinheitlichung bzw. Klarstellung, um welchen Personenkreis es sich im Rahmen der Vergabe von Grundstücken handelt, wird beschlossen, solche Förderungen nur an "Einheimische" zu gewähren.

Als „Einheimische“ (*Ebbser Bürger*)* gelten,

- a) wer während der letzten 5 Jahre mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Ebbs wohnhaft und polizeilich gemeldet war/ist (siehe Meldegesetz 1991) oder früher mind. 10 Jahre lang mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Ebbs wohnhaft und polizeilich gemeldet war (eventuell bezogen auf die Vorschreibung der Gemeindeabgaben).

- b) wer in der Gemeinde Ebbs seit mind. 5 Jahren eine aufrechte steuerpflichtige bzw. gewerbliche Betriebsstätte tatsächlich betreibt.
- c) wer in der Gemeinde Ebbs seit mind. 10 Jahren **haupt**beschäftigt erwerbstätig ist.

Zur Definition des Hauptwohnsitzes wird auf § 1 Abs. 7 MeldeG verwiesen:

- *Der Hauptwohnsitz eines Menschen ist an jener Unterkunft begründet, an der er sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, um diese zum Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen zu machen. Trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen eines Menschen auf mehrere Wohnsitze zu, so hat er jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem er das überwiegende Naheverhältnis hat.*

Von zwei Personen [Ehe/eingetragene Partnerschaft/Lebensgemeinschaft/Beziehung] muss zumindest eine Person *Ebbser Bürger** sein und auch diese Person hat das Antragsformular auszufüllen.

- 3. Ein Höchstalter für die Vergabe wird nicht festgelegt.
- 4. Ein bestimmter Familienstand ist keine Voraussetzung.
- 5. Die Bewerber müssen förderungswürdig im Sinne der Bestimmungen des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes in der jeweils aktuellen Fassung sein.

Das bedeutet, die Bewerber müssen den festgelegten Netto-Einkommensgrenzen entsprechen und dürfen beim (Familien-)einkommen **folgende Höchstzahlen** nicht überschritten werden:

PERSONENANZAHL	OBERGRENZE (€)
1	3.000,- netto
2	5.000,- netto
3	5.370,- netto
4	5.740,- netto
für jede weitere Person	jeweils 370,- mehr netto

- 6. Verfügt ein/e Antragsteller/in bzw. dessen/deren Ehegatte/-gattin oder ein/e in aufrechter Lebensgemeinschaft stehende/r Partner/in bereits über Eigentum an einem Baugrundstück, an einer Wohnung oder an einem Haus im Gemeindegebiet von Ebbs, ist der/die Eigentümerin verpflichtet, die Wohnung/das Haus/den Baugrund innerhalb einer vertraglich festgesetzten Frist an einen *Ebbser Bürger** zu veräußern. Sollte im Rahmen der betreffenden Frist kein *Ebbser Bürger** gefunden werden, hat die Gemeinde Ebbs die Möglichkeit die Wohnung/das Haus/den Baugrund im Gemeindegebiet von Ebbs zu einem vertraglich im Vorhinein festgelegten Fixpreis zu erwerben und dann an einen *Ebbser Bürger** zu vergeben.

Im Falle eines wohnbaugeförderten Objektes kann dieses von den Antragstellern nur im Einklang mit den vorgegebenen Fristen veräußert werden.

Bei Familien mit bereits vorliegendem Eigentum ist besonders genau darauf zu achten, ob die familiäre Situation eine Vergrößerung der Wohnfläche auch wirklich erfordert bzw. die Vergabe gerechtfertigt erscheint.

7. Bei der Vergabe von Grundstücken, die in das Eigentum übernommen werden, muss der/die Antragsteller/in auf jeden Fall grundbücherlicher Eigentümer/grundbücherliche Eigentümerin am betreffenden Objekt werden, jedoch nicht ausschließlich.
8. Einzuhaltende Bebauungsfristen beim Kauf eines Grundstückes:
 - a) Baubeginn spätestens drei Jahre nach Grundkauf
 - b) Hausbezug spätestens fünf Jahre nach Grundkauf
9. Der Antragsteller/die Antragstellerin muss in der zu beziehenden Wohnung oder im zu beziehenden Haus ab dem Tag des Bezuges den Hauptwohnsitz begründen und beibehalten.
10. Der Gemeinde ist ein Vorkaufsrecht an Grundstücken, die in das Eigentum der Antragsteller übernommen werden, für alle entgeltlichen und/oder unentgeltlichen Veräußerungen an der Liegenschaft einzuräumen, wodurch die Gemeinde das Recht erhält, das Vorkaufsrecht innerhalb von 90 Tagen auszuüben. Für das Grundstück ist jener Vorkaufspreis zu bezahlen, um den das Objekt erworben wurde, zusätzlich einer Wertsicherung eines zu vereinbarenden VPI. Sollte sich zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes auf einem unbebaut erworbenen Grundstück ein Gebäude befinden, ist dessen Wert von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen zu schätzen und dem Preis für das Grundstück zuzuschlagen. Die Kosten der Schätzung bezahlt die Gemeinde. Die Gemeinde ist berechtigt, eine dritte Person als Einlöseberechtigten namhaft zu machen.
Das Vorkaufsrecht ist in das Grundbuch maximal für 25 Jahre einzuverleiben.
11. Der Gemeinde ist an Grundstücken, die in ihrem Eigentum gestanden sind, und darauf eventuell befindlichen Baulichkeiten, welche in das Eigentum der Antragsteller übernommen werden, ein Wiederkaufsrecht einzuräumen. Das Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn
 - a) die in Punkt 8 der Richtlinien enthaltenen Bebauungsfristen nicht eingehalten werden.
 - b) die in Punkt 9 der Richtlinien verlangte Verpflichtung zur Begründung und Beibehaltung des Hauptwohnsitzes nicht erfüllt wird.
 - c) der Kauf des Grundstückes durch falsche bzw. unvollständige Angaben herbeigeführt wurde.

Der Wiederkaufspreis entspricht jenem Preis, um den das Grundstück erworben wurde, zusätzlich einer Wertsicherung und eventuell eines zu vereinbarenden VPI.

Das Wiederkaufsrecht gilt 25 Jahre und ist in das Grundbuch einzuverleiben. Sollte sich zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes an einem unbebaut vergebenen Grundstück auf diesem Grundstück ein Gebäude befinden, ist dessen Wert von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen zu schätzen und dem Preis für das Grundstück zuzuschlagen. Die Kosten der Schätzung bezahlt die Gemeinde.

12. Alle Antragsteller werden von der Gemeinde in einer Liste geführt. Anhand der von der Gemeinde über den Erhebungsbogen und durch eigene Wahrnehmungen erlangten

Informationen, werden den Antragstellern/den Antragstellerinnen Punkte zugewiesen. Die Zuweisung von Grundstücken und Wohnungen erfolgt nach der jeweiligen Punktezahl, wobei Antragsteller/Antragstellerinnen mit der höchsten Punktezahl zuerst berücksichtigt werden. Bei gleicher Punktezahl wird Antragstellern/Antragstellerinnen mit einer längeren Vormerkzeit Vorrang gegenüber Antragstellern/Antragstellerinnen mit einer kürzeren Vormerkzeit gegeben. Auf den Bewerbungsunterlagen werden daher von der Gemeinde ein Eingangsstempel und die Uhrzeit festgehalten.

13. Sollte sich vor dem Beschluss des zuständigen Gemeindeorganes über die Vergabe eines Grundstückes/einer Wohnung der Familienstand, die Wohnungsanschrift, die Anzahl der Personen, die derzeitige Wohnsituation usw. ändern, ist der Antragsteller/die Antragstellerin verpflichtet, diese Änderung der Gemeinde unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Punktevergabe wird dem Leitfaden entsprechend neu angepasst.
14. Von der Vergabe ausgeschlossen werden jene Bewerber,
 - a) die sich durch wissentlich irreführende bzw. falsche Angaben im Bewerbungsverfahren einen Vorteil erschlichen haben.
 - b) welche die Durchführung eines Lokalausweises zur Erhebung bzw. Überprüfung der angegebenen Wohnverhältnisse durch einen Beauftragten der Gemeinde verweigern.
15. Von einer Vormerkung bzw. von einer Vergabe sind Personen ausgeschlossen,
 - a) deren bisheriges Verhalten in einer Hausgemeinschaft, deren Fähigkeit zur Führung eines Haushaltes bzw. deren Eingliederung in die Hausgemeinschaft offensichtlich und nachweislich die Zuweisung einer Wohnung/eines Hauses/eines Baugrundstücks für die neuen Nachbarn bzw. für die neue Hausgemeinschaft nicht zumutbar erscheinen lassen.
 - b) die gegenüber der Gemeinde Ebbs trotz mehrmaliger Einmahnung offene Verbindlichkeiten haben [bei Vergabe Baugrund/Haus/Eigentumswohnung]
 - c) die gegenüber der Gemeinde Ebbs trotz mehrmaliger Einmahnung hohe offene Verbindlichkeiten haben [bei Vergabe Mietkaufwohnung/Mietwohnung]
 - d) die mehr als einmal eine zugewiesene Wohnung/ein zugewiesenes Haus/Baugrundstück abgelehnt haben.
16. Die Gemeinde behält sich vor, in begründeten Fällen vom Antragsteller einen Finanzierungs-Plan für die Umsetzung des jeweiligen Vorhabens vorlegen zu lassen.
17. Zusagen der Gemeinde für ein Grundstück, für eine Wohnung oder für ein Haus sind mit dem Beschluss des Gemeinderates oder mit dem Beschluss des vom Gemeinderat beauftragten Gemeindeorgans verbindlich.
18. Aus berücksichtigungswürdigen (sozialen) Gründen bzw. in gerechtfertigten Einzelfällen kann der Gemeinderat von Ebbs mit 2/3 Mehrheitsbeschluss von diesem Leitfaden abgehen.

19. Ein Ansuchen erlischt nach 5 Jahren. Danach ist wieder neu anzusuchen. Jede/r Antragsteller/in wird rechtzeitig vor dem Erlöschen darauf hingewiesen und bei Wunsch wird das Ansuchen wieder neu verlängert.

B) Punktesystem zur Reihung der Bewerber:

ALLGEMEINE KRITERIEN

1) Dauer des Hauptwohnsitzes in Ebbs

Letzte 5 Jahre	5 Punkte
(siehe Punkt 2a, Seite 1)	
10 Jahre	5 Punkte
11 Jahre	6 Punkte
12 Jahre	7 Punkte
13 Jahre	8 Punkte
14 Jahre	9 Punkte
15 Jahre	10 Punkte
16 Jahre	11 Punkte
17 Jahre	12 Punkte
18 Jahre	13 Punkte
19 Jahre	14 Punkte
(über) 20 Jahre	15 Punkte

Seit mind. 5 Jahren aufrechte steuerpflichtige bzw. gewerbliche Betriebsstätte

5 Punkte

Anmerkung:

Eine Person, die seit 10 Jahren in Ebbs berufstätig ist, erhält jeweils die Hälfte der zur Anwendung gelangenden Punkte.

2) Familienstand

alleinstehend (ledig, geschieden, verwitwet)	1 Punkt
pro Kind	1 Punkt
verheiratet/eingetragene Partnerschaft/Lebensgemeinschaft/ Beziehung	3 Punkte
alleinerziehender Elternteil	5 Punkte

WOHNVERHÄLTNISSE

- 1) derzeitige Wohnverhältnisse 1 – 3 Punkte
(Beispiele: Schimmel in der Wohnung, Probleme mit dem Vermieter,
Nachbarn zu laut, etc.)

(wenn **für jede** im derzeitigen Haushalt lebende **Person weniger als 20 m² Nutzfläche** zur Verfügung stehen)

2 Punkte

2) Wohnbedarf

1 – 3 Punkte

(z.B. mangelnde behindertengerechte Ausstattung der derzeitigen Wohnung bei Vorliegen einer nachgewiesenen Behinderung; gesundheitliche Beeinträchtigung durch die derzeitige Wohnung; bevorstehender Wohnungsverlust ohne Eigenverschulden oder infolge einer Ehescheidung oder einer Trennung der Lebensgemeinschaft)

Hinweis:

Ein bevorstehender Wohnungsverlust ohne Eigenverschulden oder infolge einer Ehescheidung oder einer Trennung der Lebensgemeinschaft kann auch unter dem Punkt **Soziales** bewertet werden.

EINKOMMEN

1) Einkommen

1 – 5 Punkte

(Gesamtnettoeinkommen der Familie bzw. pro Person
– bei **Ansuchen um Mietwohnung**)

SOZIALES

1) Dauernde Behinderung und dauernde Krankheit

höchstens 5 Punkte

2) Besondere Verhältnisse

höchstens 5 Punkte

(z.B. Pflege von Angehörigen oder von nahestehenden Personen; Angehörige, nahestehende Personen oder Pflegepersonen, die in die zu vergebende Wohnung oder in das zu vergebende Haus zur Pflege mitgenommen werden; soziale Kriterien; unvorhergesehene Unglücksfälle, wie Brand, Überschwemmung usw.)

3) Diverse soziale Gründe

höchstens 5 Punkte

4) Drohende/bevorstehende Wohnungslosigkeit

höchstens 5 Punkte

RÜCKGABE EINER MIETWOHNUNG

Im Falle der Rückgabe einer Mietwohnung, für welche der Gemeinde Ebbs das Vergaberecht zusteht, erhält der/die betreffende Bewerber/in **2 Punkte**.

Dieser Leitfaden tritt mit Beschluss des Gemeinderates vom 6. Mai 2020 in Kraft.

* Der Terminus *Ebbser Bürger* bezieht sich auf Angehörige beiderlei Geschlechts.