



Kundmachung

Der Gemeinderat der Gemeinde Westendorf hat in seiner Sitzung am 28.03.2023 zu Tagesordnungspunkt 12. folgende Richtlinien beschlossen:

RICHTLINIE VERWENDUNGSVERTRÄGE **GEMEINDE WESTENDORF**

A) Einleitung:

Zur Absicherung der Planungsziele in der Verordnung der Gemeinde Westendorf zur Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzepts (2018), sowie den Zielen der örtlichen Raumplanung gemäß § 27 Abs. 2 lit. d) TROG 2016 kommt dem Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer gemäß § 33 TROG 2016 eine maßgebliche Bedeutung zu.

Der Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen mit Festlegung entsprechender Verpflichtungen (Raumordnungsverträge) ist daher grundsätzlich anzustreben und die Einhaltung dieser Verträge auf geeignete Weise zu gewährleisten.

Dazu sollen insbesondere im Zusammenhang mit der Neuwidmung von Bauland im Bereich der im Verordnungsplan festgelegten baulichen Entwicklungsbereiche (derzeit Freiland) privatrechtliche Verträge geschlossen werden.

In Bezug auf die angestrebten Verwendungsverträge ist zudem eine fristgerechte und widmungsge-
mäßige Verwendung des Baulandes durch Eigennutzung bzw. Weitergabe der Nutzungsmöglichkeit an Nutzungsinteressenten sicherzustellen.

Sämtliche dieser Verträge bedürfen der Zustimmung und Beschlussfassung im Gemeinderat der Gemeinde Westendorf.

Die Nutzungsinteressenten haben einen ausreichenden Bezug zur Gemeinde Westendorf glaubhaft zu machen und sind daher in den Verwendungsverträgen als Vertragspartner mit aufzunehmen (Widmungsbegünstigte).

Die Entwicklungen am Wohnungsmarkt in der Gemeinde Westendorf machen es dringend erforderlich, dass die Gemeinde Westendorf mithilfe privatrechtlicher Maßnahmen zur Sicherung des dauernden Wohnbedarfs der in Westendorf bereits ansässigen Bevölkerung sowie deren Nachkommen beiträgt. Aufgrund der stark wachsenden Immobilienpreise kommt der finanziellen Leistbarkeit dabei besondere Bedeutung zu.

B) Verwendungs-/Raumordnungsverträge:

Genereller Inhalt: Die Gemeinde Westendorf legt im Groben folgende Verpflichtungen in Verwendungsverträgen fest, wobei diese folgenden Aufzählungen nicht taxativ, sondern demonstrativ sind:

1. Bedingungen

1. Einhaltung des Verwendungszweckes lt. Flächenwidmungsplan zur Begründung von Hauptwohnsitzen bzw. den gemäß Widmungskategorie zulässigen Nutzungen. Der jeweilige Grundeigentümer/Vertragspartner bzw. Widmungsbegünstigte ist gegenüber der Gemeinde Westendorf auf deren Aufforderung hin zur vollumfänglichen und unverzüglichen Auskunft über die konkrete Nutzung des Gebäudes/der Einheit verpflichtet. Bei Verdacht der Gemeinde auf Nichteinhaltung von Verpflichtungen dieses Vertrages verpflichtet sich der Vertragspartner/Grundeigentümer/Widmungsbegünstigte entsprechend einer vereinbarten Beweislastumkehr unter Vorlage geeigneter Unterlagen nachzuweisen, dass eine Nutzung entsprechend den Bestimmungen dieses Vertrages vorliegt. Die Gemeinde Westendorf wird die Einhaltung laufend kontrollieren und kann dabei auch auf die ihr zugänglichen Nutzungsdaten (Wasserverbrauch, Kanalverbrauch, Müllgebühren, etc.) zurückgreifen.

2. Einbringung des Bauansuchens binnen 24 Monaten ab Rechtsgültigkeit des Flächenwidmungsplanes bzw. Bebauungsplanes für das betreffende Grundstück.

3. Baubeginn (ab Bauaushub) ohne unnötigen Aufschub, aber längstens innerhalb einer Frist von 2 Jahren gerechnet ab rechtskräftigem Baubescheid.

4. Bauvollendung innerhalb einer Frist von 4 Jahren gerechnet ab Baubeginn. Nach Bezugsfertigstellung ohne Verzug Hauptwohnsitzbegründung und Beibehaltung des Widmungsbegünstigten.

5. Im Falle der Errichtung von neuen Wohngebäuden bzw. -anlagen mit getrennten Wohneinheiten und einer Gesamtwohnnutzfläche ab 300 m² (oder dem Umbau / Zubau zur Erweiterung bestehender Gebäude - ausgehend vom baubehördlich genehmigten Planstand - um mehr als 25% der Nutzfläche und/oder mehr als 300m³ (im Sinne der Bestimmungen des § 61 Abs. 5 TROG)) gilt für die Dauer ab Raumordnungsvertragsunterfertigung bis 25 Jahre nach Fertigstellung des/der Wohngebäudes bzw. -anlage, dass mindestens 50% der Gesamtwohnnutzfläche aller Wohneinheiten (bei neuen Gebäuden) bzw. 50% der zusätzlichen Wohnnutzflächen (bei Erweiterungen des baubehördlich bereits genehmigten Bestandes zum Zeitpunkt des Abschlusses des Raumordnungsvertrages) an Einheimische veräußert, vermietet oder sonst überlassen werden muss (sog. „Einheimischenregelung“). Für den Fall, dass der vorgenannte Bestand oder Teile davon abgebrochen und/oder in der Folge neu errichtet werden sollten, gilt für die Beurteilung in obigem Sinn die Gesamtwohnnutzfläche der vom Vertragspartner neu errichteten Bauwerke bzw. Bauwerksteile.

6. Eine vom Vertragspartner (Grundeigentümer/Bauwerber) eventuell zur Abdeckung des eigenen Wohnbedürfnisses benutzte Wohneinheit wird bei der Berechnung bis zu höchstens 150m² Nutzfläche berücksichtigt und bei der Berechnung (von der Gesamtwohnnutzfläche) in Abzug gebracht; ein allenfalls größerer Eigenbedarf ist von der freiverkäuflichen Fläche in Abzug zu bringen.

Als Einheimischer in obigem Sinne gilt, wer vor Erwerb/Anmietung/Überlassung das 19. Lebensjahr vollendet und für einen Zeitraum von durchgehend mindestens 10 Jahren in der Gemeinde Westendorf seinen Hauptwohnsitz begründet hatte. Eine Veräußerung an Einheimische hat zu angemessenen (wohnbauförderungswürdigen bzw. angemessenen im Sinne des § 27 Abs. 2 lit. d TROG 2016) Preisen zu erfolgen (wobei eine Abweichung von maximal 10 % von den wohnbauförderungswürdigen Preisen zulässig ist). Eine Vermietung an Einheimische hat langfristig und zu angemessenen (im Sinne des § 27 Abs. 2 lit. d TROG 2016) Preisen zu erfolgen.

Die für Einheimische bereitzustellenden Wohnnutzflächen sind auf der Wohnungsbörse der Website der Gemeinde Westendorf (www.westendorf.tirol.gv.at) ab Baubeginn der jeweiligen Wohneinheit(en) bis 1 Jahr nach Fertigstellung der Wohneinheit(en) (Fertigstellungsmeldung bei der Gemeinde Westendorf) zu deren Verkauf/Vermietung/ Überlassung bzw. zum/zur Erwerb/Miete/Überlassung anzubieten/zu veröffentlichen. Für den Fall, dass binnen 1 Jahr nach Fertigstellung zu den Preisen bzw. Konditionen gem. dieser Richtlinie kein Einheimischer ein verbindliches Angebot auf Erwerb, Anmietung bzw. sonstiger Gebrauchsübernahme der jeweiligen veröffentlichten Wohneinheit(en) gelegt hat, ist/sind der/die Vertragspartner berechtigt, die jeweilige(n) Wohneinheit(en) ohne Einschränkungen an Dritte (Nicht-Einheimische) zu veräußern, zu vermieten oder sonst zu überlassen. Es steht jedoch fest, dass die genannte 1-Jahres-Frist im Fall der Ablehnung (bzw. Nicht-Annahme) von entsprechenden verbindlichen Angeboten eines Einheimischen durch den/die Vertragspartner jeweils neu zu laufen beginnt. Die diesem Vertrag entsprechenden Veröffentlichungen sind der Gemeinde auf deren Verlangen jeweils nachzuweisen.

7. Im Falle der baulichen Erweiterung von bestehenden Gebäuden für dem Tourismus dienenden Betrieben und Einrichtungen um mehr als 300m³ (nach Abzug von Eigenbedarf gem. Ziff. 5) ist der Vertragspartner zu verpflichten, seinen Betrieb zumindest 10 Jahre lang in der bisher von ihm betriebenen touristischen Betriebsart zu führen. Nach 10 Jahren gelten im Falle der Verwendung der Erweiterung zu Wohnzwecken die Bestimmungen des Punktes 5 („Einheimischenregelung“).

2. Sanktionen

1. Konventionalstrafe: bei Verstoß gegen auch nur eine der Verpflichtungen des Raumordnungsvertrages; pro Vertragsverletzung für jeden angefangenen Monat eine Konventionsstrafe

- a. bis zur Nutzung des Gebäudes (v.a. bei unbebauten Grundstücken): in Höhe von € 2 pro qm der Grundfläche des Grundstückes bzw.
- b. ab Nutzung des Gebäudes: in der Höhe von € 10 pro qm der betroffenen Wohnfläche jeweils wertgesichert nach dem VPI 2020 bzw. dessen Nachfolgeindex.
- c. bei Verwendungsverträgen zu touristischen (gewerblichen) Zwecken in der Höhe von EUR 1.000,00/Einheit pro Vertragsverletzung für jede angefangene Woche.

3. Sicherungsmittel

1. Pfandrechte zur Sicherstellung der vereinbarten Konventionalstrafen in Höhe von höchstens EUR 5.000,00/Wohneinheit bzw. vermietbarer Appartement-/Zimmereinheit;

2. Bei sämtlichen neuen Objekten/neuen Einheiten/neu gewidmeten Grundstücken/etc. Einräumung eines Vorkaufsrechtes für die Gemeinde Westendorf befristet für 25 Jahre vom Tag der Bauvollendungsmeldung gerechnet.

a. Der Vorkaufspreis

aa. bei unbebauten Grundstücken für den Grund- und Bodenanteil:

- bei entgeltlichem Erwerb: Kaufpreis, den der Widmungsbegünstigte dem Grundstückseigentümer gem. Kaufvertrag bezahlt;
- bei unentgeltlichem Erwerb: Verkehrswert Baugrundstück im Zeitpunkt der Übergabe (durch Sachverständige zu ermitteln).

jeweils wertgesichert nach dem VPI 2020 bzw. nach dessen Nachfolgeindex, Ausgangsmonat der allseitigen Unterfertigung des Vertrages.

bb. bei bebauten Grundstücken:

- bei der „Einheimischenregelung“ unterliegenden Objekten: für das auf dem Grundstück errichtete Gebäude/Gebäudeteil/Wohneinheit: bei entgeltlichem Erwerb: dem Anschaffungspreis zuzüglich Wertanpassung auf Basis des von der Statistik Austria veröffentlichten Baupreisindex. Ausgangsbasis dieser Wertsicherung ist die für das Quartal des Erwerbes (Abschluss des Kaufvertrages) veröffentlichte Indexzahl; bei unentgeltlichem Erwerb: dem letzten entgeltlichen Anschaffungspreis zuzüglich Wertanpassung auf Basis des von der Statistik Austria veröffentlichten Baupreisindex. Ausgangsbasis dieser Wertsicherung ist die für das Quartal des (letzten entgeltlichen) Erwerbes (Abschluss des Kaufvertrages) veröffentlichte Indexzahl.
- bei nicht der „Einheimischenregelung“ unterliegenden Objekten: Vorkaufspreis gem. § 1072 ABGB

b. Die Frist zur Bekanntgabe ob die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausübt: 3 Monate.

c. Das Vorkaufsrecht ist grundbücherlich sicherzustellen. Als Vorkaufsfall gilt z.B. auch eine freiwillige Feilbietung, Übergabe, Tausch, Schenkung, sowie eine entgeltliche oder unentgeltliche Einräumung des Baurechts.

d. Das Vorkaufsrecht gilt nicht bei allen entgeltlichen und unentgeltlichen Rechtsgeschäften unter Lebenden und von Todes wegen zwischen Verwandten in gerader Linie (Kinder, Eltern) und zwischen Ehegatten bzw. Lebensgefährten.

3. Überbindungspflicht an Rechtsnachfolger: Der Vertragspartner hat ausdrücklich zuzusichern, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesen Verträgen, wie auch die Übertragungsverpflichtung selbst, auf seine Rechtsnachfolger im Eigentum am Grundstück/Wohneinheit/sonstige Einheit zu übertragen; dies bei sonstiger Weiterhaftung des Vertragspartners.

4. Zusätzliche Sicherungsmittel hinsichtlich der Verpflichtungen (Bedingungen) in Punkt 1.5 dieser Richtlinie:

a. Zustimmung- und Vorschlagsrechte der Gemeinde Westendorf zu den einzelnen Erwerbern/Mietern

b. Beschränkungen in der Weiterveräußerung/-vermietung/-überlassung der der „Einheimischenregelung“ unterliegenden Wohneinheiten für erwerbende/an mietende/nutzende Einheimische: nur an Einheimische und nur unter den Konditionen gemäß dieser Richtlinie.

Anmerkung zum Vorkaufsrecht:

Die Gemeinde Westendorf wird das Vorkaufsrecht insbesondere dann ausüben, wenn aufgrund familiärer, beruflicher, ortsbezogener oder anderer Tatsachen nicht zu vermuten ist, dass ein Hauptwohnsitz des am Erwerb der Liegenschaft Interessierten begründet wird.

Behandlung möglicher Sonderfälle:

Nachträgliche Fristverlängerungen:

Auf Antrag des Grundeigentümers/Verpächters bzw. des Widmungsbegünstigten werden nachträgliche Fristverlängerungen vom Gemeinderat behandelt. Das heißt, falls sich nach Unterzeichnung des Raumordnungsvertrages maßgebliche Änderungen ergeben (z.B. Verzögerungen auf Grund von Schicksalsschlägen oder Ähnliches).

Verlassenschaftsabhandlungen:

Im Falle von Verlassenschaftsabhandlungen, oder z.B. in Fällen in denen ein Gericht (z.B. als Sachwalterschaftsgericht mitbestimmt) kann es zu Sonderfällen kommen, die einer Einzelfallbeurteilung bedürfen.

Die Gemeinde Westendorf behält sich überdies vor, in berechtigten Einzel- / Sonderfällen mit Vertragspartnern abweichende Vereinbarungen zu treffen.

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

René Schwaiger

Angeschlagen am: 11.4.2023

Abzunehmen am: 26.4.2023

Abgenommen am: