



GEMEINDEAMT FÜGEN
6263 Fügen, Hauptstraße 58
BEZIRK SCHWAZ, TIROL
Telefon: 05288/622 75-0
Telefax: 05288/622 75-25

RICHTLINIE FÜR DIE VERGABE VON GRUNDSTÜCKEN, WOHNUNGEN UND HÄUSERN DURCH DIE GEMEINDE FÜGEN

Die nachstehend angeführten Richtlinien sind anzuwenden,

- wenn die Gemeinde Fügen eigene Grundstücke, eigene Wohnungen oder eigene Häuser in welcher Form auch immer weitergibt und
- für Grundstücke, Wohnungen oder Häuser, für welche der Gemeinde Fügen die Vergabe zusteht.
- Ob für die Veräußerung oder Weitergabe einer Immobilie diese Richtlinie anzuwenden ist, hat der Gemeinderat jeweils im Einzelfall zu beschließen.
- Der Gemeinde bekennt sich ausdrücklich bei Vorliegen der obigen Voraussetzungen zur Anwendung dieser Richtlinie. Es handelt sich dabei um eine freiwillige und unverbindliche Anwendung. **Ein Rechtsanspruch besteht nicht.**
- Der Gemeindevorstand vergibt im Fall von Objekten, bei denen der Gemeinde ein Vergaberecht zukommt, nach einem Punktesystem, das die im Vormerkverfahren festgelegt Dinglichkeit sowie die Wartezeit berücksichtigt. Die Entscheidung über die Zuweisung des Objekts durch den Gemeindevorstand erfolgt gemäß eines Vergabevorschlags durch den Sozialausschuss. In der Regel entscheidet die höchste Punktezahl.

Die Richtlinien für Vormerkung und Vergabe gliedern sich in:

1. Vormerkung
2. Wohnungsvergabe
3. Vergabe von Grundstücken, Wohnungen oder Häuser, die in das Eigentum übernommen werden
4. Ausschluss
5. Punktesystem zur Reihung der Bewerber

1. Vormerkung

Der/Die WohnungswerberIn kann sich auf Antrag unter nachstehenden Voraussetzungen für eine Wohnungsvermittlung durch die Gemeinde Fügen vormerken lassen:

- Österreichische Staatsbürgerschaft
- im Sinne des § 17 Abs. 6, TWFG 1991 i.d.g.F. gleichgestellte Staatsbürgerschaft
- Drittstaatsangehörige, sofern sie zum Zeitpunkt der Antragstellung im Sinne der Richtlinie 2003/109/EG langfristig aufenthaltsberechtigt sind.

- 1.1 Die Vergabe einer Wohnung/Grundstück setzt voraus, dass hierfür ein gültiger Antrag vorliegt.
- 1.2 Der/Die BewerberIn muss zum Zeitpunkt der Vormerkung seit mindestens 5 Jahren in Fügen mit Hauptwohnsitz gemeldet sein. Es muss ein dringender Wohnbedarf nachgewiesen werden.

Der Wohnsitz muss Mittelpunkt des Lebensinteresses sein, der neben der Hauptwohnsitzmeldung nachgewiesen werden muss.

- 1.3 Diesem Personenkreis gleichzusetzen sind Personen, die innerhalb der letzten 20 Jahre in Fügen durchgehend 5 Jahre mit Hauptwohnsitz gemeldet waren.
- 1.4 Als WohnungswerberInnen im Sinne dieser Richtlinien gelten Alleinstehende ab Vollendung des 18. Lebensjahres, Familien, Alleinerziehende, Ehepaare, eingetragene Lebensgemeinschaften nach dem „Eingetragene PartnerschaftGesetz – EPG“, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften (beide über 21 Jahre), die zum Zeitpunkt der Vormerkung ein Jahr im gemeinsamen Haushalt leben und AntragstellerInnen, die seit mindestens drei Jahren getrennt (jedoch in aufrechter Ehe) leben. Minderjährige Ehepaare oder minderjährige Eltern, die mit ihrem Kind im gemeinsamen Haushalt leben, können sich auch vor Vollendung des 18. Lebensjahres vormerken lassen.
- 1.5 WohnungswerberInnen, die über Eigentum oder das Nutzungsrecht an einer Wohnung verfügen, werden nur vorgemerkt, wenn sie sich verpflichten, ihr Eigentums- oder Nutzungsrecht an der bisher zur Befriedigung ihres regelmäßigen Wohnbedürfnisses verwendeten Wohnung binnen sechs Monaten nach dem Bezug der von der Gemeinde zugewiesenen Wohnung aufzugeben. Miteigentum an einem Baugrundstück, an einer Wohnung oder an einem Haus stellt keinen Ausschließungsgrund dar.
- 1.6 Die Vormerkung erfolgt für die Dauer von drei Jahren. Jede Änderung der Verhältnisse ist zu melden. Bei keiner Änderung ist der Antrag in schriftlicher Ausführung oder persönlicher Vorsprache nach drei Jahren zu erneuern. Die Gemeinde weist bei Antragstellung besonders darauf hin. Wird der Antrag nicht zeitgerecht erneuert oder Änderungen nicht bekanntgegeben, wird dieser geschlossen. Eine neuerliche Vormerkung ist nach einem Jahr möglich.
- 1.7 Im Rahmen der Vormerkung werden die für die angestrebte Wohnungsvergabe persönliche und sonstigen Daten zur Wohnsituation, die Gründe für den notwendigen Wohnungswechsel sowie Angaben zur angestrebten und der zu vermittelnden Wohnung gespeichert.
- 1.8 Wohnbedarf liegt vor, wenn eine der folgenden Voraussetzungen gegeben ist:
 - a) Wenn die Größe der bisher bewohnten Wohnung für die Personenanzahl ungeeignet ist und die zu allenfalls zu beziehende und ausgeschriebene Wohnung für den zukünftigen Benutzerkreis passen ist. Die Entscheidung obliegt dem Gemeinderat (vgl. Pkt. 3 Einleitung)
 - b) Bei bevorstehender Räumung der Wohnung:
 - durch Vorliegen eines gerichtlichen Räumungstitels oder gerichtlichen Räumungsvergleiches, ausgenommen dieser wurde durch unleidliches Verhalten des/der Wohnungswerbers/in herbeigeführt
 - durch gerichtliche Einleitung eines Scheidungsverfahrens, wobei in der Folge nur der nach der Scheidung nicht wohnversorgte Ehepartner anspruchsberechtigt ist.
 - c) Bei Behinderung (z.B. Rollstuhlfahrer), schwerer Erkrankung oder altersbedingter Gebrechlichkeit und dadurch bedingter Nichteignung der bewohnten Wohnung (Vorlage eines amtsärztlichen oder klinischen Gutachtens, welches die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels feststellt)
 - d) Bei Baufälligkeit, Baumängeln (festgestellt durch die Baupolizei) oder Substandard (Kategorie D, ohne Bad/WC) der bewohnten Wohnung
 - e) Bei Wohnungslosigkeit sowie bei fehlendem Hauptmietvertrag

2. Wohnungsvergabe

- 2.1 Die Vergabe orientiert sich an den objektiven Bedürfnissen und der finanziellen Belastbarkeit der BewerberInnen.

- 2.2 Bei Auflösung der Lebensgemeinschaft verzichtet der/die PartnerIn, der/die die Obsorge für ein/mehrere Kind/er nicht hat, auf das Mietrecht zu Gunsten des Partners/der Partnerin, der/die obsorgeberechtigt ist und in dessen/deren Haushalt das/die Kind/er wohnhaft ist/sind.

3. Vergabe von Grundstücken, Wohnungen oder Häusern, die in das Eigentum übernommen werden

- 3.1 Bei der Vergabe von Grundstücken, Wohnungen oder Häusern, die in das Eigentum übernommen werden, muss grundbücherlicher Eigentümer/grundbücherliche Eigentümerin am jeweiligen Objekt ausschließlich der Antragsteller/die Antragstellerin werden.
- 3.2 Einzuhaltende Bebauungsfristen beim Kauf eines Grundstückes:
- Baubeginn spätestens fünf Jahre nach dem Grundkauf.
 - Eine Verlängerung der Frist ist auf Antrag bei triftigen Gründen um 2 Jahre möglich.
- 3.3 Der Antragsteller/die Antragstellerin muss in dem zu beziehenden Objekt ab dem Tag des Bezuges den Hauptwohnsitz begründen und beibehalten.
- 3.4 Der Gemeinde ist ein Vorkaufsrecht an Grundstücken, an Wohnungen oder an Häusern, die in das Eigentum des Antragstellers/der Antragstellerin 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 Objekt (Grundstück, Wohnung, Haus) ist jener Vorkaufspreis zu bezahlen, um den das Objekt erworben wurde, zusätzlich einer Wertsicherung. 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 einzuverleiben.

- 3.5 Der Gemeinde ist an Grundstücken, an Wohnungen oder an Häusern, die in das Eigentum der Antragsteller übernommen werden, ein Wiederkaufsrecht einzuräumen. Das Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn
- a. die in Punkt 3.2 der Richtlinien enthaltenen Bebauungsfristen nicht eingehalten werden.
 - b. die in Punkt 3.3 der Richtlinien verlangte Verpflichtung zur Begründung und Beibehaltung des Hauptwohnsitzes nicht erfüllt wird, oder
 - c. wenn der Kauf des Grundstückes durch falsche bzw. unvollständige Angaben herbeigeführt wurde.

Der Wiederkaufspreis entspricht jenem Preis, um den das Objekt (Grundstück, Wohnung, Haus) erworben wurde, ohne eine Wertsicherung.

Das Wiederkaufsrecht gilt zeitlich unbeschränkt 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.

4. Ausschluss

WohnungswerberInnen

- a) die sich durch falsche Angaben im Erhebungsverfahren einen Vorteil zu erschleichen versuchen, sind von der Vormerkliste zu streichen und auf die Dauer von drei Jahren von der Vormerkung auszuschließen.
- b) die eine Durchführung des Lokalausweises zur Erhebung der Wohnverhältnisse verweigern, sind auf die Dauer eines Jahres von der Vormerkung auszuschließen.
- c) die zum Zeitpunkt der Zuweisung einer Wohnung eine in den Richtlinien genannte Voraussetzung nicht mehr erfüllen, sind auszuschließen.
- d) die über Vermögen bzw. Eigentum oder Nutzungsrechte (Grundstück, Wohnung, Haus) im In- oder Ausland verfügen sind gemäß Tiroler Wohnbauförderungsgesetz (TWFG i.d.g.F.) auszuschließen, sofern nicht Punkt 1.5 zur Anwendung kommt.
- e) deren bisheriges Verhalten in einer Hausgemeinschaft die Zuweisung einer Wohnung für die neue Hausgemeinschaft nicht zumutbar erscheinen lassen, oder deren Fähigkeit zur Führung eines Haushaltes und/oder Eingliederung in die Hausgemeinschaft offensichtlich in Frage gestellt werden muss, sind auszuschließen. Eine bedingte Vormerkung ist möglich, wenn der/die WohnungswerberIn sich in ärztlicher, therapeutischer Behandlung/Betreuung befindet und zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe die oben angeführten Ausschlusskriterien nicht mehr gegeben sind.
- f) die Tiere halten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung und Gefährdung der Hausgemeinschaft oder deren Haltung zu einer übermäßigen Abnutzung der Wohnung und/oder Wohnanlage führen, sind auszuschließen.
- g) die bisher von ihrer Wohnung einen äußerst nachteiligen Gebrauch gemacht haben, sind auszuschließen.

5. Punktesystem

a) Allgemeine Kriterien:

1) Hauptwohnsitz in Fügen:

- Hauptwohnsitz durchgehend in Fügen gemeldet oder der Wegzug von Fügen liegt weniger als 3 Jahre zurück:

ab 5 Jahren	1 Punkt
ab 10 Jahren	2 Punkte
ab 15 Jahren	3 Punkte

- Hauptwohnsitz in den letzten 20 Jahren in Fügen (inzwischen verzogen):

ab 5 Jahren	0,5 Punkte
ab 10 Jahren	1 Punkt
ab 15 Jahren	1,5 Punkte

2) Familienverhältnisse:

Ehepaare bzw. eingetragene Partnerschaft	2 Punkte
Alleinerziehender Elternteil	2 Punkte

Lebensgemeinschaften (mindestens 1 Jahr im
gemeinsamen Haushalt gemeldet)
Je Kind (gekoppelt an den Bezug der Familienbeihilfe)

1 Punkt

2 Punkte

- 3) Für jedes Familienmitglied, bei dem eine Minderung der
Erwerbstätigkeit im Sinne des § 35 EstG 1988 ab einem Ausmaß
von 55 % vorliegt, und/oder bei jedem Haushaltsangehörigen
Kind im Sinne des FLAG 1967

bis zu 2 Punkte

b) Kriterien, für die nur vom Gemeindevorstand Punkte vergeben werden können:

- 1) Besondere Verhältnisse
z. b. Pflege von Angehörigen oder von nahestehenden
Personen (ab Pflegestufe 4)
- 2) Gemeinnützige, ehrenamtliche Tätigkeit im Dorfleben

höchstens 2 Punkte

1 Punkt

Diese Richtlinien gelten für alle Wohnungsvormerkungen und -vergaben ab dem 17.05.2023.

Der Bürgermeister
Mag. Dominik Mainusch