



# Gemeindeamt Thiersee

Politischer Bezirk Kufstein

Vorderthiersee 44

A-6335 Thiersee - Tirol

**Zahl:** 031-2 (RO-EA)  
lt. Beschluss des Gemeinderates vom 11.11.2021  
Neufassung lt. Beschluss des Gemeinderates vom 24.04.2023

## Richtlinien der Gemeinde Thiersee zur Vertragsraumordnung

Fassung 04/2023

### I. Präambel

Die Gemeinden haben gem. § 33 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 (TROG 2022) als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere die Sicherung ausreichender Grundflächen für den Wohnbau und für gewerbliche und industrielle Zwecke, anzustreben. Insbesondere dürfen Investitionen und Förderungsmaßnahmen der Gemeinden nur im Einklang mit den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept erfolgen.

Die Gemeinde kann zum Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jenes nach § 27 Abs. 2 lit. d TROG 2022 und gegebenenfalls auch der Festlegungen übergeordneter Planungsinstrumente Verträge mit Grundeigentümern abschließen. Die Gemeinde hat beim Abschluss von Verträgen sämtliche Grundeigentümer, soweit diese sich in einer vergleichbaren räumlichen Lage befinden, gleich zu behandeln. Im gegenteiligen Fall kann aber eine Ungleichbehandlung erfolgen, wenn diese sachlich gerechtfertigt ist.

Die Einhaltung solcher Verträge ist auf geeignete Weise sicherzustellen. Zu diesem Zweck können Vorschlags- und Zustimmungsrechte, Vorkaufsrechte und Optionen einschließlich der dinglichen Absicherung dieser Rechte sowie Vertragsstrafen vereinbart werden.

Die Gemeinde Thiersee bekennt sich zu den Zielen der Raumordnung. Zur Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung sind für die Gemeinde Thiersee insbesondere folgende Kriterien von Wichtigkeit:

- a) die Erhaltung und Entwicklung des Siedlungsraumes und die Verhinderung der Zersiedelung durch die bestmögliche Anordnung und Gliederung der Bebauung, insbesondere des Baulandes im Hinblick auf die Erfordernisse des Schutzes des Landschaftsbildes, der Sicherung vor Naturgefahren, der verkehrsmäßigen Erschließung, insbesondere auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, der Erschließung mit Einrichtungen zur Wasser-, Löschwasser- und Energieversorgung, zur Abwasserbeseitigung und

Abfallentsorgung sowie der Schaffung sonstiger infrastruktureller Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen und dergleichen,

- b) die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen und für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft entsprechend dem bei einer zweckmäßigen, bodensparenden und widmungsgemäßen Bebauung im jeweiligen Planungszeitraum (§ 31a TROG) gegebenen Bedarf,
- c) die Vorsorge für die bestimmungsgemäße Verwendung des Baulandes und der bestehenden Bausubstanz insbesondere zur Deckung des Grundbedarfes an Wohnraum und an Flächen für Zwecke der Wirtschaft zu angemessenen Preisen, insbesondere durch Maßnahmen nach § 33 TROG,
- d) die Vorsorge für eine zweckmäßige und bodensparende, auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und die Erfordernisse des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes abgestimmte Bebauung unter Berücksichtigung der Möglichkeiten verdichteter Bauformen einschließlich der nachträglichen Verdichtung bestehender Bauformen,
- e) die Vorsorge für eine zweckmäßige und bodensparende verkehrsmäßige Erschließung der bebauten und zu bebauenden Gebiete unter Berücksichtigung auch der Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs sowie des Fußgänger- und Radverkehrs,
- f) die Vorsorge für eine ausreichende und einwandfreie Wasser- und Löschwasserversorgung und eine geordnete Abwasserbeseitigung,
- g) die Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Gebiete, insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Bodenbonität,
- h) die Erhaltung zusammenhängender Waldgebiete unter Berücksichtigung ihrer Eignung im Hinblick auf die Wirkungen des Waldes,
- i) die Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen und die Bewahrung erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente und Landschaftsteile,
- j) die Erhaltung zusammenhängender Erholungsräume,
- k) die Sicherung geeigneter Grundflächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs,
- l) die Hintanhaltung von illegalen Freizeitwohnsitzen, Baulandhortung und Spekulationsgeschäften.

**Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes werden nicht ausschließlich vom Abschluss von Raumordnungsverträgen gem. § 33 Abs. 2 TROG abhängig gemacht.**

Unabhängig von den von der Gemeinde zur Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung zu setzenden hoheitlichen Maßnahmen dienen aber Raumordnungsverträge als zusätzliche Maßnahme und zusätzliches Planungsinstrument.

Können von der Gemeinde im Rahmen ihres Planungsermessens erwogene, insbesondere von den betroffenen Grundeigentümern vorgeschlagene Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes trotz Erfüllung der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen nur dann in Übereinstimmung mit sämtlichen maßgebenden Zielen der örtlichen Raumordnung bzw. Festlegungen

übergeordneter Planungsinstrumente der Gemeinde gebracht werden, wenn ergänzend Verträge gem. § 33 Abs. 2 TROG mit den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossen werden, so dürfen diese Festlegungen nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass vor der Beschlussfassung darüber entsprechende Verträge zustande gekommen sind.

**Ein Anspruch des betroffenen Grundeigentümers auf gewisse Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes entsteht mit Abschluss eines Raumordnungsvertrages nicht.**

## II. Anwendungsbereich

Entsprechend der Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Thiersee ist die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes durch privatrechtliche Vereinbarungen iSd § 33 TROG 2022 auch durch Verträge mit Grundeigentümern sicherzustellen. Hierfür bedient sich die Gemeinde folgender Vertragstypen:

- a) **Verträge über die Einräumung eines Vorkaufsrechtes** (z.B. Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Änderung des ÖROK / bauliche Entwicklungsfläche)
- b) **Verwendungsverträge** (z.B. Vereinbarungen über eine fristgerechte, widmungsgemäße Verwendung)
- c) **Überlassungsverträge** (z.B. Vereinbarungen über den Erwerb von Grundstücken, Eigentumswohnungen, etc. durch die Gemeinde oder einen Dritten)

Die Vertragsraumordnung ist im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Thiersee für alle in gleicher Weise anzuwenden, der Gemeinderat kann aber für einzelne Ortsteile eigene Kriterien (z.B. Preisgestaltung, o.ä.) festlegen.

Ausgenommen sind Flächen, die aufgrund ihrer Größe oder ihres Zuschnitts für sich allein nicht bebaubar sind und bei denen die Flächenwidmung lediglich der Abrundung eines bestehenden Baulandes dient (Arrondierung).

Auf den Abschluss von Raumordnungsverträgen kann im Einzelfall auch verzichtet werden, wenn die Erreichung der Ziele der Raumordnung durch detaillierte Festlegungen in der Flächenwidmung (z.B. Sonderflächen) soweit eingeschränkt ist, dass eine andere Nutzung raumordnungsrechtlich ausgeschlossen werden kann und alle Voraussetzungen für die Widmung im örtlichen Raumordnungskonzept durch Festlegungen in der Flächenwidmung abgesichert werden können.

Verträge können darüber hinaus aber auch abgeschlossen werden, wenn Umwidmungen oder die Erlassung von Bebauungsplänen beschlossen werden sollen, die Grundlage für die Umsetzung eines gewünschten Bauprojektes sind bzw. dadurch die Nutzbarkeit oder Bebaubarkeit eines Grundstückes für den Grundeigentümer verbessert wird und der Abschluss eines Raumordnungsvertrages zur Erreichung der Ziele der Raumordnung geboten und zweckmäßig ist.

**Eine Kombination der obgenannten Vertragstypen ist ausdrücklich möglich.**

### **III. Verträge über die Einräumung eines Vorkaufsrechtes mit Grundeigentümern**

Der Grundeigentümer hat im Zusammenhang mit der Ausweisung von Grundstücksflächen als bauliche Entwicklungsfläche im ÖROK der Gemeinde Thiersee und allenfalls - wenn dies aufgrund der geplanten Entwicklung und Grundstücksgröße im öffentlichen Interesse sinnvoll erscheint - im Rang nach ihr dem Tiroler Bodenfonds, Heiliggeiststraße 7, 6020 Innsbruck für die Dauer von 20 Jahren ein Vorkaufsrecht gemäß den Bestimmungen der §§ 1072 ff. ABGB für alle Veräußerungsarten und unter Ausschluss sämtlicher Nebenbedingungen mit einem dritten Käufer einzuräumen. Als maximaler Kaufpreis ist ein Betrag von € 183,00 pro m<sup>2</sup> festzusetzen. Dieser Grundstückspreis wird gemäß dem Index der Verbraucherpreise VPI 2020, Basis Monat März 2023, wertgesichert.

Die Weitergabe an leibliche Nachkommen und sonstige Erbberechtigte ist zulässig, sofern eine rechtlich gesicherte Überbindung aller Verpflichtungen aus dem Raumordnungsvertrag an Rechtsnachfolger gewährleistet ist.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass betreffend ausgewiesene bauliche Entwicklungsflächen nicht eine Veräußerung an Dritte ohne Berücksichtigung der Interessen der Gemeinde erfolgen kann und so bebaubare Flächen zur Erreichung der Ziele der Raumordnung verfügbar gehalten werden.

Mit dem jeweiligen Grundeigentümer ist weiters zu vereinbaren, dass im Falle, dass während der Fortschreibung des ÖROK kein entsprechender Widmungsantrag gestellt wird, die Flächen in die nächste Fortschreibung nicht mehr mitaufgenommen werden.

### **IV. Verwendungsverträge**

Der Grundeigentümer hat in seinem Ansuchen auf Umwidmung darzulegen, ob die Widmung den unmittelbaren Eigenbedarf decken soll oder ob eine Weitergabe beabsichtigt ist.

Bei Eigennutzung ist der Gemeinde außerdem im jeweiligen Raumordnungsvertrag verbindlich der Bedarf zu erklären. Durch die Erklärung für den Eigenbedarf dürfen die Bestimmungen der Richtlinien für die Vertragsraumordnung nicht umgangen werden.

Darüber hinaus sind die folgenden vertraglichen Verpflichtungen einzugehen:

#### **a) Sicherstellung der projekt- und widmungskonformen Nutzung**

Bei geplanter Nutzung zu Wohnzwecken ist die Begründung des Hauptwohnsitzes (Lebensmittelpunkt) verpflichtend.

Die Bauführung auf umzuwidmenden Grundstücken dient zur Schaffung von Wohnraum zur Befriedigung des ganzjährigen Wohnbedürfnisses (Hauptwohnsitz). Nach Bauvollendung bzw. falls vorgeschrieben auch nach Vorliegen der Benützungsbewilligung gem. § 45 TBO ist daher binnen sechs Monaten der Hauptwohnsitz zu begründen und sind die melderechtlichen Vorschriften zu erfüllen. Eine Vermietung oder eine andere entgeltliche Weitergabe der Nutzung des gesamten Gebäudes oder Teilen davon ist grundsätzlich unzulässig. Die Bestimmung des § 13 Abs. 1 TROG (Vermietung zu touristischen Zwecken an ständig wechselnde Gäste) bleibt davon unberührt.

Ausgenommen werden kann die Vermietung an einen Mieter, der im Mietgegenstand seinen Hauptwohnsitz zur Befriedigung des ganzjährigen Wohnbedürfnisses begründet, sofern dieser die Kriterien gem. VI. erfüllt und eine Mietzinsobergrenze von max. € 9,50 pro m<sup>2</sup> netto ohne Betriebskosten vereinbart wird. Vorstehender Maximalmietzins ist nach dem VPI 2020 wertgesichert zu vereinbaren, wobei als Ausgangsbasis für die Berechnung der Basismonat März 2023 gilt. In begründeten Ausnahmefällen kann der Gemeinderat Sondervereinbarungen gewähren.

Durch Festlegungen im Verwendungsvertrag ist in jedem Fall die Schaffung von illegalen Freizeitwohnsitzen und illegaler Vermietung zu touristischen Zwecken hintanzuhalten sowie für die zu Wohnzwecken geplanten Gebäudeteile die entsprechende Festlegung abzusichern.

Bei geplanter teilweiser oder gänzlicher Nutzung zu betrieblichen Zwecken gilt, dass Art und Umfang der geplanten Nutzung durch den Nutzungsinteressenten darzulegen sind. Das Ausmaß der betrieblichen Nutzung ist dabei entsprechend der raumordnungsrechtlich zulässigen Grenzen in der jeweiligen Widmungskategorie grundsätzlich zulässig. Je nach Art und Umfang der geplanten betrieblichen Nutzung sind Sonderbestimmungen zu prüfen und in die Verwendungsverträge mit aufzunehmen.

#### **b) Weitergabe**

Bei einer entgeltlichen oder unentgeltlichen Veräußerung oder sonstigen Rechtseinräumung (z.B. Baurecht) ist der jeweilige Berechtigte (Käufer, Bauträger, Baurechtsnehmer, Geschenknehmer, sonstiger Rechtsnachfolger oder Berechtigter, etc.) der Gemeinde zu benennen und die Veräußerungsabsicht oder Rechtseinräumung durch geeignete Urkunden nachzuweisen (Kaufvertrag, Schenkungs- bzw. Übergabevertrag, Optionsvertrag, etc.).

Die Interessenten haben einen ausreichenden Bezug zur Gemeinde Thiersee nachzuweisen bzw. die beabsichtigte Begründung ihres Hauptwohnsitzes in der Gemeinde Thiersee glaubhaft zu machen.

Bauträger haben der Gemeinde die Errichtung von Wohnprojekten für Hauptwohnsitze durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, gewerbliche Nutzungen sind im Einzelfall zu prüfen. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, das betreffende Grundstück jedenfalls innerhalb von 1 Jahr nach Rechtskraft der Umwidmung an den benannten Nutzungsinteressenten weiterzugeben.

Die widmungskonforme Nutzung ist durch eigene **Raumordnungsverträge mit den jeweiligen Nutzungsinteressenten und den Grundeigentümern** für die Dauer von höchstens 20 Jahren sicherzustellen.

#### **c) Bebauungspflicht**

**Bebauungspflicht:** Betreffend das auf dem Grundstück zu errichtende Gebäude ist das Bauansuchen nach baurechtlichen Vorschriften längstens innerhalb von einem Jahr ab elektronischer Kundmachung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung bei der Gemeinde als Baubehörde einzureichen. Diese Frist beginnt frühestens mit allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages.

Innerhalb von zwei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung oder der in der Baubewilligung festgelegten längeren Frist ist mit der Ausführung des Bauvorhabens zu beginnen.

Im Hinblick auf das öffentliche Interesse der Gemeinde Thiersee als Tourismusgemeinde sind Bauzeiten so kurz wie möglich zu halten. Das Bauvorhaben ist jedenfalls binnen vier Jahren nach Baubeginn zu vollenden und ist gem. § 44 TBO die Vollendung eines Bauvorhabens nach § 28 Abs. 1 lit. a, b oder e TBO unverzüglich der Behörde schriftlich anzuzeigen.

Spätestens fünf Jahre ab Rechtskraft der baubehördlichen Bewilligung sind sämtliche Außenanlagen fertigzustellen (evtl. Ausnahmen, längere Fristen, etc.).

Der Gemeindevorstand/Bauausschuss kann in begründeten Ausnahmefällen und sofern die Einhaltung der Fristen nicht zumutbar oder nicht vertretbar war, diese verlängern oder gänzlich aussetzen. Dies insbesondere dann, wenn eine unverschuldete, zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses unvorhersehbare Notlage eintritt.

**Bepflanzung:** Es kann eine Bepflanzung zur Verbesserung der Grünraumgestaltung, eine extensive Dachbegrünung oder ein Bepflanzungskonzept vorgeschrieben werden. Hierbei sind heimische Pflanzen und Gehölze zu bevorzugen. Gepflanzte Bäume sind in Siedlungen möglichst so auszuwählen und zu pflegen/zurückzuschneiden, dass deren Wipfelhöhe den höchsten Gebäudepunkt nicht überragt (Ortsüblichkeit).

#### **d) Baugrundgröße:**

**Einfamilienhäuser:** Die maximale Bauplatzgröße darf 500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, in Ausnahmefällen sind Sonderregelungen möglich.

**Häuser mit mehreren Wohneinheiten:** Die maximale Bauplatzgröße ist an das konkrete Projekt anzupassen. Es gilt der Grundsatz der bodensparenden Bebauung.

#### **e) Überbindungspflicht auf den/die Rechtsnachfolger**

Die Verpflichtungen aus dem jeweiligen Raumordnungsvertrag gehen auf die Rechtsnachfolger des Vertragspartners der Gemeinde über. Dies ist vertraglich sicherzustellen.

#### **f) Sanktionen und Sicherungsmittel:**

- Vertragsstrafen bei Verletzung der vertraglichen Pflichten
- Vor- und Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde
- Options- und Benennungsrecht zu Gunsten der Gemeinde

Die Bestimmungen gelten für Gewerbebetriebe und dgl. sinngemäß.

## **V. Überlassungsverträge**

Ziel ist es vor allem die knappe Ressource Boden für den Wohnbau der einheimischen Bevölkerung auf einem erschwinglichen Preisniveau zu halten. Dort wo Wohnbau möglich ist, sollten auch Flächen zu günstigeren Preisen angeboten werden können.

Bei Ansuchen über mehr als ein Baugrundstück zu Zwecken des Wohnbaus sind **die ersten 2/3 der Gesamtfläche** um einen Kaufpreis von maximal € 237,00 pro m<sup>2</sup> zu veräußern („vergünstigte Baugrundstücke“). Dieser Grundstückspreis wird gemäß dem Index der Verbraucherpreise VPI 2020, Basis Monat März 2023, wertgesichert.

Alle Widmungen ab 01.01.2013 sind hierbei im Sinne einer Gesamtschau zu berücksichtigen und die Grundflächen zusammenzurechnen, unabhängig davon, ob Umwidmungsansuchen zeitlich nacheinander erfolgen oder bereits anhängig sind.

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, das betreffende Grundstück jedenfalls innerhalb von einem Jahr nach Rechtskraft der Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes / der beantragten Widmung des Grundstückes / der Erlassung des beantragten Bebauungsplanes an den benannten Interessenten tatsächlich zu veräußern bzw. hat er ihm die vereinbarte Rechtsstellung einzuräumen (z.B. Baurecht).

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gem. IV. a), b), c), d) und e) dieser Richtlinien.

#### **a) Veräußerung an von der Gemeinde benannten Interessenten**

Für die Vergabe der „vergünstigten Baugrundstücke“ bedingt sich die Gemeinde die Benennung der Interessenten aus. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, das betreffende Grundstück jedenfalls innerhalb von einem Jahr nach Rechtskraft der Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes / der beantragten Widmung des Grundstückes / der Erlassung des beantragten Bebauungsplanes an den durch die Gemeinde benannten Interessenten zu veräußern.

#### **b) Häuser mit mehreren Wohneinheiten**

Für 2/3 der zu errichtenden Wohneinheiten, mindestens jedoch 2/3 der gesamten Wohnnutzfläche, bedingt sich die Gemeinde die Benennung der Interessenten aus. Der Grundeigentümer/Bauherr verpflichtet sich, die betreffenden Wohneinheiten jedenfalls innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens an den durch die Gemeinde benannten Interessenten zu veräußern, wobei maßgebliches Datum für diese Frist das Datum der allseitigen Vertragsunterfertigung ist. Der Grundeigentümer/Bauherr verpflichtet sich, diese betreffenden Wohneinheiten baulich so auszuführen, dass sie den Standards gemäß Wohnbauförderungsgesetz entsprechen und sohin wohnbauförderte Wohnungen sind und dafür Sorge zu tragen, dass für diese Wohnungen seitens eines Käufers (vorausgesetzt dessen persönliche Förderungswürdigkeit) Wohnbauförderung beantragt und bewilligt werden kann. Der Verkaufspreis darf die Vorgaben der Wohnbauförderungsrichtlinie gemäß den jeweils gültigen Wohnbauförderungsätzen des Landes Tirol i.d.g.F. nicht überschreiten.

Auf die Vergabe dieser vergünstigten Baugrundstücke und Wohneinheiten finden die Bestimmungen dieser Richtlinien zur Vergabe gem. Punkt VI. Anwendung.

#### **c) Entwicklungsflächen von mehr als 1.500 m<sup>2</sup>**

Bei Gesamtflächen von insgesamt mehr als 1.500 m<sup>2</sup> eines Eigentümers, die im örtlichen Raumordnungskonzept als bauliche Entwicklungsfläche vorgesehen sind, ist ein Erschließungs- und allenfalls Parzellierungskonzept für die gesamte Fläche auf Kosten des Eigentümers auszuarbeiten und ist dann auf dieser Basis hinsichtlich des Inhaltes eines

abzuschließenden Raumordnungsvertrages ein Sonderbeschluss auf den Einzelfall bezogen vom Gemeinderat zu fassen.

#### **Rücktrittsrecht bei säumiger Zahlung**

Bei Verzug des oder der Interessenten mit der Kaufpreiszahlung hat sich der Grundeigentümer/Verkäufer das Recht auszubedingen, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Es ist daher eine Rücktrittsklausel in den Kaufvertrag aufzunehmen, wonach bei Verzug mit der Kaufpreiszahlung oder sonstigen vertraglichen Verpflichtungen von mehr als einem Monat ab Kaufvertragsunterfertigung der Grundeigentümer berechtigt ist, vom Kaufvertrag unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen schriftlich zurückzutreten.

Zur Verfügbarhaltung der Liegenschaften hat der Grundeigentümer von diesem Recht auch Gebrauch zu machen. Der Rücktritt ist der Gemeinde Thiersee unverzüglich zur Kenntnis zu bringen, damit diese einen anderen oder andere Interessenten festlegen kann.

#### **d) Freier Verkauf**

Wenn eine Veräußerung an keinen von der Gemeinde genannten Interessenten binnen 12 Monaten ab Widmung bei Baugrundstücken und binnen 12 Monaten ab Fertigstellung bei Gebäuden möglich ist, darf der Grundeigentümer an beliebige Dritte veräußern, dies allerdings nur zu dem festgelegten vergünstigten Preis.

#### **e) Sanktionen und Sicherungsmittel**

- Vertragsstrafen bei Verletzung der vertraglichen Pflichten
- Vor- und Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde
- Options- und Benennungsrecht zu Gunsten der Gemeinde

### **VI. Vergabe von Baugrundstücken/Wohnungen**

Diese Bestimmungen sind anzuwenden auf

- vergünstigte Baugrundstücke iSd Punkt V. dieser Richtlinien
- Wohnungen für welche sich die Gemeinde die Vergabe ausbedungen hat
- von der Gemeinde selbst zum Verkauf angebotene Grundstücke
- Projekte des Tiroler Bodenfonds und dgl. sinngemäß, soweit sich die Gemeinde die Vergabe ausbedungen hat.

Kaufansuchen für diese Baugrundstücke/Wohnungen sind an die Gemeinde zu richten. Die Vergabe erfolgt durch den Gemeinderat.

Von der Vergabe über die Gemeinde Thiersee ausgenommen sind Grundflächen für den Eigenbedarf bzw. bei Weitergabe innerhalb von Familienangehörigen. (z.B. Baugründe für Kinder). Die widmungskonforme Nutzung ist aber durch Raumordnungsverträge zu den Bedingungen dieser Richtlinien mit den jeweiligen Bewerbern sicherzustellen.

#### **Bedingungen für die Vergabe sind:**

- a) Der Bewerber muss ein ausreichendes Naheverhältnis zur Gemeinde Thiersee aufweisen. Dieses liegt vor, wenn der Bewerber seinen Hauptwohnsitz durchgehend seit 5 Jahren in



der Gemeinde Thiersee hat oder für die Dauer von insgesamt mindestens 15 Jahren seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Thiersee begründet hatte, wobei der Hauptwohnsitz nicht durchgehend begründet sein musste.

- b) Von der Vergabe ausgeschlossen werden jene Bewerber, die bereits Eigentümer eines Baugrundstückes, einer Wohnung oder eines Hauses sind, dies ausgenommen, wenn der Bewerber sein bestehendes Objekt gleichzeitig an einen, vorrangig von der Gemeinde benannten, Interessenten, welcher die Kriterien gem. VI. erfüllt, veräußert oder es sich um vom Gemeindevorstand/Bauausschuss zu beurteilende Ausnahmen, wie z.B. um Objekte handelt, welche nicht ausreichend die Erfordernisse der Wohnbedürfnisse der einheimischen Bevölkerung erfüllen (z.B. Garconnieren).
- c) Zur Umsetzung von Projekten im geförderten Wohnbau können auch gemeinnützige Bauträger vergünstigte Baugrundstücke erwerben. Hierzu bedarf es einer Einzelfallbeurteilung.
- d) Bei mehreren Bewerbern erfolgt die Vergabe nach einem Punktesystem laut Anhang 1 zu diesen Richtlinien.

## **VII.Sonderbestimmungen für Beherbergungsbetriebe**

Diese Sonderbestimmungen finden auf alle Projekte Anwendung, unabhängig von deren Größe oder den im TROG festgelegten Bettenzahlen oder der Anzahl der Arbeitsplätze, sofern dies raumordnungsfachlich vertretbar und notwendig ist, um die Ziele der Raumordnung sicherzustellen.

Ziel dieser Bestimmung ist es die Schaffung von illegalen Freizeitwohnsitzen und illegaler Vermietung zu touristischen Zwecken hintanzuhalten. Ziel ist es aber auch regional ansässiges Unternehmertum zu fördern.

Um die missbräuchliche Nutzung gewidmeter Grundstücke zur Errichtung von illegalen Freizeit- und Nebenwohnsitzen zu unterbinden, wird die Gemeinde daher allfällige Neu- und Umwidmungen sowie die dazugehörigen Bebauungspläne für die Neuerrichtung oder die Erweiterung von Beherbergungsbetrieben, bei denen insbesondere auch die Schaffung von Wohneinheiten (Wohnungen, Appartements) vorgesehen ist, konkret anhand des örtlichen Bedarfs prüfen.

Die zusätzlichen Sicherungsmittel wie z.B. eine Kautions können vereinbart werden, sofern diese bezogen auf das jeweilige Projekt geeignet, zweckmäßig und verhältnismäßig sind.

Jedenfalls ist ein überprüfbares und schlüssiges Betriebskonzept vorzulegen. Das Betriebskonzept hat insbesondere Angaben zu Projekt- und Betriebsträgerschaft und zur vorgesehenen Nutzung zu beinhalten.

Die Errichtung und Erweiterung im Rahmen der Zimmervermietung gemäß § 38 (1) TROG wird hiervon nicht umfasst.

## VIII. Sanktionen und Sicherungsmittel

### a) Vertragsstrafen

Zur Sicherung der Einhaltung der abgeschlossenen Verträge kann die Gemeinde Vertragsstrafen vereinbaren. Eine solche ist immer für den Fall eines jeden einzelnen Verstoßes an die Gemeinde Thiersee zu bezahlen. Die Art und Höhe sind im Einzelvertrag festzusetzen. Die Vertragsstrafen können einmalig festgesetzt werden oder laufend für die Dauer der Vertragsverletzung.

Die Höhe der Vertragsstrafen bezogen auf die Einhaltung der einzelnen Vertragspflichten muss dabei so bemessen sein, dass sie dem Bauvorhaben eine angemessene Hürde für die Verletzung der Vertragspflichten entgegenstellt.

- Bei Verstoß gegen die Bebauungspflicht: Nach Verstreichen der jeweiligen Frist (Einreichung, Baubeginn, Bauvollendung, Fertigstellung der Außenanlagen) wird eine Vertragsstrafe iHv mindestens EUR 1.000,00 pro angefangenem Monat vereinbart, wobei die Höhe nach oben hin je nach Größe und Umfang des Projektes individuell festzusetzen ist. Zudem wird zu Gunsten der Gemeinde Thiersee ab fruchtlosem Verstreichen der Bebauungsfrist ein Options-, Wiederkaufs- und/oder Benennungsrecht auf den Erwerb des Grundstückes vereinbart. Die Bestimmungen gem. § 37a TROG bleiben hiervon unberührt.
- Bei Verstoß gegen die Veräußerungspflicht: Nach Verstreichen der Frist wird eine Vertragsstrafe iHv mindestens EUR 1.000,00 pro angefangenem Monat vereinbart, wobei die Höhe nach oben hin je nach Größe und Umfang des Projektes individuell festzusetzen ist. Zudem wird zu Gunsten der Gemeinde Thiersee ab fruchtlosem Verstreichen der Frist ein Options-, Wiederkaufs- und/oder Benennungsrecht auf den Erwerb der Liegenschaft vereinbart.
- Errichtung/Zu- und Umbau von baulichen Anlagen, die nicht der vereinbarten Nutzung entsprechen: Einmalig EUR 1.500,00 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche.
- Verstoß gegen die Überbindungspflicht auf den/die Rechtsnachfolger:  
Grundstück unbebaut: Einmalig EUR 150,00 pro m<sup>2</sup> für die Fläche, welche ohne Überbindung des jeweiligen Raumordnungsvertrages veräußert wurde.  
Grundstück bebaut: Einmalig EUR 1.500,00 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche, welche ohne Überbindung des jeweiligen Raumordnungsvertrages veräußert wurde.
- Bei Verstoß gegen die vereinbarte projekt- und widmungskonforme Nutzung des gesamten Gebäudes oder von Teilen des Gebäudes (auch illegale Freizeitwohnsitznutzung): EUR 10,00 pro m<sup>2</sup> vertragswidrig verwendeter Nutzfläche pro angefangenem Monat; dies solange bis der vereinbarungsgemäße Zustand hergestellt wird.

Die Vertragsstrafen werden nach dem VPI 2020 wertgesichert, wobei als Ausgangsbasis für die Berechnung der Basismonat März 2023 gilt.

Ausnahmen: Der Vorstand/Bauausschuss kann in begründeten Ausnahmefällen und sofern die Einhaltung der verletzten Verpflichtung nicht zumutbar oder nicht vertretbar war, jedoch ohne jeglichen Rechtsanspruch hierauf, Vertragsstrafen mäßigen oder gänzlich aussetzen. Dies insbesondere dann, wenn eine unverschuldete, zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses unvorhersehbare Notlage eintritt (z.B. maßgebliche Änderung der Lebensumstände, (Teil)Verlust der Erwerbsfähigkeit, Eintritt körperlicher oder geistiger Beeinträchtigungen, welche die Teilnahme am Erwerbsleben mindern oder gänzlich ausschließen, finanzielle Engpässe, uU Todesfälle, Schicksalsschläge aller Art).

#### **b) Options- und Benennungsrecht**

Für den Fall der Verletzung von Vertragspflichten kann sich die Gemeinde Thiersee eine grundbücherlich sicherzustellende Kaufoption und/oder ein Benennungsrecht für die notwendige Dauer, maximal für 20 Jahre, einräumen lassen. Dadurch kann die Gemeinde oder ein von der Gemeinde namhaft gemachter Käufer das betroffene Grundstück erwerben.

Der Kaufpreis ist einvernehmlich festzusetzen. Sollte kein Einvernehmen erzielt werden können, so ist der Kaufpreis gemäß den Bestimmungen lt. Punkt VIII. d) dieser Richtlinien zu bestimmen.

Die Gemeinde verpflichtet sich auf Ersuchen des jeweiligen Grundeigentümers nach Ablauf von 20 Jahren eine grundbuchstaugliche Löschungserklärung auszustellen und ihm zur weiteren Verwendung zu übergeben.

#### **c) Vorkaufsrecht / Wiederkaufsrecht**

Die Gemeinde Thiersee kann sich weiter zur Sicherung der Einhaltung der Raumordnungsverträge ein Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsfälle gemäß den Bestimmungen der §§ 1072 ff ABGB unter Ausschluss von Nebenbedingungen und/oder ein Wiederkaufsrecht gemäß den Bestimmungen der §§ 1068 ff ABGB unter Ausschluss von Nebenbedingungen je für die Dauer von maximal 20 Jahren einräumen und grundbücherlich sicherstellen lassen.

Der Kaufpreis ist einvernehmlich festzusetzen. Sollte kein Einvernehmen erzielt werden können, so ist der Kaufpreis gemäß den Bestimmungen lt. Punkt VIII. d) dieser Richtlinien zu bestimmen.

Die Gemeinde verpflichtet sich auf Ersuchen des jeweiligen Grundeigentümers nach Ablauf von 20 Jahren eine grundbuchstaugliche Löschungserklärung auszustellen und ihm zur weiteren Verwendung zu übergeben.

#### **d) Bewertung**

Der Kaufpreis ist nach Grund und Boden einerseits und einem allfälligen Gebäudewert andererseits getrennt so zu bestimmen, dass im Falle der Ausübung des Optionsrechtes, Benennungsrechtes, Vorkaufsrechtes oder Wiederkaufsrechtes, der Grundwert oder anteilige Grundwert bei parifizierten Wohnungseigentumseinheiten mit maximal € 237,00 pro m<sup>2</sup> für

Grundflächen wertgesichert gemäß dem Index der Verbraucherpreise VPI 2020, Basismonat März 2023 festzulegen ist.

Der Wert eines allenfalls auf der Liegenschaft befindlichen Bauwerkes ist durch einen gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen (welcher im Streitfalle vom Vorsteher des BG Kufstein auszuwählen ist) auf Kosten des Eigentümers wie folgt zu ermitteln:

Neubauwert des Objektes (Herstellungskosten) abzüglich Wertminderung in Folge Alters, abzüglich Wertminderung in Folge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs, abzüglich Wertminderung in Folge verlorenen Bauaufwandes; zzgl. Neubauwert der Außenanlagen unter Berücksichtigung der vorgenannten wertbeeinflussenden Umstände. Hieraus ergibt sich der Sachwert des Gebäudes samt Zubehör und Außenanlagen.

Weiters hat der Sachverständige festzustellen, welche sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Rechte, Lasten, Dienstbarkeiten, etc.) auf der Liegenschaft haften und diese betragsmäßig zu beziffern.

#### **e) Kautio**

Zu Gunsten der Gemeinde Thiersee kann für den Fall des Zuwiderhandelns bzw. einer Verletzung der vertraglichen Pflichten einschließlich der daraus resultierenden Ersatzansprüche die Bestellung einer angemessenen **Kautio** für einen jeweils festzulegenden Zeitraum, maximal für 20 Jahre, vereinbart werden.

Die Höhe der Kautio bezogen auf die Einhaltung der einzelnen Vertragspflichten muss dabei so bemessen sein, dass sie dem Bauvorhaben angemessen eine Hürde für die Verletzung der Vertragspflichten entgegenseht.

Die Kautio ist vor Vertragsunterfertigung durch Übergabe einer abstrakten und auf erstes Anfordern ziehbaren **Bankgarantie** eines zur Geschäftsausübung im Inland berechtigten Institutes mit einer Laufzeit von mindestens dem Zeitraum der abzusichernden Vertragsbestimmungen zzgl. 6 Monaten im Original sicherzustellen.

#### **f) Reallast**

Zu Gunsten der Gemeinde Thiersee kann außerdem zur Absicherung laufender Verpflichtungen im jeweiligen Fall eine Reallast vereinbart und grundbücherlich sichergestellt werden.

### **IX. Verfahren**

#### **a) Vorprüfung**

Ein Ansuchen auf gewisse Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes ist beim Gemeindeamt schriftlich unter Anschluss der erforderlichen Unterlagen einzureichen. Das Ansuchen wird vorgeprüft und werden ggf. noch fehlende Unterlagen angefordert.

Anschließend sollen alle erforderlichen raumordnungsfachlichen Stellungnahmen für die neue Flächenwidmung eingeholt und nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen die Entwürfe über die Änderung des Raumordnungskonzeptes/des Flächenwidmungsplanes, eines allfälligen Bebauungsplanes und des Raumordnungsvertrages eingeholt werden.

Gemäß § 74 TROG 2022 ist innerhalb von drei Monaten mit dem Widmungswerber ein Planungsgespräch durchzuführen um im Sinne einer kooptiven Raumplanung alle Argumente und individuellen Vorstellungen einfließen zu lassen.

#### **b) Beschlussfassung über den Abschluss eines Raumordnungsvertrages**

Das vollständige Ansuchen wird dem Gemeinderat mit den eingeholten Stellungnahmen, eines allfälligen Entwurfes über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes oder über Erlassung eines Bebauungsplanes zur Beschlussfassung über den Abschluss eines Raumordnungsvertrages mit den Festlegungen lt. diesen Richtlinien vorgelegt.

Der Abschluss des Raumordnungsvertrages und die Abstimmung über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes/des Flächenwidmungsplanes und die allfällige Erlassung eines Bebauungsplanes hat in zwei zeitlich aufeinanderfolgenden Gemeinderatssitzungen zu erfolgen, zumindest jedoch unter zwei getrennten Tagesordnungspunkten.

Alle vollständigen Ansuchen sollen innerhalb von sechs Monaten nach dem Einlangen dem Gemeinderat zur Beschlussfassung über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes/des Flächenwidmungsplanes und die allfällige Erlassung eines Bebauungsplanes vorgelegt werden.

#### **c) Kosten**

Der Antragsteller hat sämtliche im Zusammenhang mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung eines abzuschließenden Raumordnungsvertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Barauslagen zu tragen.

Angeschlagen am:	25.04.2023
Abgenommen am:	10.05.2023
Internet:	Dauerkundmachung

#### **Für den Gemeinderat:**

Rainer Fankhauser, e.h  
**Bürgermeister**



Dieses Dokument wurde von Rainer Fankhauser elektronisch gefertigt und amtssigniert.

Datum 25.04.2023

Informationen zur Prüfung finden Sie unter: [www.thiersee.tirol.gv.at/amtssignatur](http://www.thiersee.tirol.gv.at/amtssignatur)