

# Richtlinie für privatrechtliche Vereinbarungen im Rahmen der Raumordnung

## I. Grundlagen, verfolgte Ziele, Anwendungsbereich

1) Zuzolge des § 33 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes (TROG 2016), LGBl. Nr. 101/2016 idF LGBl. Nr. 114/2021, haben die Gemeinden als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes anzustreben.

Die Gemeinden können zuzolge des § 33 Abs. 2 TROG 2016 zum Zwecke der Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung (§ 27 Abs. 2 TROG 2016, unter anderem das Schaffen leistbaren Wohnraumes, die Verhinderung der Hortung von Bauland sowie die Vorsorge für eine zweckmäßige und Boden sparende, auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und die Erfordernisse des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes abgestimmte Bebauung) mit Grundeigentümern Vereinbarungen abschließen (sog. Raumordnungsverträge). Das örtliche Raumordnungskonzept zielt - unter anderem - ebenso auf die Schaffung leistbaren Wohnraumes bzw. auf die Realisierung eines hochwertigen Wohnumfeldes ab. Die Ziele der örtlichen Raumordnung sowie die Ziele und Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sollen nun mittels der Vertragsraumordnung erreicht werden.

1 Raumordnungsverträge können die Verpflichtung eines Grundeigentümers vorsehen, seine Grundfläche einer bestimmten Verwendung zuzuführen (Bebauung innerhalb einer bestimmten Frist, Zurverfügungstellung leistbaren Wohnraumes, Realisierung der im örtlichen Raumordnungskonzept bzw. in dem dazu beschlossenen Kriterienkatalog näher umschriebenen sog. Qualitätskriterien; sog. Verwendungsverträge, vgl. Pkt. II.), sowie bestimmten Personen (Gemeinden, Tiroler Bodenfonds, als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigungen) zu bestimmten Zwecken (geförderter Wohnbau, usw.) zu überlassen (sog. Überlassungsverträge, vgl. Pkt. III.).

Grundeigentümer, deren Grundstücke sich in einer vergleichbaren räumlichen Lage befinden, sind beim Abschluss der Raumordnungsverträge gleich zu behandeln (§ 33 Abs. 2 TROG 2016).

Die Einhaltung der Raumordnungsverträge ist auf geeignete Weise sicherzustellen (§ 33 Abs. 4 TROG 2016).

2) Der Abschluss eines Raumordnungsvertrages mit dem Grundeigentümer begründet keinen Anspruch auf eine Umwidmung bzw. auf Erlassung des betreffenden Bebauungsplanes. Die rechtswirksame Umwidmung bzw. die rechtswirksame Erlassung des betreffenden Bebauungsplanes stellen aufschiebende Bedingungen des Raumordnungsvertrages dar. Die Umwidmung bzw. die Erlassung des betreffenden Bebauungsplanes sind somit nicht Gegenstand der Raumordnungsverträge.

3) Die Vertragsraumordnung gilt grundsätzlich für alle Grundstücke (Grundflächen) des Stadtgebietes von Kufstein, so ferne nachfolgend nicht anderes festgelegt ist.

## II. Verwendungsverträge mit Grundeigentümern

### 1) Verwendungsvertrag zum Zwecke der Verhinderung von Baulandhortung

a) Mit einem solchen Verwendungsvertrag soll sichergestellt werden, dass ein Grundstück, welches als Bauland im Sinne der §§ 37 bis 40 TROG 2016 (d.h. mit den Widmungskategorien Wohngebiet, Gewerbe- und Industriegebiet, Mischgebiet) neu gewidmet wird oder - falls schon Bauland im Sinne der §§ 37 bis 40 TROG 2016 - dessen Bauland-Widmungskategorie geändert wird, binnen einer Frist von 5 Jahren ab Inkrafttreten der Neuwidmung (Änderung der Bauland-Widmungskategorie) entsprechend bebaut wird. Diese 5-Jahres-Frist kann bei umfangreichen Bauvorhaben um 1 Jahr erstreckt werden. Mit einem Verwendungsvertrag soll somit eine Baulandhortung verhindert werden.

b) Ein solcher Verwendungsvertrag kommt lediglich dann nicht zur Anwendung, wenn eine Widmung nur der Abrundung eines bestehenden Baugrundstückes dient (Arrondierung).

### 2) Verwendungsvertrag zum Zwecke des Schaffens leistbarer Wohnungen (Hauptwohnsitze)

a) Mit einem solchen Verwendungsvertrag soll sichergestellt werden, dass

- bei einer Neu- bzw. Umwidmung von Grundflächen in Bauland im Sinne der §§ 37 bis 40 TROG 2016 (Wohngebiet, Gewerbe- und Industriegebiet bzw. Mischgebiet) ein- und demselben Grundeigentümers ab einem Gesamtflächenausmaß von 2.000 m<sup>2</sup> (auch wenn die betreffenden Neu- bzw. Umwidmungen in zeitlichem Abstand bzw. in getrennten Verfahren innerhalb von 5 Jahren erfolgen),

sowie

- bei einer Erhöhung der Baumassendichte für den Bauplatz infolge Realisierung und Aufrechterhaltung einer oder mehrerer Qualitätskriterien nach § 4 Abs. 6 und 7 des örtlichen Raumordnungskonzeptes (vgl. hierzu § 4 Abs. 6 bis 8 des örtlichen Raumordnungskonzeptes),

zusätzliche leistbare Wohnungen (Hauptwohnsitze) für Personen mit sog. Kufstein-Bezug zur Verfügung gestellt werden (d.h. Verkauf bzw. Vermietung). Diese Personen mit sog. Kufstein-Bezug müssen förderungswürdig im Sinne der Tiroler Wohnbauvorschriften (d.h. insbesondere deren Einkommenshöchstgrenzen entsprechen) und dürfen zudem nicht bereits Eigentümer eines Baugrundstückes, einer Wohnung oder eines Hauses sein (bzw. nicht über eine rechtlich gesicherte Anwartschaft – zB aufgrund eines noch nicht verbücherten Kaufvertrages - auf das Eigentum an einem Baugrundstück, einer Wohnung oder eines Hauses verfügen).

30 Prozent des auf eine solche Neu- bzw. Umwidmung zurück zu führenden neu geschaffenen Wohnnutzflächenausmaßes (Nutzflächenberechnung nach § 61 Abs. 5 TROG 2016) sind als leistbarer Wohnraum (leistbare Wohnungen) zur Verfügung zu stellen.

Bei einer Erhöhung der Baumassendichte für den Bauplatz infolge Realisierung eines Qualitätskriteriums oder mehrerer Qualitätskriterien nach § 4 Abs. 6 und 7 des örtlichen Raumordnungskonzeptes, womit zusätzliche bzw. neue Nutzflächen für Wohnen geschaffen werden,

ist hinsichtlich der gesamten Wohnnutzfläche leistbarer Wohnraum (leistbare Wohnungen) im Ausmaße der prozentuellen Erhöhung der Baumassendichte zur Verfügung zu stellen.

Bei einer Neu- bzw. Umwidmung von Grundflächen in Bauland im Sinne der §§ 37 bis 40 TROG 2016 und bei einer Erhöhung der Baumassendichte für den Bauplatz infolge Realisierung und Aufrechterhaltung eines Qualitätskriteriums oder mehrerer Qualitätskriterien nach § 4 Abs. 6 und 7 des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist leistbarer Wohnraum nur einmal im Umfang von 30 Prozent des auf eine solche Neu- bzw. Umwidmung zurück zu führenden neu geschaffenen Wohnnutzflächenausmaßes zur Verfügung zu stellen. Kein leistbarer Wohnraum ist vom Bauwerber bei einer Erhöhung der Baumassendichte infolge Realisierung eines Qualitätskriteriums oder mehrerer Qualitätskriterien zur Verfügung zu stellen, sofern die Nachverdichtung ausschließlich dazu dienen soll, Wohnraum für die engere Familie des Bauwerbers (d.h. Ehegatte bzw. eingetragener Partner, Verwandte in gerader Linie) nachweislich für deren eigene Zwecke zur Verfügung zu stellen (womit insbesondere eine Vermietung bzw. ein Verkauf dieses Wohnraumes an Außenstehende bzw. Dritte ausgeschlossen ist).

#### b) Definition von leistbaren Wohnungen:

Von leistbaren Wohnungen wird dann gesprochen, wenn diese Wohnungen sämtliche gebäudebezogene Voraussetzungen der Tiroler Wohnbauförderungsvorschriften einhalten, nach den Tiroler Wohnbauförderungsvorschriften subjektgefördert sind (bei Verkauf) und die Kaufpreise bzw. Mietzinse für diese Wohnungen innerhalb der von den Tiroler Wohnbauförderungsvorschriften (derzeit insbesondere die §§ 6 und 27 des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991, Wohnbauförderungsrichtlinie) gezogenen Grenzen liegen.

#### c) Definition von Personen mit sog. Kufstein-Bezug:

Personen mit sog. Kufstein-Bezug sind Personen, die in Kufstein seit mindestens 3 Jahren ihren Hauptwohnsitz haben oder in den letzten 10 Jahren in Kufstein zumindest länger als 5 Jahre ihren Hauptwohnsitz hatten.

#### d) Vorgehensweise bei der Vermietung bzw. dem Verkauf der leistbaren Wohnungen:

Die Bauvorhaben, bei denen leistbare Wohnungen im Sinne dieser Richtlinie geschaffen werden, werden auf der Homepage der Stadtgemeinde Kufstein unter Angabe des jeweiligen Verkäufers (Vermieters) verlaublichbar.

Der Vermieter bzw. der Verkäufer hat der Stadtgemeinde Kufstein die Kauf- und Mietinteressenten zur Bestätigung vorzulegen. Für den Fall, dass es hinsichtlich einer leistbaren Wohnung mehrere Interessenten gibt, die zuvor angeführten Kriterien erfüllen, hat der Verkäufer (Vermieter) eine Reihung der Interessenten unter Verwendung des vom Gemeinderat beschlossenen, auf der Homepage der Stadtgemeinde Kufstein verlaublichbaren Punktesystems vorzunehmen und den erstgereihten Interessenten zur Bestätigung vorzulegen. Die Stadtgemeinde Kufstein kann innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage der Kauf- und Mietinteressenten die Zustimmung zum Verkauf bzw. zur Vermietung verweigern, wenn von den vorgelegten Kauf- und Mietinteressenten die zuvor angeführten Kriterien nicht eingehalten werden. Sollte dies nicht erfolgen oder binnen 4 Wochen

ohnehin die Bestätigung der Stadtgemeinde Kufstein vorliegen, so ist der Verkäufer bzw. Vermieter berechtigt, die Wohnungen an Interessenten (die die zuvor angeführten Kriterien erfüllen) zu vermieten bzw. verkaufen.

#### e) Definition von Hauptwohnsitze:

Hauptwohnsitze sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen.

### **3) Verwendungsvertrag zum Zwecke der Realisierung sog. Qualitätskriterien**

Mit einem solchen Verwendungsvertrag soll sichergestellt werden, dass die im örtlichen Raumordnungskonzept (vgl. § 4 Abs. 6 - 8 des örtlichen Raumordnungskonzeptes) bzw. (teilweise) im sog. Kriterienkatalog dazu näher ausgeführten Qualitätskriterien für eine Erhöhung der Baumassendichte für den Bauplatz realisiert und tunlichst dauerhaft eingehalten werden.

### **4) Pflicht zur Überbindung des Inhaltes eines Verwendungsvertrages**

Die Verpflichtungen des Grundeigentümers aus dem Verwendungsvertrag haben auf dessen Rechtsnachfolger über zu gehen. Dies ist – so ferne nicht ohnedies sog. dingliche Rechte eingeräumt wurden - vertraglich mittels einer sog. Überbindungsklausel im Verwendungsvertrag sicher zu stellen. Als Rechtsnachfolger gilt auch eine Person, welche vom Grundeigentümer ein Baurecht (im Sinne des Baurechtsgesetzes 1912 idgF) oder ein Nutzungsrecht zum Zwecke der Errichtung eines Superädifikates (im Sinne des § 435 ABGB) eingeräumt wird.

### **5) Sicherstellung des Inhaltes eines Verwendungsvertrages**

Die Einhaltung der Verpflichtungen des Grundeigentümers gegenüber der Stadtgemeinde Kufstein aus einem Verwendungsvertrag ist auf geeignete Weise sicher zu stellen. Soweit zivilrechtlich zulässig soll dies insbesondere durch die Einräumung sog. dinglicher Rechte (Dienstbarkeiten, Reallasten oder Pfandrechte zur Besicherung vereinbarter Vertragsstrafen) oder durch die Vereinbarung von Vorschlags- und Zustimmungsrechten, Vorkaufsrechten, Optionen bzw. Vertragsstrafen erfolgen. Einer grundbücherlichen und damit vom jeweiligen Eigentümer unabhängigen Sicherstellung ist dabei - sofern rechtlich zulässig und zweckmäßig - grundsätzlich der Vorrang zu geben.

#### a) Sicherstellung durch Vertragsstrafen:

Vereinbarte Vertragsstrafen sind der Höhe der Vertragsstrafen nach grundsätzlich so zu bemessen, dass sie eine angemessene Hürde für die schuldhafte Verletzung der damit besicherten Verpflichtung darstellen:

- Verstoß gegen die fristgerechte Bebauung der Widmungsfläche: Eine Vertragsstrafe in Höhe von 5 Prozent des Verkehrswertes des Bauplatzes je angefangenem „verstrichenem“ Jahr ist zu vereinbaren.

- Vereinbarungswidrige Zurverfügungstellung von leistbaren Wohnungen an Personen, die nicht den Kriterien des Abs. 2 entsprechen: Eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 10,-- je m<sup>2</sup> Nutzfläche pro angefangenem Monat der vereinbarungswidrigen Weitergabe (Vermietung) bzw. in Höhe von 50 Prozent des Verkaufspreises ist zu vereinbaren.
- Vereinbarungswidrige Zurverfügungstellung von leistbaren Wohnungen als Zweitwohnsitz: Eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 10,-- je m<sup>2</sup> Nutzfläche pro angefangenem Monat der Zweitwohnsitzverwendung (Vermietung) bzw. in Höhe von 50 Prozent des Verkaufspreises ist zu vereinbaren.
- Neu-, Zu- und Umbau von baulichen Anlagen entgegen der Vereinbarung (insbesondere Nichteinhaltung von Qualitätskriterien im Sinne des sog. Kriterienkataloges): Eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 500,-- je m<sup>2</sup> Nutzfläche des Bauvorhabens (Nutzflächenberechnung nach § 61 Abs. 5 TROG 2016) ist zu vereinbaren.
- Verstoß gegen die Verpflichtung des Grundeigentümers, Verpflichtungen aus dem Verwendungsvertrag auf Rechtsnachfolger zu überbinden: Eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 1.500,-- je m<sup>2</sup> Nutzfläche, welcher ohne Überbindung der Verpflichtungen veräußert wurde.

Die Vertragsstrafen werden nach dem Verbraucherpreisindex 2020 wertgesichert. Als Bezugsmonat dient dabei das Monat, in welchem diese Richtlinien vom Gemeinderat beschlossen werden.

Der Stadtrat kann in begründeten Ausnahmefällen Vertragsstrafen mäßigen oder ganz aussetzen. Dies insbesondere dann, wenn eine unverschuldete, zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unvorhersehbare Notlage eintritt (zB eine maßgebliche Änderung der Lebensumstände, Verlust der Erwerbsfähigkeit, finanzielle Engpässe, Schicksalsschläge aller Art).

b) Sicherstellung durch Veräußerungsverbot und Vorkaufsrecht (bei einem Verwendungsvertrag zum Zwecke des Schaffens leistbarer Wohnungen):

Bei Verwendungsverträgen zum Zwecke des Schaffens leistbarer Wohnungen gelangen zur Besicherung der Verpflichtungen des Grundeigentümers zusätzlich zu Vertragsstrafen auch ein zugunsten der Stadtgemeinde Kufstein eingeräumtes Veräußerungsverbot sowie ein im Grundbuch einzuverleibendes, im Sinne des § 1078 ABGB auf alle Veräußerungsarten ausgedehntes Vorkaufsrecht zur Anwendung. Diese beiden Sicherungsmittel können dann von der Stadtgemeinde Kufstein geltend gemacht bzw. ausgeübt werden, wenn

- die betreffende leistbare Wohnung an eine Person verkauft wird, die nicht den Kriterien laut Abs. 2 entspricht,
- oder
- ein Kaufpreis verlangt wird, der mit dem – zufolge der gerade in Geltung stehenden Tiroler Wohnbauvorschriften (derzeit insbesondere § 6 des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991, Wohnbauförderungsrichtlinie) – höchstzulässigen Kaufpreis für die Wohnung nicht in Einklang zu bringen ist.

Im Falle der Ausübbarkeit des Vorkaufsrechtes der Stadtgemeinde Kufstein gilt zwischen dem Verkäufer und der Stadtgemeinde Kufstein jener Kaufpreis als vereinbart, der von dem Dritten abverlangt wird, höchstens jedoch jener Kaufpreis, der nach den gerade in Geltung stehenden Tiroler

Wohnbauvorschriften maximal zulässig ist. Im Falle der Schenkung der betreffenden leistbaren Wohnung an eine Person, die nicht den Kriterien laut Abs. 2 entspricht, gilt jener Kaufpreis vorweg als vereinbart, der nach den gerade in Geltung stehenden Tiroler Wohnbauvorschriften maximal zulässig ist.

### **III. Überlassungsverträge mit Grundeigentümern zum Zwecke des Schaffens leistbaren bzw. geförderten Wohnraumes**

1) Solche Überlassungsverträge beinhalten den Erwerb von Grundflächen (im Falle von Eigentumswohnungen der Miteigentumsanteile an Grundstücken, mit denen das Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist) durch die Stadtgemeinde Kufstein und den Tiroler Bodenfonds (für geförderten Wohnbau bzw. für die Schaffung leistbaren Wohnraumes) bzw. durch eine als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigung (ausschließlich für Zwecke des geförderten Wohnbaus).

Überlassungsverträge zur Schaffung geförderter Wohnungen bzw. leistbarer Wohnungen haben - falls die Stadtgemeinde Kufstein nicht auf einen Verwendungsvertrag zurück greift - zur Anwendung zu gelangen,

- bei einer Neu- bzw. Umwidmung von Grundflächen in Bauland im Sinne der §§ 37 bis 40 TROG 2016 (Wohngebiet, Gewerbe- und Industriegebiet bzw. Mischgebiet) ein- und demselben Grundeigentümers ab einem Gesamtflächenausmaß von 2.000 m<sup>2</sup> (auch wenn die betreffenden Neu- bzw. Umwidmungen in zeitlichem Abstand bzw. in getrennten Verfahren innerhalb von 5 Jahren erfolgen),

sowie

- bei einer Erhöhung der Baumassendichte für den Bauplatz infolge Realisierung und Aufrechterhaltung einer oder mehrerer Qualitätskriterien nach § 4 Abs. 6 und 7 des örtlichen Raumordnungskonzeptes (vgl. hierzu § 4 Abs. 6 bis 8 des örtlichen Raumordnungskonzeptes).

30 Prozent der neu- bzw. umgewidmeten Grundfläche sind der Stadtgemeinde Kufstein, dem Tiroler Bodenfonds bzw. der gemeinnützigen Bauvereinigung für die oben angeführten Zwecke zu überlassen.

Bei einer Erhöhung der Baumassendichte für den Bauplatz infolge Realisierung eines Qualitätskriteriums oder mehrerer Qualitätskriterien nach § 4 Abs. 6 und 7 des örtlichen Raumordnungskonzeptes, womit zusätzliche bzw. neue Nutzflächen für Wohnen geschaffen werden, ist hinsichtlich der gesamten Wohnnutzfläche leistbarer Wohnraum (leistbare Wohnungen) im Ausmaße der prozentuellen Erhöhung der Baumassendichte zu überlassen.

Bei einer Neu- bzw. Umwidmung von Grundflächen in Bauland im Sinne der §§ 37 bis 40 TROG 2016 und bei einer Erhöhung der Baumassendichte für den Bauplatz infolge Realisierung und Aufrechterhaltung einer oder mehrerer Qualitätskriterien nach § 4 Abs. 6 und 7 des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist leistbarer Wohnraum nur einmal im oben genannten Umfang zu überlassen. Kein leistbarer Wohnraum ist vom Bauwerber bei einer Erhöhung der Baumassendichte infolge Realisierung eines Qualitätskriteriums oder mehrerer Qualitätskriterien zur Verfügung zu überlassen, sofern die Nachverdichtung ausschließlich dazu dienen soll, Wohnraum für die engere Familie des Bauwerbers (d.h. Ehegatte bzw. eingetragener Partner, Verwandte in gerader Linie)

nachweislich für deren eigene Zwecke zur Verfügung zu stellen (womit insbesondere eine Vermietung bzw. ein Verkauf dieses Wohnraumes an Außenstehende bzw. Dritte ausgeschlossen ist).

## 2) Entgelt für die Überlassung der Grundflächen bzw. von leistbarem Wohnraum:

Die Überlassung von Grundflächen (im Falle von Eigentumswohnungen der Miteigentumsanteile an Grundstücken, mit denen das Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist) für Zwecke des geförderten Wohnbaus bzw. zur Schaffung leistbaren Wohnraumes hat zu den nach den Tiroler Wohnbauförderungsvorschriften höchstzulässigen Grundkosten bzw. Grund- und Baukosten (bei der Überlassung von Eigentumswohnungen) zu erfolgen. Abgesehen von der Immobilienertragssteuer sind die Nebenkosten von Überlassungsverträgen (Kosten der Vermessung und der Vertragserrichtung, grundbücherliche Eintragungsgebühr, Grunderwerbsteuer, usw.) von dem jeweiligen Erwerber zu tragen.

## 3) Beschränkungen bei der Weiterveräußerung der überlassenen Grundflächen und des leistbaren bzw. geförderten Wohnraumes:

Eine Weiterveräußerung durch die Stadtgemeinde Kufstein, den Tiroler Bodenfonds bzw. die als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigung darf innerhalb von 10 Jahren höchstens zu jenem Preis erfolgen, der dem seinerzeitigen Kaufpreis zuzüglich einer allfälligen indexmäßigen Aufwertung und allfälliger Aufwendungen, insbesondere für die Erschließung, entspricht. Dies ist auch für den Fall weiterer Erwerbsvorgänge während dieses Zeitraumes sicherzustellen.

## 4) Pflicht zur Überbindung des Inhaltes von Überlassungsverträgen:

Die Verpflichtungen der Vertragsteile aus dem Überlassungsvertrag haben auf deren Rechtsnachfolger über zu gehen. Dies ist - so ferne nicht ohnedies sog. bücherliche Rechte im Sinne des § 9 GBG eingeräumt wurden - vertraglich mittels einer sog. Überbindungsklausel sicher zu stellen. Als Rechtsnachfolger gilt auch eine Person, welche vom Grundeigentümer ein Baurecht (im Sinne des Baurechtsgesetzes 1912) oder ein Nutzungsrecht zum Zwecke der Errichtung eines Superädifikates (im Sinne des § 435 ABGB) eingeräumt wird.

## **IV. Allgemeines**

Diesen Richtlinien liegt der Beschluss des Gemeinderates vom 15.12.2021 zugrunde.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Mag. Martin Krumschnabel







# Stadtgemeinde Kufstein – Punktesystem (Kriterien) für die Reihung der Interessenten für leistbare Wohnungen

Dieses Punktesystem ist anzuwenden bei der Vergabe von leistbaren Wohnungen im Sinne der Richtlinien für die Vertragsraumordnung (Reihung der Interessenten). Es soll dazu beitragen, dass diese leistbaren Wohnungen vom jeweiligen Verkäufer bzw. Vermieter transparent und objektiv vergeben werden.

## KRITERIEN:

### a) Dauer des Hauptwohnsitzes in Kufstein

Je länger ein Bewerber seinen Hauptwohnsitz in der Stadtgemeinde Kufstein hat, desto mehr Punkte werden vergeben.

3 bis 5 Jahre	10 Punkt
mehr als 5 Jahre	20 Punkte
mehr als 10 Jahre	40 Punkte
mehr als 15 Jahre	50 Punkte
mehr als 20 Jahre	60 Punkte

### b) Kinder

Gemeint sind alle Kinder bis zu deren Volljährigkeit, die mit dem Bewerber im selben Haushalt wohnen bzw. die leistbare Wohnung beziehen.

für jedes Kind	10 Punkte
----------------	-----------

Die maximale Punkteanzahl beträgt 30 Punkte.

### c) Beengte Wohnverhältnisse

Diese liegen vor, wenn für jede im derzeitigen Haushalt lebende Person weniger als 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung stehen. 10 Punkte (einmalig)

### d) Einkommen

Eine leistbare Wohnung erhalten nur Personen mit sog. Kufstein-Bezug, die unter anderem förderungswürdig im Sinne der Tiroler Wohnbauvorschriften sind (d.h. insbesondere deren Einkommenshöchstgrenzen entsprechen).

Je mehr das monatliche Nettoeinkommen eines Bewerbers (= Gesamtnettoeinkommen der im Haushalt lebenden Personen je Jahr geteilt durch 12) die Einkommensobergrenzen der Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes Tirol unterschreiten, desto mehr Punkte erhält ein Bewerber. Pro Prozentpunkt der Unterschreitung der Einkommensgrenzen werden 1,4 Punkte vergeben. Die maximale Punkteanzahl beträgt 60 Punkte.

Hinsichtlich der Einkommensberechnung gelten die Bestimmungen der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol in der jeweils geltenden Fassung.

Ändern sich vorangeführte persönliche und sachliche Voraussetzungen, so hat dies der Bewerber dem jeweiligen Verkäufer bzw. Vermieter der leistbaren Wohnungen unverzüglich zur Kenntnis zu bringen, andernfalls wird der Bewerber von der Vergabe ausgeschlossen. Dasselbe gilt, wenn der Bewerber vorsätzlich falsche Angaben macht.

Der Bewerber hat gegenüber dem jeweiligen Verkäufer bzw. Vermieter der leistbaren Wohnung einen entsprechenden Nachweis der Finanzierbarkeit (wie insbesondere eine entsprechende Finanzierungszusage eines Kreditinstitutes) beizubringen.

Bei einer Punktegleichheit von Bewerbern entscheidet der Zeitpunkt der Antragstellung.

Das vorangeführte Punktesystem wird zur allgemeinen Einsichtnahme auf der Homepage der Stadtgemeinde Kufstein veröffentlicht.

Dem vorangeführten Punktesystem liegt der Beschluss des Gemeinderates vom 15.12.2021 zugrunde.