



# Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken durch die Gemeinde Wenns

---

## Zweck der Richtlinien

Die Gemeinde Wenns hat sich als Ziel gesetzt, Baugrundstücke leistbar für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Daher schafft die Gemeinde Wenns mit dieser Richtlinie eine Vorgabe, um die Gemeindebaugrundstücke transparent, nachvollziehbar und gerecht zu vergeben.

## Geltungsbereich

Die nachstehenden Richtlinien sind bei Baugrundstücken, welche im Besitz der Gemeinde Wenns sind, anzuwenden. Die Grundstücksgröße der Baugrundstücke der Gemeinde Wenns liegt bei rund 400 m<sup>2</sup> pro Bauplatz.

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

## Voraussetzungen

1. Das Ansuchen um Erwerb eines Baugrundstückes ist in schriftlicher Form beim Gemeindeamt in Wenns einzubringen.
2. **Die Vergabe erfolgt durch Vorbesprechung im Bauausschuss mit anschließendem Beschluss im Gemeinderat.** Ein Rechtsanspruch auf die Vergabe besteht nicht. Sollten mehrere Ansuchen für ein Baugrundstück eingelangt sein, so entscheidet, wenn sämtliche Bewerber die Vergabevoraussetzungen erfüllen, der Gemeinderat nach untenstehendem Punktesystem.
3. Die Vergabe erfolgt an eigenberechtigte österreichische StaatsbürgerInnen und BürgerInnen der Europäischen Union.
4. Die Baugrundstücke werden nur an „Einheimische“ gewährt. Als „Einheimische“ gelten Personen, die mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllen (Ausnahme: siehe Punkt 9):
  - a. wer während der letzten fünf Jahre mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Wenns wohnhaft und gemeldet ist oder früher mindestens zehn Jahre lang mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Wenns wohnhaft und gemeldet war oder
  - b. wer in der Gemeinde Wenns seit mindestens fünf Jahren eine aufrechte steuerpflichtige bzw. gewerbliche Betriebsstätte tatsächlich betreibt oder
  - c. wer in der Gemeinde Wenns seit mindestens zehn Jahren hauptbeschäftigt ist.



### **Definition Hauptwohnsitz lt. § 1 Abs. 7 MeldeG:**

*„Der Hauptwohnsitz eines Menschen ist an jener Unterkunft begründet, an der er sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, 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.“*

5. Sollte eine Antragsstellung von zwei Personen (Ehe, eingetragene Partnerschaft, Lebensgemeinschaft, Beziehung) erfolgen, muss zumindest eine Person „Einheimische/r“ (siehe Punkt 4) sein.
6. Natürliche Personen bzw. deren EhepartnerIn/LebensgefährtenIn, die nicht EigentümerIn eines Wohnhauses/einer Wohnung sind oder kein für eine Bebauung geeignetes Grundstück besitzen, erfüllen die Voraussetzungen für eine Bewerbung.
7. Natürliche Personen bzw. deren EhepartnerIn/Lebensgefährten/In, die ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung im Besitze ihrer Eltern zur Verfügung haben oder deren Eltern ein für eine Bebauung geeignetes Grundstück besitzen, haben ausreichend zu begründen, warum sie dieses nicht in Anspruch nehmen.
8. Mit dem Bau des Wohnhauses ist innerhalb von zwei Jahren ab Unterfertigung des Kaufvertrages zu beginnen. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Bedingung erhält die Gemeinde ein im ersten Grundbuchsrang eingetragenes Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis (Kaufpreis = Kaufsumme lt. Kaufvertrag, ohne Kaufnebenkosten wie z.B. Vertragserrichtungskosten, Grunderwerbsteuer, Eintragungskosten etc.).
9. Das Wohnhaus ist innerhalb von fünf Jahren ab Unterfertigung des Kaufvertrages bezugsfertig herzustellen. Zur Absicherung dieser Bedingung erhält die Gemeinde ein Vor- und Wiederkaufsrecht. Das Wiederkaufsrecht erfolgt zu den Grundkosten zuzüglich den tatsächlich mittels Rechnungen nachgewiesenen Baukosten.
10. Der Käufer hat für mindestens fünfzehn Jahre seinen Hauptwohnsitz in Wenns zu begründen, d.h., dass das errichtete Wohnhaus der Befriedigung des ganzjährigen Wohnbedürfnisses und Mittelpunkt der Lebensbeziehungen dienen muss. Zur Absicherung dieses Zweckes erhält die Gemeinde ein Vorkaufsrecht auf die Liegenschaft.  
*Anmerkung: Wird die Liegenschaft innerhalb von 15 Jahren veräußert, muss diese an einen Wenner GemeindebürgerIn verkauft werden. Sollte dies nicht der Fall sein und der Gemeinderat dem Verkauf an einen nicht Wenner GemeindebürgerIn zustimmen bzw. das Vorkaufsrecht nicht ausüben, dann ist eine Pönalzahlung in Höhe der Differenz vom Anschaffungswert des Grundstückes = Summe lt. Kaufvertrag und derzeit am freien Markt bezahlten Kaufpreise an die Gemeinde zu bezahlen. Dies wird durch*



*einen gerichtlich beeideten Sachverständigen festgestellt bzw. durch Einigung der Parteien.*

11. Eine teilweise bzw. gänzliche Vermietung des errichteten Wohnhauses bzw. Vermietertätigkeiten in Form von Apartments, Ferienwohnungen etc. sind nicht gestattet.
12. Der AntragsstellerIn muss in den zu beziehenden Neubau ab dem Tag des Bezuges den Hauptwohnsitz begründen und beibehalten.
13. Sollte sich vor dem Beschluss des Gemeinderates über die Vergabe eines Baugrundstückes eine Änderung ergeben (Familienstand, Anzahl der Personen, derzeitige Wohnsituation etc.) muss diese Änderung unverzüglich der Gemeinde Wenns schriftlich mitgeteilt werden.
14. Der Gemeinderat behält sich das Recht vor, für jede Antragstellung die notwendigen Voraussetzungen zu prüfen und demnach eine Entscheidung zu treffen, insbesondere auch in der Hinsicht, dass offensichtliche Umgehungs- oder Spekulationsabsichten ausgeschlossen werden.
15. Die Gemeinde Wenns behält sich vor, in begründeten Fällen vom/von der AntragsstellerIn einen Finanzierungsnachweis des geplanten Vorhabens vorlegen zu lassen.
16. Zum Wohle der Gemeinde (z.B. berufliche Qualifikationen – Allgemeinmediziner etc.) kann der Gemeinderat durch einen Gemeinderatsbeschluss von dieser Richtlinie abweichen.
17. Von der Vergabe ausgeschlossen werden natürliche Personen bzw. deren EhepartnerIn/LebensgefährtenIn, die bereits ein Grundstück der Gemeinde Wenns in der Vergangenheit erworben haben (kein Anspruch auf eine neuerliche Vergabe!)



## Punktesystem zur Reihung der Bewerber

1.) <u>Dauer des Hauptwohnsitzes in Wenns</u>	
<b>5-10 Jahre (siehe Punkt 4a.)</b>	<b>5 Punkte</b>
<b>10-15 Jahre</b>	<b>7 Punkte</b>
<b>15-20 Jahre</b>	<b>9 Punkte</b>
<b>(über) 20 Jahre</b>	<b>11 Punkte</b>

*Bei Bewerbern, welche beide in Wenns gemeldet sind, wird die längere gemeldete Person zur Punktevergabe herangezogen. Sollten der Antragssteller und Partner beide länger als 20 Jahre in Wenns gemeldet sein, wird ein Zusatzpunkt vergeben.*

Anmerkung für aufrechte steuerpflichtige bzw. gewerbliche Betriebsstätten:

Diese erhalten die gleiche Punkteanzahl wie die Personen mit Hauptwohnsitz (siehe oben).

Anmerkung für unselbstständige Beschäftigte:

Eine Person, die seit zehn Jahren in Wenns berufstätig ist, erhält **jeweils die Hälfte** der zur Anwendung gelangenden Punkte.

2.) <u>Familienstand</u>	
<b>alleinstehend (ledig, geschieden, verwitwet)</b>	<b>1 Punkt</b>
<b>pro Kind (im gemeinsamen Haushalt leben!)</b>	
<b>bis 10 Jahre</b>	<b>2 Punkte</b>
<b>von 10 bis 18 Jahre</b>	<b>1 Punkt</b>
<b>verheiratet/eingetragene Partnerschaft/Lebensgemeinschaft/Beziehung</b>	<b>3 Punkte</b>
(mindestens 1 Jahr gemeinsamer Hauptwohnsitz!)	
<b>alleinerziehender Elternteil</b>	<b>3 Punkte</b>
3.) <u>Ehrenamtliche Tätigkeit</u>	
ehrenamtlich und unentgeltlich engagierte Personen im Sozial-, Kultur- und Sportbereich bei Vereinen sowie in Hilfsorganisationen	
<b>für die letzten 5 Jahre Tätigkeit</b>	<b>1 Punkt</b>
<b>besondere Tätigkeiten</b>	<b>1 Punkt</b>

4.) Erfolgreiche Bewerbung

Für jede erfolgreiche konkrete Bewerbung wird separat ein Zusatzpunkt vergeben!

***Bei Punktegleichheit entscheidet das vom jüngsten Mitglied des Gemeinderates zu ziehende Los.***

## Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinie tritt mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.09.2022 in Kraft.