

BINDUNG WOHNUNGEN FÜR ANSÄSSIGE



CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO



WAS IST EINE WOHNUNG FÜR ANSÄSSIGE?

Wohnung für Ansässige ist im neuen Gesetz für Raum und Landschaft der Begriff für konventionierte Wohnung, wobei jedoch die Gesetzesbestimmungen nicht hundertprozentig übereinstimmen.

WER DARF EINE WOHNUNG FÜR ANSÄSSIGE BESETZEN/BEWOHNEN?

Personen, die zum Zeitpunkt der Besetzung der Wohnung selbst bzw. deren Familienmitglieder NICHT Eigentümer einer dem Bedarf der Familie angemessenen Wohnung sind, die vom Arbeitsplatz aus leicht zu erreichen ist und ihren Wohnsitz in einer Gemeinde Südtirols seit mindestens 5 Jahren haben oder für die Dauer der Besetzung ihren Arbeitsplatz in einer Gemeinde Südtirols haben oder Personen, die vor ihrer Abwanderung aus Südtirol, für mindestens 10 aufeinander folgende Jahre ihren Wohnsitz in Südtirol hatten (NEU).

- *wird die Wohnung von einer Familie besetzt, dann genügt es, dass eines der Mitglieder der Familie die Voraussetzungen des Wohnsitzes oder des Arbeitsplatzes hat (NEU);*
- *Das Bestehen eines Fruchtgenuss- oder Wohnungsrechtes ist nicht hinderlich.*

WIE HOCH DARF DER MIETZINS BEIM VERMIETEN DER WOHNUNG FÜR ANSÄSSIGE SEIN?

Der Mietzins darf in den ersten zwanzig Jahren nicht höher sein als der Landesmietzins.

N.B. Im Gegensatz zur Regelung für konventionierte Wohnungen ist die Entrichtung der Baukostenabgabe zum Zwecke der Nicht-Anwendung des Landesmietzinses nicht mehr möglich.

Wann muss die Wohnung für Ansässige besetzt werden?

- INNERHALB EINES JAHRES AB BEZUGSFERTIGKEIT IST DIE WOHNUNG ZU BESETZEN
- WIRD DIE WOHNUNG FREI, MUSS SIE INNERHALB VON 6 MONATEN VON EINER BERECHTIGTEN PERSON BESETZT WERDEN
- INNERHALB DERSELBEN FRISTEN MÜSSEN DIE PERSONEN, DIE DIE VORAUSSETZUNGEN HABEN, DEN MELDE AMTLICHEN WOHNSITZ IN DIE WOHNUNG VERLEGEN.



Im Sinne des Gesetzes gilt eine Wohnung als rechtmäßig besetzt, wenn eine berechnigte Person dort ihren MELDEAMTLICHEN Wohnsitz hat.

Möglichkeit der Bindung einer freien Eigentumswohnung:

Eine Person, die bereits eine andere geeignete Wohnung besitzt, darf nur dann eine Ansässigen vorbehaltene Wohnung besetzen, wenn sie in Bezug auf die andere Wohnung die Verpflichtungen gemäß Artikel 39 L.G. 9/2018 übernimmt. Wenn die freie Wohnung dementsprechend gebunden wird, kann im Gegenzug die bestehende Bindung auf der neu zu besetzenden Wohnung gelöscht werden, sofern sich beide Wohnungen im selben Gemeindegebiet befinden und die gebundene Fläche um nicht mehr als 20 Prozent reduziert wird.

Die Bindung darf nicht gelöscht werden, wenn es sich um Wohnungen mit Preisbindung laut Art. 40 oder um Wohnungen handelt, die auf Flächen für den geförderten Wohnbau oder außerhalb des Siedlungsgebiets errichtet worden sind. (NEU) Eine Person, die Eigentümerin mehrerer angemessener Wohnungen ist, welche Ansässigen vorbehalten oder konventioniert und vom Arbeitsplatz aus leicht zu erreichen sind, oder eine Familiengemeinschaft, in der mindestens ein Mitglied Eigentümer besagter Wohnungen ist, darf eine dieser Wohnungen ihrer Wahl besetzen, unbeschadet der Einhaltung der gesetzlichen Pflichte.

(NEU) Die Gemeinden veröffentlichen im Bürgernetz des Landes eine Liste der den Ansässigen vorbehaltenen Wohnungen.

WAS TUN, WENN DIE WOHNUNG FÜR ANSÄSSIGE INNERHALB DER VORGESCHRIEBENEN FRIST NICHT BESETZT WIRD??

Es muss innerhalb von 30 Tagen eine Mitteilung in der Gemeinde gemacht werden. Die Gemeinde sorgt unverzüglich für die Weiterleitung der Mitteilung an das Institut für sozialen Wohnbau. Erfolgt die vorgesehene Mitteilung nicht oder nicht innerhalb der festgelegten Frist, wird eine Geldbuße von 1.000 Euro verhängt. Innerhalb von 90 Tagen ab Zustellung des Bußgeldbescheids leitet die Gemeinde das vorgesehene Verfahren für die Angabe der berechtigten Personen und für die Mietabsichtserklärung des Instituts für den sozialen Wohnbau ein.

Die wichtigsten Strafen für Vergehen (NEU):

- Wenn die Wohnung von einer oder mehreren nicht berechtigten Personen besetzt wird, wird eine Geldbuße von 5.000 Euro verhängt. Im Falle von wiederholtem Verstoß in den folgenden fünf Jahren, wird eine weitere Geldbuße von 20.000 Euro verhängt;
- Für den Fall, dass der vereinbarte Mietzins den Landesmietzins übersteigt, wird für die Dauer der Verletzung eine Geldbuße in der Höhe des Fünffachen des überschüssigen Betrags, jedoch von höchstens 15.000 Euro, verhängt;
- Ist auf der Immobilie auch die Bindung gemäß Art. 40 angemerkt (sog. Preisbindung) dann ist für deren Vermietung und Verkauf bei sonstiger Nichtigkeit die Unbedenklichkeitserklärung des Bürgermeisters/der Bürgermeisterin erforderlich.