

Art. 79 (Konventionierter Wohnbau)

- (1) Konventionierte Wohnungen müssen von Personen für den ständigen eigenen Wohnbedarf besetzt werden, die zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baukonzession in einer Gemeinde Südtirols den meldeamtlichen Wohnsitz hatten und die selbst beziehungsweise deren Familienmitglieder nicht Eigentümer einer dem Bedarf der Familie angemessenen Wohnung sind, die vom Arbeitsplatz oder Wohnsitz aus leicht zu erreichen ist, oder nicht an einer solchen Wohnung das Fruchtgenuss- oder Wohnrecht haben. Wird die Wohnung von einem Ehepaar besetzt, das in gesetzlicher Gütergemeinschaft lebt, genügt es, dass einer der Ehegatten die Voraussetzungen des meldeamtlichen Wohnsitzes zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baukonzession besitzt. Den Personen, die im ersten Satz genannt sind, sind bezüglich des Wohnsitzes jene Personen gleichgestellt, die zum Zeitpunkt der Besetzung der Wohnung seit mindestens fünf Jahren in einer Gemeinde des Landes ihren Wohnsitz oder Arbeitsplatz haben. Der Mietzins darf in den ersten zwanzig Jahren nicht höher sein als der gemäß Artikel 7 des [Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13](#), festgelegte Landesmietzins, außer der Eigentümer entrichtet, auch nach Erteilung der Benutzungsgenehmigung, die Baukostenabgabe im Ausmaß von 15 Prozent der zum Zeitpunkt des entsprechenden Antrages geltenden Baukosten.
- (2) In den Fällen von Konventionierung kann die Baukonzession nur unter der Bedingung erteilt werden, dass der Bauwerber mittels einer einseitigen Verpflichtungserklärung oder Vereinbarung die Gemeinde ermächtigt, die Bindung gemäß diesem Artikel im Grundbuch anmerken zu lassen. Die Anmerkung wird von der Gemeinde auf Kosten des Konzessionsinhabers beantragt.
- (3) Die Wohnung muss innerhalb eines Jahres ab dem Tag, an dem die Benutzungsgenehmigung ausgestellt wird, besetzt werden. Innerhalb derselben Frist müssen der Erwerber oder der Mieter und ihre Familienangehörigen ihren meldeamtlichen Wohnsitz in die Wohnung verlegen.
- (4) Sollte die konventionierte Wohnung frei werden, muss sie innerhalb von sechs Monaten von Berechtigten besetzt werden. Der Umstand, dass die Wohnung frei ist, muss der Gemeinde innerhalb von 30 Tagen mitgeteilt werden. Erfolgt die Mitteilung nicht oder nicht fristgerecht, wird eine Geldbuße im Ausmaß von 500 Euro verhängt.
- (5) Wird die Wohnung nicht innerhalb der Frist gemäß den Absätzen 3 und 4 besetzt beziehungsweise wieder besetzt, ist dies innerhalb von 30 Tagen nach Fristablauf der Gemeinde und dem Institut für den sozialen Wohnbau mitzuteilen. Die Gemeinde sorgt unverzüglich für die Weiterleitung der Mitteilung an das Institut für den sozialen Wohnbau. Der Eigentümer ist in diesem Fall verpflichtet, die Wohnung zum Landesmietzins dem Institut für den sozialen Wohnbau oder Personen zu vermieten, die von der Gemeinde namhaft gemacht werden. Die Namhaftmachung durch die Gemeinde beziehungsweise die Erklärung der Mietabsicht durch das Institut für den sozialen Wohnbau werden 30 Tage nach der Mitteilung wirksam, außer der Eigentümer besetzt die Wohnung innerhalb dieser Frist durch Berechtigte seiner Wahl. Wird die Wohnung nicht innerhalb von weiteren 30 Tagen dem Institut für den sozialen Wohnbau oder den von der Gemeinde namhaft gemachten Personen zur Verfügung gestellt, muss der Eigentümer dem Institut für den sozialen Wohnbau bzw. der Gemeinde für jeden Monat der verspäteten Übergabe eine Geldstrafe in der Höhe des Landesmietzins bezahlen. Erfolgt die Mitteilung nicht oder nicht fristgerecht, wird eine Geldbuße von 500 Euro verhängt. Das Verfahren der Namhaftmachung von Personen durch die Gemeinde wird mit Gemeindeverordnung geregelt. [139](#))
- (6) Jede Vereinbarung, die den Bestimmungen gemäß Absatz 1 widerspricht, ist nichtig.
- (7) Für den Fall, dass eine konventionierte Wohnung, die der Bindung gemäß Absatz 1 unterliegt, von nicht berechtigten Personen besetzt wird, wird für die Dauer der widerrechtlichen Besetzung eine Geldbuße in der Höhe des zweieinhalbfachen Landesmietzins verhängt. Wird die widerrechtlich besetzte Wohnung nicht innerhalb von sechs Monaten ab Vorhaltung der widerrechtlichen Besetzung geräumt, wird eine weitere Geldbuße in der Höhe des vierfachen Landesmietzins verhängt. In touristisch stark entwickelten Gebieten werden die Geldbußen verdoppelt.
- (8) In Abweichung von den Bestimmungen gemäß Absatz 1 können die konventionierten Wohnungen auch als Wohnheime für Arbeiter, Schüler, Studenten oder Behinderte sowie als Wohngemeinschaften,

geschützte Wohnungen oder Wohnungen verwendet werden, die von nicht gewinnorientierten Körperschaften verwirklicht wurden, welche die Förderung eines solidarischen Zusammenlebens von jungen Menschen und Senioren zum Ziel haben. [140\)](#)

(9) In Abweichung von den Bestimmungen gemäß Absatz 1 und zum Zwecke, die Freizügigkeit der Arbeitnehmer zu erleichtern, können die konventionierten Wohnungen für die Dauer des Arbeitsverhältnisses von Arbeitern besetzt werden, die im Landesgebiet über einen ordnungsgemäßen Arbeitsvertrag verfügen. Ebenso können diese Wohnungen für die Dauer des Arbeitsverhältnisses von Angehörigen von Staaten, die nicht der EU angehören, und von Staatenlosen, die sich regulär im Landesgebiet aufhalten und über einen ordnungsgemäßen Arbeitsvertrag verfügen, besetzt werden.

(10) Für die Einhebung der in diesem Artikel und in der Vereinbarung oder einseitigen Verpflichtungserklärung vorgesehenen Geldbußen findet Artikel 91 Anwendung.

(11) Die Gemeinden führen ein öffentliches Verzeichnis der konventionierten Wohnungen, in dem die Wohnungen, die ohne Wohnbauförderung des Landes errichtet werden, und jene, die mit Wohnbauförderung des Landes wiedergewonnen werden, getrennt anzuführen sind. Zu diesem Zweck teilt die Landesverwaltung den Gemeinden die Namen der Wohnbauförderungsempfänger und alle Informationen mit, die für die Aktualisierung des Verzeichnisses und die entsprechenden Kontrollen notwendig sind. [141\)](#)

(12) Die Vereinbarung und die einseitige Verpflichtungserklärung können vom Sekretär der betroffenen Gemeinde beglaubigt werden.

(13) Die Berechtigung, eine konventionierte Wohnung zu besetzen, kann ausschließlich mittels amtlicher Bescheinigung beziehungsweise Original oder Ablichtung der betreffenden Unterlagen belegt werden.

(14) Die Bindung des konventionierten Wohnbaues gemäß diesem Artikel kann nach Einholen der Unbedenklichkeitserklärung seitens des Bürgermeisters beziehungsweise des Direktors der Landesabteilung Wohnungsbau, wenn es sich um eine mit Förderungsmitteln des Landes wiedergewonnene Wohnung handelt, und nach Entrichtung der Baukostenabgabe, welche in dem von der Gemeindeverordnung festgelegten Ausmaß am Tag der Erteilung der Unbedenklichkeitserklärung geschuldet ist, in folgenden Fällen gelöscht werden:

1. wenn die Bindung des konventionierten Wohnbaues nicht aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung, sondern freiwillig übernommen wurde,
2. wenn die Fläche, auf der sich die konventionierte Wohnung befindet, im Bauleitplan der Gemeinde oder in einem Durchführungsplan eine Zweckbestimmung erhält, die mit der Errichtung konventionierter Wohnungen unvereinbar ist. [142\)](#)

(15) Für die Erteilung der in Absatz 14 genannten Unbedenklichkeitserklärungen ist die von Artikel 75 Absatz 3 vorgesehene Baukonzession für die Änderung der Zweckbestimmung nicht erforderlich. [143\)](#)

(16) Nach Einholen der Unbedenklichkeitserklärung seitens des Bürgermeisters beziehungsweise des Direktors der Landesabteilung Wohnungsbau, wenn es sich um eine mit Förderungsmitteln des Landes wiedergewonnene Wohnung handelt, können für die Liegenschaft, die der Bindung unterliegt, Änderungen an der einseitigen Verpflichtungserklärung, Tauschhandlungen, Teilungen, Teilungsausgleiche sowie Bewegungen von Zubehörsflächen und von anderen Miteigentumsobjekten vorgenommen werden. Für die Abtretung von Miteigentumsrechten an gemeinsamen Teilen von materiell geteilten Gebäuden ist die Unbedenklichkeitserklärung nicht erforderlich. [143\)](#)

(17) Den in Absatz 1 genannten Personen sind die Personen gleichgestellt, die vor ihrer Abwanderung für mindestens fünf Jahre ihren Wohnsitz in Südtirol hatten. [143\)](#)[144\)](#)

(18) Mit Beschluss der Landesregierung können weitere Kriterien festgelegt werden. [145\)](#)