

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 selbst bzw. deren Familienmitglieder **NICHT Eigentümer** einer dem Bedarf der Familie **angemessenen Wohnung** sind und die bei der Besetzung ihren **Wohnsitz in einer Gemeinde Südtirols** seit **mindestens 5 Jahren haben** oder ihren **Arbeitsplatz in einer Gemeinde Südtirols haben**.

Anmerkung:

- Das Bestehen eines Fruchtgenuss- oder Wohnungsrechtes ist nicht hinderlich;
- der „historische“ Wohnsitz für 5 Jahre vor Abwanderung und der „Arbeitsplatz in Südtirol seit 5 Jahren“ zählen nicht mehr für die Voraussetzungen;

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



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

NEU – 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.

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

Strafen für Vergehen

- für nicht fristgerechte Mitteilung an Gemeinde oder nicht fristgerechte Besetzung oder Besetzung von einer nicht berechtigten Person wird für die Dauer der widerrechtlichen Besetzung eine Geldbuße in der Höhe des zweieinhalbfachen Landesmietzinses, jedoch von höchstens 45.000 Euro, verhängt
- wird eine Besetzung durch nicht berechnigte Personen aus touristischen und Ertragsgründen festgestellt oder handelt es sich um einen wiederholten Verstoß gegen die Bestimmungen des Artikels 39 oder 40, so wird die vorgenannte vorgesehene Geldbuße verdoppelt, beträgt jedoch mindestens 15.000 Euro. In diesen Fällen findet die vorgenannte Obergrenze keine Anwendung