

Richtlinien – Preisgestaltung – Liegenschaften

§ 1

Grundsätze und Anwendungsbereich

Ziel dieser internen Vergaberichtlinien ist, den Verkauf und die Vermietung/Verpachtung von gemeindeeigenen Liegenschaften in einem einheitlichen und objektiven Verfahren abzuwickeln. Diese Richtlinien finden auf alle Liegenschaften Anwendung, die sich im Eigentum der Marktgemeinde Telfs befinden. Ein Rechtsanspruch auf die Zuerkennung einer Liegenschaft durch die Marktgemeinde Telfs besteht nicht.

Die Vergabe von Liegenschaften und deren Preisgestaltung werden gemäß den Bestimmungen der Geschäftsverteilung des Gemeinderates/Gemeindevorstandes mit Mehrheitsbeschluss gefasst; einzelfallbezogen kann mit qualifizierter (2/3) Mehrheit von den unten angeführten Tarifen und Richtlinien abgewichen werden. Voraussetzung für die Vergabe einer Liegenschaft ist das Vorliegen bzw. Einholung einer etwaigen öffentlich-rechtlichen Bewilligung.

§ 2

Tarifmodell für Bestandsvereinbarungen

Nach Lage, Größe und Widmung der Grundfläche:

1. Landwirtschaftlich genutzte Freilandflächen

ausschließlich für aktive Landwirte gemäß Tiroler Grundverkehrsgesetz - Bearbeitung mit Fruchtnießung, etc.

Gras- und Heuschnitt	4 bis 6 Cent/m ² /Jahr
Gemüse-, Obst- und Weinanbau, sonstige landwirtschaftliche Nutzung	9 bis 13 Cent/m ² /Jahr

2. Freilandflächen für sonstige Nutzung

Sonstige Nutzung	35 Cent bis € 10/m ² /Jahr
------------------	---------------------------------------

3. Flächen für sonstige Nutzung im Baulandbereich

Wirtschaftliche Nutzung	€ 1 bis € 3/m ² /Monat
Freizeitnutzung, wie zB. Schrebergarten	€ 1 bis € 5/m ² /Jahr
Parkplatz	€ 40/Monat

4. Gebrauch von öffentlichem Gut

gemäß § 16 Abs. 1 Z 13 FAG 2017 in Verbindung mit einer § 82 StVO Bewilligung (Straßengrundstück) sowie eines Gestattungsvertrages (Vergabe unter anderem für unten angeführte Gewerbe)

Grundflächen für die dauernde Ausübung eines Gast-/Handelsgewerbes (Flächen unter 5 m ² werden nicht verrechnet); Verrechnungszeitraum jeweils 01.04. bis 31.03. pauschal, ohne Aliquotierung	€ 10/m ²
--	---------------------

§ 3

Indexierung für Bestandsvereinbarungen

Indexierungsklausel

Aus organisatorischen und finanziellen Erwägungen finden bei Bestandsverträgen keine Wertanpassungen statt, wenn der Anfangs-Bestandzins unter € 200,00 jährlich beträgt. Weiters wird aus verwaltungsökonomischen Überlegungen bei Bestandsverträgen eine einheitliche Indexklausel vereinbart, wonach sämtliche Verträge mit 01.01. eines jeden Jahres indexiert werden. Ausgangsbasis ist die für den September des vorangegangenen Jahres verlautbarte Indexzahl.

§ 4

Bearbeitungsgebühren

Bei der Abwicklung von zivilrechtlichen Angelegenheiten wie zB. Löschung Vor- und Wiederkaufsrecht, Einholung von Freistellungserklärungen, Bearbeitung von Vorverträgen, Abklärung Dienstbarkeiten, Indexierung, Schriftverkehr etc., fallen folgende Bearbeitungsgebühren je nach Aufwand an:

Geringer Aufwand (bis zu 2 Stunden Aufwand)	€ 70 einmalig
Mittlerer Aufwand (2 bis 5 Stunden Aufwand)	€ 170 einmalig
Großer Aufwand (ab 6 Stunden Aufwand)	€ 350 einmalig

§ 5

Tarifmodell Kaufverträge

Sämtliche im § 3 angeführten Tarife werden einmal jährlich indexiert. Ausgangsbasis ist die für den Jänner des vorangegangenen Jahres verlautbarte Indexzahl.

1. Liegenschaften mit Bauland-Widmung

Gegenständliche Vergabekriterien stehen unter der Prämisse (zukünftige) Telfer Jungfamilien leistbares Wohnen zu ermöglichen und die Preise für Bauland erschwinglich zu halten. Die Vergabe erfolgt im Gemeinderat nach unten angeführten Kriterien. Bei vergleichbarer Erfüllung der Kriterien mehrerer Interessenten erfolgt die Vergabe durch Losentscheid.

Anspruchsvoraussetzungen für die Zuteilung einer Grundfläche zur Bebauung zum Zeitpunkt der Antragstellung:

1. seit 10 Jahren durchgehend Hauptwohnsitz in Telfs oder insgesamt 15 Jahre Hauptwohnsitz bzw. Arbeitsplatz in Telfs
2. analoge Erfüllung der Wohnbauförderrichtlinie des Landes Tirol hinsichtlich:
 - Bestehen eines dringenden Wohnbedarfes und die Absicht, ausschließlich das für den Eigenbedarf bestimmte Grundstück zur Errichtung eines Wohnhauses zur Befriedigung eines regelmäßigen Wohnbedürfnisses (als Hauptwohnsitz) zu nutzen, und

- Einhaltung des monatlichen (Familien-)Einkommens laut der jeweiligen Richtlinie für die Wohnbauförderung des Landes Tirol
- Aufgabe eines Eigentums- oder Nutzungsrechtes an der bisher verwendeten Wohnung binnen eines Jahres ab Bauvollendung (Nachweis durch Grundbuchsbeschluss), ausgenommen die im Eigentum befindliche Wohneinheit ist für die aktuelle familiäre Wohnungssituation eindeutig nicht geeignet
- kein vorhandenes bebaubares Grundstück im Eigentum

Die analoge Erfüllung der Wohnbauförderrichtlinie des Landes Tirol gilt sowohl für den Antragsteller sowie auch für Ehegatten und Lebensgefährten.

Vergabekriterien:

1. langjähriger Hauptwohnsitz gemäß dieser Richtlinie
2. Alter der Kaufinteressenten
3. dringender Bedarf an Errichtung eines Eigenheims zwecks Erfüllung eines Wohnbedarfs (sofern die gegenwärtige Wohnsituation gänzlich ungeeignet ist)
4. Vorrang von Jungfamilien

Bemessung nach Projekt (je nach Lage)	nach dem jeweils gültigen Wohnbauförderungssatz
---------------------------------------	---

Bei Nichterfüllung der Voraussetzungen kann bei Vorliegen von öffentlichen Interessen mit qualifizierter (2/3) Mehrheit von den Vergabekriterien abgegangen werden.

Bei Nichterfüllung der Einkommensgrenze kann zum ortsüblichen Preis (Verkehrswert) vergeben werden.

2. Liegenschaften mit Freiland-Widmung

Bemessung nach Lage und Größe	€ 10 bis € 40/m ²
-------------------------------	------------------------------

3. Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen sind Flächen, welche selbstständig mit einer baulichen Anlage im Sinne der TBO nicht bebaubar sind bzw. ausschließlich der Grenzberichtigung dienen.

Bauland, Sonderfläche (in Folge Nutzung als Straßengrund)	€ 170/m ²
Nutzung als Bauland	nach dem jeweils gültigen Wohnbauförderungssatz für Bauland
Freiland	€ 10 bis € 40/m ²

4. Gewerbeflächen

Bemessung nach Lage und Größe	€ 150 bis € 300/m ²
-------------------------------	--------------------------------

5. Einräumung Vor- und Wiederkaufsrecht, Bebauungsverpflichtung

Bei sämtlichen Verkäufen behält sich die Marktgemeinde Telfs das Recht vor, ein Vorkaufsrecht auf die Dauer von 15 Jahren und ein Wiederkaufsrecht auf die Dauer von 10 Jahren mit jeweils festgesetztem Rückkaufpreis für die Marktgemeinde Telfs verbücherungsfähig zu vereinbaren.

Bei Verkäufen von Baulandgrundstücken ist eine grundsätzliche Bebauungspflicht binnen 3 Jahren ab Unterfertigung des Kaufvertrages grundbücherlich sicherzustellen. Hiervon ausgenommen sind der Verkauf von Arrondierungsflächen, welche mit einem bereits bebauten Grundstück vereint werden.

Im Falle der Unterlassung des Baubeginns und/oder der Fertigstellung ist eine Pönale vorgesehen. Weiters wird die Verpflichtung zur Aufrechterhaltung des Hauptwohnsitzes im Vertrag mit einer Pönale gesichert.

6. Umwidmung zum späteren Zeitpunkt

Beim Verkauf von Freilandflächen ist zusätzlich folgendes im Vertrag festzuhalten: Sollte das Grundstück/die Teilfläche zu einem späteren Zeitpunkt umgewidmet werden, um es einer Bebauung zugänglich zu machen, ist die Differenz auf den zum Zeitpunkt der Widmung ortsüblichen Grundstückspreis aufzuzahlen.

§ 6

Ablöse Waldgrundstücke sowie Holz- und Streunutzungsrechte

1. Ablöse Eigenwald

Der Ablösebetrag setzt sich zusammen aus:	
dem Bodenwert ($\frac{1}{5}$ einer vergleichbaren Freilandfläche in vergleichbarer Lage) und	€ 2 bis € 6/m ²
dem Bestandeswert (Bestockungsgrad, Lage, Größe, Erschließung, Baumarten) und ist im Einzelfall durch das BFI und die Waldaufsicht zu bewerten	10 Cent bis € 2,50/m ²

2. Ablöse Teilwald (Holz- und Streunutzungsrechte)

Der Ablösebetrag setzt sich zusammen aus dem Bestandeswert (Bestockungsgrad, Lage, Größe, Erschließung, Baumarten) und ist im Einzelfall durch das BFI bzw. Waldaufsicht zu bewerten	10 Cent bis € 2,50/m ²
--	-----------------------------------

§ 7

Verfahrensablauf – Entscheidungsgremium

Grundsätzlich ist jede Vergabe auf der (digitalen) Amtstafel der Marktgemeinde Telfs im Sinne der Bestimmung der TGO kundzumachen.

Die in dieser Richtlinie angeführten Beträge und Vergabebedingungen sind bei sämtlichen neu zu erstellenden Verträgen bzw. Nachträgen anzuwenden.

Sämtliche in dieser Richtlinie angeführten Beträge sind Nettobeträge (exklusive USt.) und müssen im Einzelfall steuerrechtlich geprüft werden.

Telfs, am 15.01.2026

Der Bürgermeister
der Marktgemeinde Telfs:

Christian Härting



Dieses Dokument wurde von Christian Härting elektronisch gefertigt und amtssigniert.

Datum 19.01.2026

Informationen zur Prüfung finden Sie unter: <http://amtssignatur.telfs.gv.at>