

Richtlinie des Tiroler Bodenfonds¹



gemäß § 104 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG 2022) idgF,

beschlossen vom Kuratorium des Tiroler Bodenfonds in seiner Sitzung am 27.06.2024.

gemäß § 108 Abs. 1 lit. a TROG 2022

genehmigt mit Bescheid der Tiroler Landesregierung, ZI JUS-O-25983b/75-2024 vom 17.07.2024

gemäß § 113 Abs. 3 TROG 2022 (rechtskräftig seit 30.07.2024)

wirksam ab 01.08.2024

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Richtlinie des Tiroler Bodenfonds (TBF) gemäß § 104 Abs. 2 TROG 2022

1. Abschnitt Erwerb und Weitergabe von Grundstücken

§ 1 Erwerb von Grundstücken

Der TBF erwirbt Grundstücke, welche zur Veräußerung im Sinne des § 103 Abs. 5 lit. a bis d TROG 2022, oder zu Tauschzwecken im Sinne des § 103 Abs. 5 lit. e TROG 2022 geeignet sind.

Die Erreichung einer unter Berücksichtigung der Ziele der örtlichen Raumordnung möglichst hohen Baudichte (§ 61 TROG 2022) stellt ein vorrangiges Ziel dar.

Wenn bereits ein geeigneter Erwerber bekannt ist, kann anstelle des zwischengeschalteten Eigentumserwerbes durch den TBF ein direkter Eigentumsübergang auf den Erwerber erfolgen. In diesem Fall hat der TBF darauf hinzuwirken, dass die Erreichung des Fondszweckes durch vertragliche Beschränkungen der Verfügungsmacht des Erwerbers sichergestellt wird. (Es wird auf die entsprechenden Ausführungen in § 3 hingewiesen).

Der Geschäftsführer hat dem Kuratorium über den Ankauf von Grundstücken zu berichten.

§ 2 Preisbildung für die Weitergabe von Grundstücken

Der TBF hat bei der Veräußerung von Grundstücken darauf zu achten, dass die Veräußerung nach Möglichkeit zu einem kostendeckenden Preis erfolgt, wobei der Ankaufspreis die Ausgangsbasis der Preisbildung darstellt.

Der Verkaufspreis hat auch die zu erwartenden projektbezogenen² Kosten des TBF (insbesondere Finanzierungskosten, Abgaben, Kosten für die Vertragserrichtung, Verwaltungskosten, Planungs- und Vermessungskosten) abzudecken.

Bei der Verkaufspreisbildung sind die Umsetzungsdauer des jeweiligen Projektes sowie die von der Abteilung Wohnbauförderung des Amtes der Tiroler Landesregierung festgelegten förderbaren Grundstückspreise einzubeziehen. Der *höchstzulässige Grundpreis pro m² Wohnnutzfläche gem. Richtlinie „WBF-höchstzulässiger Grundpreis“* stellt gleichzeitig den höchstzulässigen Verkaufspreis des TBF dar.

Ein nach Projektabschluss erzielter Überschuss wird nach Maßgabe des TBF als Beitrag zu den Aufwendungen der Gemeinde für die infrastrukturelle Erschließung, soweit diese nicht durch von der Gemeinde einzuhebende Abgaben gedeckt sind, ausbezahlt. Ein derartiger Beitrag kann auch je nach Projektverlauf vor Projektabschluss an die Gemeinde ausbezahlt werden. Auf die Gewährung eines solchen Infrastrukturbeitrages besteht kein Rechtsanspruch.

² Als Projekt wird der Ankauf von Grundflächen in einem abgegrenzten Bereich (Projektgebiet), die Entwicklung selbiger bzw. Teile davon zu baureifen Grundstücken bis hin zur Weitergabe von Bauplätzen verstanden. Grundflächen gelten so lange als „projektbezogen“, solange sie im Eigentum des Fonds stehen. Für einzelne Bauplätze, die dem TBF im Rahmen von Raumordnungs- oder Überlassungsverträgen zur Verfügung gestellt werden, gilt die Richtlinie sinngemäß.

§ 3 Weitergabe

Die Weitergabe erfolgt in Koordination mit der Gemeinde insbesondere unter Berücksichtigung allfälliger Vergaberichtlinien der Gemeinde.

Zur Sicherstellung der Kostendeckung bleibt es dem TBF vorbehalten, von der Vergaberichtlinie der Gemeinde abzuweichen bzw. ohne Zustimmung der Gemeinde Grundstücke weiterzugeben.

Der TBF hat bei der Weitergabe von Grundstücken die Erreichung des Fondszweckes durch vertragliche Beschränkungen der Verfügungsmacht des Erwerbers zu sichern. Diesbezüglich stehen dem TBF insbesondere folgende vertraglich zu vereinbarende Sicherungsmittel zur Verfügung:

- a. Baufrist bzw. Bauzeitplan
- b. Verpflichtung zur Begründung des Hauptwohnsitzes
- c. Verpflichtung zur Betriebsaufnahme
- d. Verpflichtung zur Einhaltung einer bestimmten Arbeitsplatzdichte
- e. Wiederkaufsrecht zugunsten des TBF/der Gemeinde
- f. Vorkaufsrecht zugunsten des TBF/der Gemeinde
- g. Veräußerungsverbote
- h. Vertragsstrafen

Bei der Weitergabe erfolgt zur Sicherstellung der Kaufpreisforderung die Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Erwerber erst nach Bezahlung des Kaufpreises. Andernfalls ist eine Absicherung der Bezahlung des Kaufpreises durch treuhändige Abwicklung oder anderweitige geeignete Mittel (die Vorlage einer Bankgarantie o.Ä.) sicherzustellen.

Der TBF kann anstelle der Veräußerung von Grundstücken auch Baurechte oder Superädifikate an selbigen vergeben bzw. diese in Bestand geben. Bei der Einräumung von Baurechten und Superädifikaten ist auf eine möglichst langfristige Dauer abzielen. Der Baurechts- bzw. Superädifikatzins wird grundsätzlich mit 4-6 Prozent des vom Kuratorium beschlossenen Verkaufspreises wertgesichert pro Jahr festgesetzt. In begründeten Ausnahmefällen kann eine Unter- oder Überschreitung dieses Prozentsatzes vom Kuratorium für zulässig erklärt werden.

Der Geschäftsführer hat dem Kuratorium über die Weitergabe von Grundstücken zu berichten.

§ 4 Flächen für Infrastruktur

Bei der Projektumsetzung ist auf ausreichende Flächen für die verkehrsmäßige Erschließung und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen im Projektgebiet Bedacht zu nehmen.

Diese Flächen sind nach Möglichkeit in das Eigentum der Gemeinde (Gemeindevermögen oder öffentliches Gut) zu übertragen.

§ 5 Unterstützung der Gemeinden bei Maßnahmen als Träger von Privatrechten

(§ 33 TROG 2022)

Der TBF unterstützt die Gemeinden in der aktiven Raumordnung, insbesondere bei der Koordinierung von Maßnahmen zur Sicherung ausreichender Grundflächen für den Wohnbau und für gewerbliche und industrielle Zwecke. Dies erfolgt vorrangig durch die Hilfestellung bei der Gestaltung von Raumordnungsverträgen und allgemeinen Rechtsauskünften.

2. Abschnitt

Mitwirkung des TBF bei der Gewährung von Zuschüssen des Landes an Gemeinden im Auftrag der Landesregierung

§ 6 Vorbereitung, Abwicklung und Überwachung der Gewährung von Zuschüssen des Landes

Hinsichtlich der Vorbereitung, Abwicklung und Überwachung der Gewährung von Zuschüssen des Landes an Gemeinden gem. § 103 Abs. 4 lit. c) TROG 2022 wird auf die Richtlinie des Landes „Richtlinie für die Gewährung von Zuschüssen an Gemeinden gem. § 103 Abs. 4 lit. c) TROG 2022“ idgF. verwiesen.

Gemäß Pkt. G der oben zitierten Richtlinie obliegt dem TBF

- a) *Entgegennahme des Antrages durch den Tiroler Bodenfonds*
- b) *Überprüfung des Antrages auf Vollständigkeit durch den Tiroler Bodenfonds*
- c) *Abgleich mit der Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen des Landes an Gemeinden durch die Tiroler Bodenfonds*
- d) *Zurückweisung von offensichtlich förderunwürdigen Anträgen durch den Tiroler Bodenfonds*
- e) *Fachliche Beurteilung und Aufbereitung des Antrages durch die Abteilung Raumordnung und Statistik*
- f) *Bau- und raumordnungsrechtliche Beurteilung des Antrages durch die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht*
- g) *Mitwirkung des Kuratoriums des Tiroler Bodenfonds durch Abgabe einer Stellungnahme*
- h) *Entscheidung durch das zuständige Regierungsmitglied*
- i) *Im Falle einer positiven Beurteilung des Ansuchens Auszahlung des Zuschusses durch die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht*
- j) *Stichprobenartige Kontrolle der Zuschüsse bezüglich der Einhaltung der Förderkriterien durch den Tiroler Bodenfonds und erforderlichenfalls Weiterleitung an die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht zur Rückabwicklung der Zuschüsse*
- k) *Dokumentation des Förderfalles durch den Tiroler Bodenfonds*

Betreffend der Rückabwicklung von Zuschüssen wird auf Pkt. H der zitierten Richtlinie verwiesen:

„Die Förderungswerberin ist verpflichtet, eine gewährte Förderung über schriftliche Aufforderung der auszahlenden Stelle oder der Zahlstelle, ganz oder teilweise binnen 4 Wochen zurückzuzahlen, wenn

- a) *der Nachweis der die widmungsgemäße Verwendung der Fördermittel nicht in dem vorgegebenen Zeitraum vorgelegt wird,*
- b) *die Förderung aufgrund wesentlich unrichtiger oder unvollständiger Angaben erwirkt wurde oder*
- c) *vorgegebene Bedingungen nicht eintreten, Auflagen nicht erfüllt oder Befristungen nicht eingehalten wurden.*

Für gewährte, aber noch nicht ausbezahlte Mittel erlischt der Anspruch auf Zahlung in den Fällen der lit. a) bis c).“

3. Abschnitt

Durchführung von Koordinations- und Unterstützungsmaßnahmen zur Mobilisierung von Wohnraum im Auftrag der Landesregierung

§ 7 Durchführung von Koordinations- und Unterstützungsmaßnahmen zur Mobilisierung von Wohnraum (Projekt: „Initiative Sicheres Vermieten“)

Der TBF führt im Auftrag der Landesregierung Koordinations- und Unterstützungsmaßnahmen zur Mobilisierung von Wohnraum, insbesondere im Rahmen des Projekts „Sicheres Vermieten“, durch.

Der Auftrag besteht darin, dass die in Zusammenhang mit diesem Projekt stehenden Aufgaben eines „Koordinators“ erfüllt werden.

Die Leistungen des „Koordinators“ umfassen insbesondere:

(Vor Vermietung)

- Ansprechpartner und Anlaufstelle für das Projekt „Initiative Sicheres Vermieten“ für alle Prozessbeteiligten
- Aufbau von Abläufen und Prozessen des Projektes „Sicheres Vermieten“
- Identifikation und Akquise von geeigneten Mietobjekten
- Kontaktaufnahme mit interessierten Vermietern
- Objektbesichtigung samt Beurteilung und Prüfung der Fördervoraussetzungen der Eignung anhand des „Wohnungsdatenblattes für Sicheres Vermieten in Tirol“ (mit der Mietverwaltung)
- Erhebung der notwendigen Daten des geeigneten Mietobjektes für den Abschluss des Mietvertrages, Mietverwaltungsvertrages und Fördervertrages (für die Vertragserrichter: Abt. Justizariat)
- Besichtigungen des Vertragsgegenstandes mit Wohnungsinteressenten und Vermieter;
- Organisation des Abschlusses der Verträge (für die Mietvertragserrichter: Abt. Justizariat)
- Terminkoordination zur Übergabe des Vertragsgegenstandes mit Vermieter, Mieter und Mietverwaltung

(Nach Vermietung)

- Plausibilitätsprüfung von Rechnungen von Instandhaltungsmaßnahmen (welche von der Mietverwaltung abgewickelt werden)
- Kontrolle und Freigabe der Instandsetzungsmaßnahmen (nach Beendigung des Mietverhältnisses) auf das Niveau des Zustandes vor der Vermietung.

4. Abschnitt

Rückabwicklung von Grundstücksveräußerungen des TBF

§ 8 Rückabwicklung, Vertragsstrafe

Der TBF hat die Möglichkeit, vereinbarte Vor- und Wiederkaufsrechte oder eine vereinbarte Vertragsstrafe gemäß den Bestimmungen des ABGB idgF, geltend zu machen, wenn die vertraglichen Voraussetzungen (beispielsweise die Nichteinhaltung der Baufrist, der Begründung des Hauptwohnsitzes, der Betriebsaufnahme oder einer bestimmten Arbeitsplatzdichte o.Ä.) erfüllt sind.

Geltend gemachte Vertragsstrafen fließen dem TBF oder dem vertraglich Begünstigten (Gemeinde/Gemeindeverband) zu. Diese Erlöse können zur Unterstützung bei der Umsetzung der projektbezogenen Ziele der örtlichen Raumordnung vom TBF an die Gemeinde iSd. § 103 Abs. 1 TROG 2022 ausbezahlt werden.

5. Abschnitt

Aufnahme von Darlehen

§ 9 Vorgehensweise bei der Darlehensaufnahme:

- (1) Zwei Mitarbeiter/Vertreter des TBF bewerten die eingeholten Finanzierungsangebote unabhängig voneinander unter Verwendung des Formulars „Risikoaverse Finanzgebarung; Fremdfinanzierungen des Tiroler Bodenfonds; Prüfung nach 4-Augen-Prinzip“ (Anhang 1) und geben dann eine gemeinsame Empfehlung an den Geschäftsführer ab.
- (2) Der Geschäftsführer vergibt entsprechend dieser Empfehlung die Finanzierung an den Bestbieter laut Formular „Risikoaverse Finanzgebarung; Fremdfinanzierung des Tiroler Bodenfonds; Empfehlung der Prüfer und Entscheidung des Geschäftsführers“ (Anhang 2).
- (3) Der Geschäftsführer hat dem Kuratorium über die Aufnahme von Darlehen zu berichten und darzulegen, dass der vom Kuratorium genehmigte Höchstbeitrag für aushaftende Darlehen gem. § 108 Abs. 2 TROG 2022 nicht überschritten wurde.

6. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§ 10 Gebarung

- (1) Der TBF führt als Fonds mit Rechtspersönlichkeit eine eigene Buchhaltung in Anlehnung an das Bundesgesetz über besondere zivilrechtliche Vorschriften für Unternehmen (Unternehmensgesetzbuch – UGB).
- (2) Der TBF erstellt
 - a. eine Finanzbuchhaltung (kaufmännische Buchhaltung) für die laufenden Geschäftsfälle,
 - b. einen Jahresvoranschlag und
 - c. einen - in Anlehnung an das UGB gegliederten - Rechnungsabschluss für das jeweilige

Geschäftsjahr, welcher eine Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet.

- (3) In Erfüllung des Zweckes sind die zur Veräußerung bestimmten Grundstücke im Umlaufvermögen, verpachtete oder Grundstücke mit eingeräumtem Baurecht sowie Superädifikate im Anlagevermögen zu führen.

§ 11 Überprüfung der Geschäftsgebarung

Die Finanzbuchhaltung (kaufmännische Buchhaltung) ist vor der Beschlussfassung des Kuratoriums von einem unabhängigen Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer auf Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und die Vollständigkeit der Erfassung aller Geschäftsfälle zu prüfen und zu bestätigen.

Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung sind vor der Beschlussfassung des Kuratoriums von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer einer Prüfung in Anlehnung an § 269 UGB zu unterziehen, wobei der Prüfungsgegenstand und Prüfumfang vom Kuratorium beschlossen und in einem Prüfungsvertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und TBF festgelegt wird. Ein schriftlicher Bericht des Wirtschaftsprüfers über die Ergebnisse der Prüfung ist dem Kuratorium im Hinblick auf die Beschlussfassung über den Rechnungsschluss vorzulegen.

In Anlehnung an die Corporate-Governance-Richtlinien des Landes erfolgt jeweils nach 5 Jahren eine Neuausschreibung des Wirtschaftsprüfers.

§ 12 Gemeinnützigkeit

Die Tätigkeit des TBF ist in seiner Gesamtheit auf die Erfüllung seines gemeinnützigen Fondszwecks im Sinne der geltenden abgabenrechtlichen Bestimmungen (§§ 34 bis 47 der Bundesabgabenordnung – BAO) sowie im Sinne der §§ 103 ff TROG 2022 nicht auf Gewinn gerichtet.

Der Kauf und Verkauf von Grundstücken als Zweck des Tiroler Bodenfonds ist dem unentbehrlichen Hilfsbetrieb der Körperschaft gem. § 45 Bundesabgabenordnung (BAO) zuzurechnen.

§ 13 Endigung

Im Falle der Auflösung des TBF oder bei Wegfalls des bisherigen gemeinnützigen Fondszwecks fließt das, nach Abdeckung der Passiven verbleibende Fondsvermögen im Sinne der §§ 34 ff BAO dem Land Tirol zu und ist von diesem zur Gänze wiederum für gemeinnützige Zwecke im Sinne der §§ 34 ff BAO zu verwenden.

§ 14 Inkrafttreten

Die Richtlinie des Tiroler Bodenfonds tritt gemäß § 113 Abs. 3 TROG 2022 mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung der Landesregierung in Kraft, gleichzeitig tritt die bisherige in Geltung stehende Richtlinie außer Kraft.



Für den Tiroler Bodenfonds

Der Geschäftsführer

Mag. Alexander Erhart

**Risikoaverse Finanzgebarung;
Fremdfinanzierungen des Tiroler Bodenfonds; Prüfung nach 4-Augen-
Prinzip**

Prüfung und Auswahl gemäß § 9 des Gesetzes vom 6. November 2013 über die risikoaverse Finanzgebarung des Landes, der Gemeinden und Gemeindeverbände sowie sonstiger öffentlicher Rechtsträger in Tirol, LGBl. Nr. 157/2013, idgF.

Grund der Fremdfinanzierung:

Angebote:

Prüfer:

Prüfung durchgeführt am:

Beurteilung:

Datum

Unterschrift

