

d) Dekret des Landeshauptmanns vom 23. August 2023, Nr. 28¹⁾
Zweite Durchführungsverordnung zum [Landesgesetz vom 21. Juli 2022, Nr. 5](#),
„Öffentlicher und sozialer Wohnbau“, betreffend die Regelung der Mietverhältnisse
bei öffentlichen und sozialen Wohnungen

1)Kundgemacht im Beiblatt 2 zum Amtsblatt vom 31. August 2023, Nr. 35.

1. TITEL ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. ABSCHNITT ANWENDUNGSBEREICH, BEGRIFFSBESTIMMUNGEN UND ANDERE ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 (Anwendungsbereich und allgemeine Bestimmungen)

(1) Diese Durchführungsverordnung regelt gemäß [Landesgesetz vom 21. Juli 2022, Nr. 5](#), in geltender Fassung, in der Folge als „Gesetz“ bezeichnet, die Mietverhältnisse des Instituts für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol (WOBI), unbeschadet der besonderen Vorschriften zur mietgegenständlichen Liegenschaft.

(2) Die von der Landesregierung mit Beschluss festgelegten Wohnungen und die Wohnheime laut Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe c) des Gesetzes unterliegen nicht den Bestimmungen dieser Durchführungsverordnung, sofern nicht ausdrücklich anders bestimmt.

(3) Soweit vereinbar, werden die Bestimmungen der ersten Durchführungsverordnung zum Gesetz, in der Folge als „erste Durchführungsverordnung“ bezeichnet, angewandt.

(4) Für die Anträge laut dieser Durchführungsverordnung gilt das Stillschweigen der Verwaltung nicht als Maßnahme, die dem Antrag stattgibt.

Art. 2 (Verwaltung der gemeindeeigenen Mietwohnungen)

(1) Für die Verwaltung der gemeindeeigenen Mietwohnungen, die für den öffentlichen und sozialen Wohnbau bestimmt sind, werden die Bestimmungen des 2. und 3. Titels dieser Durchführungsverordnung mit entsprechenden Änderungen angewandt. An die Stelle der Präsidentin/des Präsidenten des WOBI tritt die Bürgermeisterin/der Bürgermeister und an die Stelle der Mieterkommission der Gemeindeausschuss.

Art. 3 (Begriffsbestimmungen)

(1) Zusätzlich zu den Begriffsbestimmungen laut Artikel 3 des Gesetzes und Artikel 1, Absatz 3 der ersten Durchführungsverordnung werden für die Zwecke und die Rechtswirkungen dieser Durchführungsverordnung folgende Begriffe definiert:

- a) Mietpartei: natürliche oder juristische Personen, die in einem Mietverhältnis im Sinne dieser Durchführungsverordnung stehen,
- b) Mietwohnung: zugewiesene Wohnung samt Zubehörflächen,
- c) neue Mietverhältnisse: Mietverhältnis infolge
 - 1) einer Zuweisung aufgrund der Rangordnung vom 1. Dezember 2023 oder folgender Rangordnungen,
 - 2) eines Wohnungstausches, für den nach Inkrafttreten dieser Durchführungsverordnung ein Antrag gestellt oder ein entsprechendes Verfahren von Amts wegen eingeleitet wurde,
 - 3) einer Nachfolge in die Zuweisung, wenn der Sachverhalt gemäß Artikel 19 Absatz 1 nach Inkrafttreten dieser Durchführungsverordnung eintritt,

- d) bestehende Mietverhältnisse: zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Durchführungsverordnung bereits laufende Verträge, Verträge aufgrund von Zuweisungen die nicht unter Buchstabe c) fallen und Verträge infolge einer Änderung der Zuweisung zugunsten der Partnerin/des Partners, wie in Artikel 18 vorgesehen,
- e) Familiengemeinschaft: jene laut Artikel 6 Absatz 1,
- f) Landesmietzins: der gemäß Artikel 26 berechnete Landesmietzins, der unter bestimmten Umständen erhöht oder vermindert werden kann.

2. TITEL

MIETWOHNUNGEN ZU SOZIALEM ODER BEZAHLBAREM MIETZINS

1. ABSCHNITT

BESETZUNG DER MIETWOHNUNG

Art. 4 (Besetzung und Zweckbestimmung der Mietwohnung)

(1) Die Mietwohnung muss innerhalb von 60 Tagen ab Vertragsunterschrift von allen Mitgliedern der Familiengemeinschaft laut Artikel 6 Absatz 1 bezogen und dauerhaft bewohnt werden. Auf begründeten Antrag kann ein Aufschub gewährt werden.

(2) Mitglieder der Familiengemeinschaft, die sich zum Zeitpunkt der Zuweisung nicht im Landesgebiet aufhalten, müssen innerhalb von sechs Monaten ab Wohnungsübergabe in die Wohnung einziehen und den meldeamtlichen Wohnsitz dorthin verlegen.

(3) War die Familienzusammensetzung ausschlaggebend für die Wohnungszuweisung, wird bei Nichteinhaltung der Bestimmungen laut Absatz 2 die Zuweisung gemäß Artikel 16 Absatz 4 des Gesetzes annulliert. War die Familienzusammensetzung ausschlaggebend für die Größe der zugewiesenen Wohnung, wird ein Wohnungstausch gemäß Artikel 22 verfügt. Bis zur Durchführung des Wohnungstausches wird Artikel 22 Absatz 5 angewandt.

(4) Die Mietwohnungen sind ausschließlich zu Wohnzwecken bestimmt. Die Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit innerhalb der Wohnung oder der Zubehörflächen und die Bestimmung der Wohnsitzadresse als Firmensitz müssen vorab von der vermietenden Körperschaft genehmigt werden.

(5) Die vermietende Körperschaft erstellt eine Mieterordnung zur Regelung der Rechte und Pflichten der Bewohnerinnen und Bewohner.

Art. 5 (Dauer des Mietverhältnisses)

(1) Das Mietverhältnis hat eine Dauer von vier Jahren und wird zur jeweiligen Fälligkeit für weitere vier Jahre stillschweigend verlängert, vorbehaltlich anderslautender Bestimmungen.

(2) Das Mietverhältnis kann nicht verlängert werden, wenn Sachverhalte eintreten, die den Widerruf oder die Annullierung der Zuweisung laut Artikel 15 und 16 des Gesetzes zur Folge haben.

2. ABSCHNITT

BEWOHNERVERZEICHNIS UND AUFNAHME VON PERSONEN

Art. 6 (Familiengemeinschaft und Bewohnerverzeichnis)

(1) Als Mitglieder der Familiengemeinschaft gemäß Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe c) des Gesetzes gelten im Sinne und für die Wirkungen dieser Durchführungsverordnung die Zuweisungsbegünstigten, deren nicht getrennte Ehepartnerin/Ehepartner, die in der zugewiesenen Mietwohnung zusammenlebenden Personen laut Artikel 3 Absatz 4 der ersten Durchführungsverordnung und die Personen, deren Aufnahme gemäß den Bestimmungen dieses Abschnitts unabhängig vom Verwandtschaftsverhältnis genehmigt wurde, ausgenommen die Pflegekräfte laut Artikel 9, Besuchende gemäß Artikel 10 und Untermietende gemäß Artikel 11.

(2) Die vermietende Körperschaft erstellt ein Bewohnerverzeichnis, in das alle Mitglieder der Familiengemeinschaft eingetragen werden. Personen, die länger als sechs Monate von der Mietwohnung abwesend sind, werden von Amts wegen vom Bewohnerverzeichnis ausgetragen.

(3) Die Mietpartei muss dafür Sorge tragen, dass der meldeamtliche Wohnsitz und der Familienbogen der Gemeinde mit dem Bewohnerverzeichnis übereinstimmen. Alle Mitglieder der Familiengemeinschaft müssen auf demselben Familienbogen aufscheinen.

Art. 7 (Aktualisierung des Bewohnerverzeichnisses)

(1) Die Aktualisierung des Bewohnerverzeichnisses bei Aufnahme, Auszug oder Ableben von Mitgliedern der Familiengemeinschaft wird auf Antrag der Mietpartei oder von Amts wegen durchgeführt.

(2) Die Mietpartei ist verpflichtet, innerhalb von 30 Tagen den Auszug oder das Ableben von Mitgliedern der Familiengemeinschaft mitzuteilen und die Aktualisierung des Bewohnerverzeichnisses zu beantragen. Ebenso ist für die Löschung des meldeamtlichen Wohnsitzes der ausgezogenen oder verstorbenen Person Sorge zu tragen. Im Fall von Trennung müssen die Voraussetzungen laut Artikel 7 Absatz 1 der ersten Durchführungsverordnung bestehen.

(3) Für die Aufnahme weiterer Personen sind die Bestimmungen der Artikel dieses Abschnitts einzuhalten.

Art. 8 (Aufnahme von Personen)

(1) Für die Anträge auf Aufnahme und die Erklärungen über das Einkommen und die dinglichen Rechte der aufzunehmenden Person sind die bereitgestellten Vordrucke der vermietenden Körperschaft zu verwenden.

(2) Die Frist für den Abschluss des Verfahrens beträgt 45 Tage.

(3) Für die Aufnahme von Nicht-EU-Bürgerinnen und -Bürgern und Staatenlosen müssen die Vorschriften zur Einwanderung eingehalten werden. Für Bürgerinnen und Bürger von Staaten des Schengener Abkommens gelten die entsprechenden Aufenthaltsbestimmungen.

(4) Die aufzunehmende Person darf bei der vermietenden Körperschaft keine Schulden haben; es darf in den letzten fünf Jahren keine Zuweisung an sie annulliert oder widerrufen worden sein noch darf sie eine öffentliche Liegenschaft widerrechtlich besetzt haben.

(5) Gemäß Artikel 6 der ersten Durchführungsverordnung darf die aufzunehmende Person nicht Inhaberin dinglicher Rechte an einer Wohnung sein noch solche abgetreten haben. Besitzt die aufzunehmende Person eine Eigentumswohnung, werden die Bestimmungen gemäß Artikel 25 Absätze 5 und 6, Artikel 33 Absätze 5 und 6 oder gegebenenfalls Artikel 12 dieser Durchführungsverordnung angewandt.

(6) In Anwendung der in diesem Artikel enthaltenen Bestimmungen und nach vorheriger Genehmigung durch die vermietende Körperschaft können folgende Personen in die Mietwohnung aufgenommen werden:

- a) die Partnerin/der Partner der Mietpartei,
- b) Personen, die früher mit der Mietpartei in der Mietwohnung zusammengelebt haben und ausgezogen waren,
- c) volljährige Personen, die bis zum zweiten Grad mit der Mietpartei oder der Partnerin/des Partners verwandt oder verschwägert sind,
- d) minderjährige Enkelkinder der Mietpartei oder der Partnerin/des Partners.

(7) Möchte eine Mietpartei, die den besonderen sozialen Kategorien angehört, eine weitere, diesen Kategorien angehörende Person in die Mietwohnung aufnehmen, so wird die Aufnahme genehmigt, sofern für beide ein positives Gutachten seitens der betreuenden Dienste vorliegt und die Bestimmungen laut den Absätzen 3, 4, 5 und 9 eingehalten werden.

(8) Die Aufnahme der Partnerin/des Partners, die/der nicht im Antrag auf Zuweisung angegeben war, kann erst zwei Jahre nach der Übergabe der Mietwohnung genehmigt werden. Die Frist von zwei Jahren gilt nicht für Mietwohnungen zum Landesmietzins und im Fall der Aufnahme nach einer Nachfolge in der Zuweisung.

(9) Die Aufnahme der in Absatz 6 Buchstaben b) und c) genannten Personen kann genehmigt werden, sofern die Mietwohnung mit der Aufnahme der weiteren Person nicht als überfüllt gilt. Ein Antrag auf Aufnahme kann in Abweichung von der in diesem Absatz

vorgesehen Bestimmung genehmigt werden, wenn die Aufnahme mit der Pflegebedürftigkeit begründet ist.

(10) Vorbehaltlich der Bestimmungen der folgenden Absätze ist die Genehmigung laut Absatz 6 nicht erforderlich

- a) für die Partnerin/den Partner der Mietpartei bei Eheschließung oder Gründung einer eingetragenen Lebenspartnerschaft,
- b) für die minderjährigen Kinder der Mietpartei oder der Partnerin/des Partners,
- c) für die mit Verfügung eines Gerichts einem Mitglied der Familiengemeinschaft in Vollzeit anvertraute Minderjährige,
- d) bei der Geburt von Kindern mitlebender Kinder der Mietpartei oder der Partnerin/des Partners.

(11) Sind bei Eheschließung oder Gründung einer eingetragenen Lebenspartnerschaft beide Partner Zuweisungsbegünstigte einer Mietwohnung der vermietenden Körperschaft, so muss eine der beiden Wohnungen innerhalb von 30 Tagen zurückgegeben werden.

(12) Minderjährige Kinder getrenntlebender Eltern werden zu dem Elternteil gezählt, dem sie anvertraut wurden. Bei gemeinsamem Sorgerecht werden sie zu dem Elternteil gezählt, bei dem sie den meldeamtlichen Wohnsitz haben und auf dessen Familienbogen sie aufscheinen.

(13) Lebt nur ein Elternteil der Enkelkinder der Mietpartei oder der Partnerin/des Partners in der Mietwohnung, so muss im Antrag auf Aufnahme erklärt werden, wo sich der andere Elternteil regelmäßig aufhält.

(14) Gilt die Wohnung durch die Aufnahme als überfüllt, so muss die Mietpartei sich um eine andere Wohnungslösung bemühen.

Art. 9 (Pflegebedürftigkeit)

(1) Ist die Mietpartei oder ein Mitglied der Familiengemeinschaft pflegebedürftig im Sinne von Artikel 2 des [Landesgesetzes vom 12. Oktober 2007, Nr. 9](#), kann die Aufnahme einer Pflegekraft genehmigt werden. Die Pflegebedürftigkeit muss durch entsprechende fachärztliche Unterlagen belegt sein, und die Pflege Tätigkeit muss auf Grundlage eines ununterbrochenen Arbeitsverhältnisses ausgeübt werden. In jedem Fall müssen die Vorschriften zur Einwanderung eingehalten werden.

(2) Die Pflegekraft kann ihren meldeamtlichen Wohnsitz in die Mietwohnung verlegen. Sie wird nicht in das Bewohnerverzeichnis eingetragen, ihr Einkommen wird für die Berechnung des Mietzinses nicht berücksichtigt und ihr steht kein Recht auf Nachfolge in die Zuweisung zu.

(3) Gilt die Wohnung durch die Aufnahme der Pflegekraft als überfüllt, so muss sich die Mietpartei um eine andere Wohnungslösung bemühen.

(4) Bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses verliert die Pflegekraft das Anrecht, in der Mietwohnung zu wohnen und in dieser ihren meldeamtlichen Wohnsitz zu haben.

Art. 10 (Besuch und Aufnahme auf Zeit)

(1) Besuche von einem Monat und länger sind antragspflichtig. Die Genehmigung gilt als stillschweigend erteilt, wenn der Antrag nicht innerhalb von 30 Tagen ab Einreichung abgelehnt wird. Die Personen auf Besuch müssen sich regulär im Landesgebiet aufhalten.

(2) Die vermietenden Körperschaft kann der Mietpartei auf begründeten Antrag genehmigen, mit einem Mitglied der Familiengemeinschaft verwandte oder verschwägte Personen für einen bestimmten Zeitraum von bis zu drei Monaten aufzunehmen.

(3) Auf begründeten Antrag aus familiären, Gesundheits- und Studiengründen kann die Genehmigung der Aufnahme von drei Monaten auf insgesamt bis zu neun Monate verlängert werden. Liegen humanitäre Gründe laut staatlicher Gesetzgebung vor, kann die Genehmigung bis zum Ende des humanitären Notstands gewährt werden. Werden an der Eigentums- oder Mietwohnung der aufzunehmenden Person Wiedergewinnungsarbeiten vorgenommen, kann die Aufnahme auf Zeit bis zum Abschluss der Wiedergewinnungsarbeiten genehmigt werden.

(4) In keinem Fall kann für Nicht-EU-Bürgerinnen und -Bürger und für Staatenlose die Genehmigung über die gesetzlich vorgesehene Aufenthaltsdauer bzw. über die Dauer der Gültigkeit der Aufenthaltsgenehmigung oder des Einreisevisums hinaus gehen. Für Bürgerinnen und Bürger von Staaten des Schengener Abkommens gelten die entsprechenden Aufenthaltsbestimmungen.

(5) Die auf Zeit aufgenommene Person kann den meldeamtlichen Wohnsitz nicht in die Mietwohnung verlegen, sie wird nicht in das

Bewohnerverzeichnis eingetragen, ihr Einkommen wird nicht zur Berechnung des Faktors wirtschaftliche Lage herangezogen und es entsteht kein Anspruch auf eine Nachfolge in die Zuweisung.

Art. 11 (Untervermietung von einzelnen Zimmern)

(1) Im Rahmen der Aufnahme weiterer Personen laut Artikel 14 Absatz 2 des Gesetzes kann die vermietende Körperschaft die Vermietung einzelner Zimmer an Studierende der Universitäten erlauben, sofern sie in der Gemeinde, in der sich die Wohnung befindet, eine Universität besuchen.

(2) Die Genehmigung kann für höchstens zwei Zimmer und zwei Untermietende unter der Bedingung erteilt werden, dass der nicht vermietete Teil der Wohnung für den Bedarf der Familiengemeinschaft weiterhin angemessen ist.

(3) Für die Festsetzung des von der Mietpartei der vermietenden Körperschaft geschuldeten Mietzinses werden die Untermietenden nicht zu den Mitgliedern der Familiengemeinschaft gezählt.

(4) Der monatliche Preis für die Untermiete beträgt 240,00 Euro für ein Einbettzimmer und 180,00 Euro je Bett für ein Zweibettzimmer. Der auf das Zimmer entfallende Anteil an den Wohnungsnebenkosten ist im Mietpreis inbegriffen. Die Landesregierung kann gegebenenfalls den Mietpreis anpassen.

(5) Jener Teil des Mietpreises für die Untervermietung, welcher anteilmäßig an der Wohnfläche den von der Mietpartei der vermietenden Körperschaft geschuldeten monatlichen Betrag für Miete und Nebenkosten übersteigt, muss an die vermietende Körperschaft abgegeben werden.

(6) Zimmer mit weniger als 12 Quadratmeter Wohnfläche dürfen nur von einer Person bewohnt werden.

(7) Die untervermieteten Zimmer müssen vollständig möbliert sein, und für die Untermietenden muss eine eigene Nasszelle (Dusche und WC) zur Verfügung stehen oder es muss die Mitbenutzung der wohnungseigenen Sanitärräume gewährleistet sein.

(8) Der Antrag auf Genehmigung zur Untervermietung von Zimmern ist auf einem von der vermietenden Körperschaft erstellten Vordruck an diese zu richten und muss als Eigenerklärung gemäß Artikel 5 des [Landesgesetzes vom 22. Oktober 1993, Nr. 17](#), in geltender Fassung, folgende Angaben enthalten:

- a) die Anzahl und Wohnfläche der Zimmer, die untervermietet werden sollen,
- b) die etwaige Mitbenutzung gemeinsamer Räume (Küche, WC usw.),
- c) die Dauer, für die die Genehmigung beantragt wird, von bis zu 4 Jahren.

(9) Die Genehmigung gilt als stillschweigend erteilt, wenn der Antrag innerhalb von 30 Tagen ab Einreichung nicht abgelehnt wird. Wird sie nach Ablauf der Dauer gemäß Absatz 8 Buchstabe c) innerhalb von 30 Tagen von der vermietenden Körperschaft nicht widerrufen, gilt sie als stillschweigend für dieselbe Dauer verlängert.

(10) Innerhalb von 30 Tagen ab Besetzung des Zimmers muss die Mietpartei der vermietenden Körperschaft den Namen der/des Untermietenden mitteilen und eine Kopie des registrierten Mietvertrags übermitteln.

3. ABSCHNITT

WIDERRUF DER ZUWEISUNG UND FREISTELLUNG DER LIEGENSCHAFT

Art. 12 (Eigentum-, Fruchtgenuss-, Gebrauchs- oder Wohnrecht und Verfahren zum Widerruf)

(1) Die Präsidentin/der Präsident des WOBI leitet das Verfahren zum Widerruf der Zuweisung in den Fällen laut Artikel 15 Absatz 2 Buchstabe a) des Gesetzes ein, wenn die Voraussetzung laut Artikel 6 der ersten Durchführungsverordnung nicht mehr gegeben ist. Der Mietpartei wird eine Frist von mindestens 15 Tagen für die Einreichung von schriftlichen Gegendarstellungen und Unterlagen gewährt.

(2) Die Präsidentin/Der Präsident des WOBI verfügt den Widerruf der Zuweisung sowie die Anwendung des Landesmietzinses und setzt für die Freistellung der Wohnung eine Frist von maximal 90 Tagen ab Widerruf der Zuweisung fest. Der Landesmietzins ist ab

dem Zeitpunkt des Erwerbs des dinglichen Rechts oder ab dem Zeitpunkt geschuldet, ab dem die Eigentumswohnung angemessen wurde.

(3) Zuweisungsbegünstigte einer Mietwohnung zum sozialen Mietzins können Antrag stellen, damit sie die Mietwohnung zum bezahlbaren Mietzins weiterhin besetzen können, sofern die angemessene Eigentumswohnung sich außerhalb des Landes befindet und mindestens 40 km von der Landesgrenze entfernt ist. Der Antrag muss innerhalb von 30 Tagen ab Einleitung des Verfahrens zum Widerruf eingehen. Bestehen die Voraussetzungen, erfolgt die Zuweisung der besetzten Wohnung zum bezahlbaren Mietzins.

(4) Wurde eine ursprünglich nicht angemessene Eigentumswohnung von der vermietenden Körperschaft im Sinne von Artikel 6 Absatz 5 der ersten Durchführungsverordnung angemietet, so veranlasst diese umgehend die Umsiedlung der darin wohnenden Mietpartei. Bis zur Freistellung der angemessenen Wohnung kann die/der Zuweisungsbegünstigte die Mietwohnung weiterhin bewohnen und der Landesmietzins wird nicht angewandt. Ab Freistellung der von der vermietenden Körperschaft angemieteten Eigentumswohnung findet das Verfahren gemäß diesem Artikel Anwendung.

(5) Wurde eine ursprünglich nicht angemessene Eigentumswohnung vermietet oder eine für die Familiengemeinschaft geeignete, aber bereits vermietete Wohnung geerbt, muss der Mietvertrag der Eigentumswohnung zur nächsten Fälligkeit gekündigt werden; der Landesmietzins und die Frist laut Absatz 2 laufen vom Tag nach der Fälligkeit des Mietvertrags an.

(6) Ist die/der Inhabende des dinglichen Rechts nicht das zuweisungsbegünstigte Mitglied der Familiengemeinschaft, so kann das zuweisungsbegünstigte Mitglied weiterhin in der Mietwohnung bleiben, sofern die/der Rechtsinhabende die Mietwohnung innerhalb von 90 Tagen ab Einleitung des Verfahrens verlässt. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung ist innerhalb von 30 Tagen ab Einleitung des Verfahrens zum Widerruf vorzulegen. In diesem Fall wird der Landesmietzins nicht angewandt.

(7) Ist die Frist für die Freistellung oder den Auszug ungeachtet verstrichen, so wird die Freistellung gemäß Artikel 16 Absätze 4 und folgende durchgeführt.

Art. 13 (Widerruf und Nachfolge gemäß Artikel 15 Absatz 3 des Gesetzes)

(1) Bei Feststellung des Sachverhalts laut Artikel 15 Absatz 3 des Gesetzes leitet die Präsidentin/der Präsident des WOBI das Verfahren zum Widerruf der Zuweisung gegen die Zuweisungsbegünstigte/den Zuweisungsbegünstigten ein, welcher/welche die häusliche Gewalt begangen hat, und nimmt die Änderung der Zuweisung zugunsten einer anderen im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen vor.

Art. 14 (Verfahren zum Widerruf der Zuweisung)

(1) Besteht einer der Sachverhalte laut Artikel 15 Absatz 4 des Gesetzes, leitet die Präsidentin/der Präsident des WOBI das Verfahren zum Widerruf der Zuweisung im Sinne von Artikel 15 Absatz 5 des Gesetzes ein. Der Mietpartei wird eine Frist von mindestens 15 Tagen für die Einreichung von schriftlichen Gegendarstellungen und Unterlagen gewährt.

(2) Wenn die vorgelegten Gegendarstellungen und Unterlagen das Nichtbestehen oder die Beendigung der Zuwiderhandlung nicht belegen, verfügt die Präsidentin/ der Präsident des WOBI, innerhalb von 60 Tagen nach Ablauf der Frist laut Absatz 1 und nach Prüfung des Sachverhalts im Sinne von Artikel 15 Absatz 5 des Gesetzes, die Verpflichtung zur Zahlung des Landesmietzinses und fordert die Zuweisungsbegünstigte/den Zuweisungsbegünstigten auf, den Widerrufsgrund laut Artikel 15 Absatz 4 des Gesetzes zu beseitigen oder die Wohnung innerhalb einer Frist von höchstens 90 Tagen freizustellen. Bei Gefahr für Personen oder das Gebäude beträgt die Frist höchstens 30 Tage. Wird nach Ablauf der in der Mahnung festgelegten Frist festgestellt, dass die Zuwiderhandlung fortbesteht, wird das Gutachten der Mieterkommission laut Artikel 8 Absatz 4 des Gesetzes eingeholt. In Übereinstimmung mit dem Gutachten verfügt die Präsidentin/der Präsident des WOBI gegebenenfalls den Widerruf der Zuweisung und legt die Frist für die Rückgabe der Mietwohnung fest.

Art. 15 (Verfahren zur Annullierung der Zuweisung)

(1) Bei Bestehen der Sachverhalte laut Artikel 16 Absatz 4 des Gesetzes leitet die Präsidentin/der Präsident des WOBI das Verfahren zur Annullierung der Wohnungszuweisung ein. Der Mietpartei wird eine Frist von mindestens 15 Tagen für die Einreichung von schriftlichen Gegendarstellungen und Unterlagen gewährt.

(2) Innerhalb von 180 Tagen ab Erhalt der schriftlichen Gegendarstellungen und Unterlagen wird laut Artikel 8 Absatz 4 des Gesetzes das Gutachten der Mieterkommission eingeholt, die über das eingeleitete Verfahren und die eingereichten schriftlichen Gegendarstellungen und Unterlagen befindet.

(3) Kann die Mietpartei das Bestehen des Sachverhalts laut Art. 16 Abs. 4 des Gesetzes nicht widerlegen, verfügt die Präsidentin/der Präsident des WOBI die Annullierung der Zuweisung, die Anwendung der Verwaltungsstrafe laut Artikel 16 Absatz 4 des Gesetzes und setzt dem/der Zuweisungsbegünstigten eine Frist von höchstens 90 Tagen, innerhalb der die Wohnung zurückgegeben werden muss.

(4) Verstreicht die Frist gemäß Absatz 3 ungeachtet, wird die Freistellung gemäß Artikel 16 Absätze 4 und folgende durchgeführt.

Art. 16 (Besetzung ohne Rechtstitel und Freistellung)

(1) Wird die vollständige oder teilweise Besetzung ohne Rechtstitel einer Wohnung oder einer anderen Liegenschaft im Sinne von Artikel 15 Absatz 1 des Gesetzes festgestellt, fordert die Präsidentin/der Präsident des WOBI die widerrechtlich besetzende Person dazu auf, die Liegenschaft innerhalb von 15 Tagen freizustellen und gewährt ihr die gleiche Frist für die Einreichung von schriftlichen Gegenäußerungen und Unterlagen. Für die ohne Rechtstitel besetzte Liegenschaft wird als Besetzungsentschädigung der doppelte Landesmietzins angewandt.

(2) Im Falle einer von den Ordnungskräften, der Staatsanwaltschaft oder im Rahmen eines Strafverfahrens festgestellten Nutzung für unerlaubte Zwecke laut Artikel 15 Absatz 2 Buchstabe b) des Gesetzes oder im Falle einer missbräuchlichen Nutzung laut genanntem Buchstaben b) fordert die Präsidentin/der Präsident des WOBI die Mietpartei auf, die vermietete Liegenschaft samt Zubehörflächen und Gemeinschaftsbereichen innerhalb von 15 Tagen freizustellen und gewährt ihr eine gleiche Frist für die Einreichung von schriftlichen Gegenäußerungen und Unterlagen. Für die weitere Besetzung der Liegenschaft wird die Landesmiete als Besetzungsentschädigung angewandt.

(3) Wird das Bestehen des Sachverhalts laut Artikel 15 Absatz 2 Buchstabe c) des Gesetzes festgestellt, fordert die Präsidentin/der Präsident des WOBI die Mietpartei dazu auf, die Liegenschaft innerhalb von 15 Tagen freizustellen und gewährt ihr die gleiche Frist für die Einreichung von schriftlichen Gegenäußerungen und Unterlagen. Ab Fälligkeit wird für die weitere Besetzung der Liegenschaft die Landesmiete als Besetzungsentschädigung angewandt.

(4) Wenn die vorgelegten Gegenäußerungen und Unterlagen das Nichtbestehen oder die Beendigung der Zuwiderhandlung nicht belegen, verfügt die Präsidentin/der Präsident des WOBI, innerhalb von 60 Tagen nach Ablauf der Frist laut den Absätzen 1, 2 und 3 den Widerruf der Zuweisung und legt die Frist für die Freistellung der Liegenschaft oder für die Rückgabe der Mietwohnung fest.

(5) Die Frist für die Freistellung der ohne Rechtstitel besetzten Liegenschaft oder für die Rückgabe der Wohnung darf nicht mehr als 30 Tage betragen. Die vermietende Körperschaft vollstreckt die Freistellung durch ihr bevollmächtigtes Personal.

(6) Gegenstände, die eventuell nach der Freistellung in der Liegenschaft verblieben sind, gelten als verlassen und werden unter Anlastung der entsprechenden Kosten entsorgt.

Art. 17 (Ableben der alleinlebenden Mietpartei)

(1) Bei Ableben einer alleinlebenden Mietpartei ist die Mietwohnung innerhalb von 60 Tagen nach ihrem Ableben frei von Personen und Gegenständen zurückzugeben. Der Mietzins ist bis zur effektiven Freistellung der Mietwohnung geschuldet.

(2) Wird die Mietwohnung nicht zurückgegeben, so gilt dies als Besetzung ohne Rechtstitel im Sinne von Artikel 16 Absatz 1, und die vermietende Körperschaft ergreift alle erforderlichen Maßnahmen zur Freistellung der Mietwohnung. In Abweichung von Artikel 16 Absatz 1 wird ab dem 61. Tag nach dem Ableben der Landesmietzins als Besetzungsentschädigung angewandt.

4. ABSCHNITT NACHFOLGE IN DIE ZUWEISUNG

Art. 18 (Änderung der Zuweisung)

(1) Besteht das Mietverhältnis mit mehreren Mietparteien, schreibt die vermietende Körperschaft bei Ableben einer Mietpartei die Zuweisung zu Gunsten der anderen Mietparteien um.

(2) Besteht das Mietverhältnis mit mehreren Mietparteien, verfällt im Fall eines Auszugs die ausziehende Mietpartei von der Zuweisung

und die vermietende Körperschaft schreibt die Zuweisung zu Gunsten der anderen Mietparteien, die in der Mietwohnung verbleiben, um.

(3) Bei Trennung, Auflösung oder Erlöschen der zivilrechtlichen Wirkungen der Ehe oder der eingetragenen Lebenspartnerschaft hält sich die vermietende Körperschaft in Bezug auf die Wohnungszuweisung an die richterliche Verfügung. In Ermangelung einer richterlichen Entscheidung über die Zuweisung der Mietwohnung wird letztere vorrangig jenem Elternteil zugewiesen, dem die Kinder anvertraut wurden, vorausgesetzt, dass diese die Mietwohnung ständig bewohnen.

(4) Bei unverheirateten Paaren mit gemeinsamen minderjährigen Kindern wird die Zuweisung der Wohnung in Anlehnung an die richterliche Entscheidung oder, in Ermangelung einer solchen, entsprechend der bestätigten schriftlichen Übereinkunft beider Eltern verfügt. In Ermangelung einer richterlichen Entscheidung oder Übereinkunft über die Zuweisung der Mietwohnung wird letztere vorrangig jenem Elternteil zugewiesen, dem die Kinder anvertraut wurden, vorausgesetzt, dass diese die Mietwohnung ständig bewohnen.

(5) Vorbehaltlich der Bestimmungen von Absatz 1 und 2 tritt bei Ableben einer/eines Zuweisungsbegünstigten oder bei deren/dessen endgültigen Unterbringung in einem Seniorenwohnheim wie im Beschluss der Landesregierung vom 18. Dezember 2018, Nr. 1419, in geltender Fassung definiert, oder bei dessen/deren Umzug in eine Einrichtung für betreutes Wohnen oder betreutes Wohnen plus gemäß Artikel 6 Absatz 1 Buchstaben b) und c) des Beschlusses der Landesregierung vom 29. November 2022, Nr. 888, die Partnerin/der Partner in das Recht auf die Zuweisung ein, vorausgesetzt, sie/er scheint zum Zeitpunkt des Ablebens, der endgültigen Unterbringung oder des Umzugs im Bewohnerverzeichnis auf und hat den meldeamtlichen Wohnsitz in der Mietwohnung. Bei nichtehelicher Lebensgemeinschaft muss die Partnerin/der Partner seit mindestens zwei Jahren mit der/dem Zuweisungsbegünstigten zusammengelebt haben.

(6) Anlässlich der Nachfolge in die Zuweisung überprüft die vermietende Körperschaft, dass die Person, zu deren Gunsten die Änderung der Zuweisung erfolgen soll, im Bewohnerverzeichnis eingetragen ist und kein Grund für den Widerruf der Zuweisung laut Artikel 15 des Gesetzes besteht. Für bestehende Schuldverhältnisse muss die gesamtschuldnerische Haftung übernommen werden.

(7) Die vermietende Körperschaft nimmt auf Antrag oder von Amts wegen die Änderung der Zuweisung vor. Erscheinen die berechtigten Personen ohne triftigen Grund nicht zur Vertragsunterschrift, so wird das Verfahren zum Widerruf der Wohnungszuweisung eingeleitet. Ist die in der Wohnung verbleibende Person nicht eine Mietpartei, gilt die Wohnung am Tag nach dem Ableben oder dem Auszug des/der Zuweisungsbegünstigten im Sinne von Artikel 16 Absatz 1 als ohne Rechtstitel besetzt.

(8) Die Frist für den Abschluss des Verfahrens beträgt 180 Tage.

Art. 19 (Nachfolge in die Zuweisung)

(1) Vorbehaltlich der Bestimmungen von Artikel 18 Absatz 5 treten bei Ableben einer/eines Zuweisungsbegünstigten oder deren/dessen endgültigen Unterbringung in einem Seniorenwohnheim wie im Beschluss der Landesregierung vom 18. Dezember 2018, Nr. 1419, in geltender Fassung definiert, oder deren/dessen Umzug in eine Einrichtung für betreutes Wohnen und betreutes Wohnen plus gemäß Artikel 6 Absatz 1 Buchstaben b) und c) des Beschlusses der Landesregierung vom 29. November 2022, Nr. 888, folgende Personen, in der nachstehenden Reihenfolge, in das Recht auf Zuweisung ein:

- a) die Kinder,
- b) die Enkel,
- c) die Eltern,
- d) die Partnerin/der Partner, die/der seit weniger als zwei Jahren zusammenlebt,
- e) die Geschwister,
- f) die Schwiegerkinder.

(2) Kinder und Eltern müssen mindestens die letzten zwei Jahre vor dem Zeitpunkt des Ablebens oder der endgültigen Unterbringung oder des Umzugs sowohl im Bewohnerverzeichnis aufscheinen als auch den meldeamtlichen Wohnsitz in der Mietwohnung haben. Die zweijährige Dauer des Zusammenlebens ist nicht erforderlich für Kinder, die zum Zeitpunkt des Ablebens oder der endgültigen Unterbringung oder des Umzugs noch nicht das zweite Lebensjahr vollendet haben.

(3) Enkelkinder, Geschwister und Schwiegerkinder müssen mindestens die letzten zehn Jahre vor dem Zeitpunkt des Ablebens oder der endgültigen Unterbringung oder des Umzugs sowohl im Bewohnerverzeichnis aufscheinen als auch den meldeamtlichen Wohnsitz in der Mietwohnung haben. Die zehnjährige Dauer des Zusammenlebens ist nicht erforderlich für Enkel, die zum Zeitpunkt des Ablebens oder der endgültigen Unterbringung oder des Umzugs noch nicht das zehnte Lebensjahr vollendet haben.

(4) Der Antrag auf Nachfolge in die Zuweisung der Wohnung ist in der Regel innerhalb von 60 Tagen ab dem Ableben oder endgültigen Unterbringung oder des Umzugs der/des Zuweisungsbegünstigten vorzulegen.

(5) Anlässlich der Nachfolge in die Zuweisung überprüft die vermietende Körperschaft, dass kein Grund für den Widerruf der Zuweisung laut Artikel 15 des Gesetzes besteht. Für bestehende Schuldverhältnisse muss die gesamtschuldnerische Haftung übernommen werden.

(6) Die Zuweisung an die in Absatz 1 genannten Personen, welche im Besitz der Voraussetzungen laut Absatz 2 und Absatz 3 sind, erfolgt begrenzt auf die nächste Fälligkeit des ursprünglichen Mietverhältnisses und in jedem Fall für mindestens achtzehn Monate ab dem Ableben oder der endgültigen Unterbringung oder des Umzugs der ursprünglichen Mietpartei.

(7) Erfüllt das Familienmitglied laut Absatz 6 die Voraussetzungen für die Zuweisung einer Wohnung der entsprechenden Mietform, so wird ihm die besetzte Mietwohnung zugewiesen. Ist diese Mietwohnung unterbelegt, so wird bei Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung ein Tausch vorgenommen.

(8) Erfüllt bei Eintreten des Sachverhalts laut Absatz 1 kein Mitglied der Familiengemeinschaft die Voraussetzungen für die Nachfolge in die Zuweisung gemäß diesem Artikel, kann auf entsprechenden Antrag ein befristeter Vertrag von achtzehn Monaten zum Landesmietzins abgeschlossen werden.

(9) Vorbehaltlich der Bestimmungen von Absatz 7 ist die Mietwohnung zur Fälligkeit laut den Absätzen 6 und 8 frei von Personen und Gegenständen zurückzugeben. Anschließend wird die Freistellung gemäß Artikel 16 Absatz 3 verfügt.

(10) Wird der Sachverhalt laut Absatz 1 festgestellt und ist die Frist laut Absatz 4 verstrichen, ohne dass ein Antrag auf Nachfolge in die Zuweisung vorgelegt wurde, fordert die vermietende Körperschaft auf, den Antrag einzureichen oder die Wohnung innerhalb von 15 Tagen freizustellen. Erfolgt dies nicht, gilt die Wohnung ab dem Tag des Ablebens oder der endgültigen Unterbringung oder des Umzugs als ohne Rechtstitel im Sinne von Artikel 16 Absatz 1 besetzt.

(11) Erscheinen die berechtigten Personen ohne triftigen Grund nicht zur Vertragsunterschrift, so gilt die Wohnung ab dem Tag nach dem Ableben oder der endgültigen Unterbringung oder des Umzugs der/des Zuweisungsbegünstigten als ohne Rechtstitel im Sinne von Artikel 16 Absatz 1 besetzt.

(12) Die Frist für den Abschluss des Verfahrens beträgt 180 Tage.

5. ABSCHNITT WOHNUNGSTAUSCH

Art. 20 (Gegenseitiger Wohnungstausch)

(1) Zwei Zuweisungsbegünstigte, auch aus unterschiedlichen Gemeinden, können einen gegenseitigen Wohnungstausch vereinbaren. Dieser Wohnungstausch muss von der vermietenden Körperschaft genehmigt werden. Dabei sind die Bedürfnisse der beiden Familiengemeinschaften und die Bestimmungen von Artikel 33 Absatz 3 der ersten Durchführungsverordnung zu beachten. Jegliche Kosten für die Instandhaltung der Wohnung und der Zubehörfächen sowie sämtliche Vertragskosten gehen zu Lasten der Mietparteien. Bestehende Schuldverhältnisse müssen getilgt werden. Ebenso müssen die Mietparteien dafür Sorge tragen, dass sämtliche für den Wohnungstausch notwendige Dokumente und Bescheinigungen vorhanden sind.

(2) Die Frist für den Abschluss des Verfahrens beträgt 90 Tage.

Art. 21 (Antrag auf Wohnungstausch)

(1) Die/Der Zuweisungsbegünstigte kann einen Wohnungstausch beantragen, wenn die Mietwohnung im Sinne von Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe e) des Gesetzes überfüllt ist oder aufgrund des Gesundheitszustandes eines Mitglieds der Familiengemeinschaft nicht mehr geeignet ist. Der Gesundheitszustand ist durch entsprechende fachärztliche Bescheinigungen zu belegen. Bestehende Schuldverhältnisse müssen getilgt werden.

(2) In den ersten fünf Jahren ab Beginn des Mietverhältnisses kann kein Wohnungstausch gewährt werden, außer der Zugang zur Mietwohnung ist aufgrund des eingetretenen Gesundheitszustands nicht mehr möglich.

(3) Die vermietende Körperschaft teilt der/dem Zuweisungsbegünstigten innerhalb von 90 Tagen mit,

- a) dass unter obgenannten Voraussetzungen ein Wohnungstausch gewährt wird und eine geeignete Wohnung zur Verfügung steht oder (4)
- b) dass unter obgenannten Voraussetzungen ein Wohnungstausch gewährt wird, derzeit aber keine geeignete Wohnung zur Verfügung steht und der Antrag auf Wohnungstausch für 24 Monate in Evidenz gehalten wird oder
- c) dass unter obgenannten Voraussetzungen kein Wohnungstausch gewährt werden kann.

Der/Die Zuweisungsbegünstigte kann innerhalb von 30 Tagen ab Erhalt der Mitteilung Einwände einbringen. Dem Einwand können zusätzliche Unterlagen beigelegt werden, welche die dargelegten Begründungen erhärten. Die Einwände werden von der vermietenden Körperschaft innerhalb von 60 Tagen überprüft. Eine auch teilweise Ablehnung erfolgt mit Dekret der Präsidentin/des Präsidenten des WOBI.

(5) Die Zuweisungen im Tauschwege erfolgen vorrangig an Mietparteien, deren Wohnungstausch aus Gesundheitsgründen begründet ist und nachfolgend den anderen Mietparteien in der chronologischen Reihenfolge der Antragseinreichung.

(6) Wird die angebotene Wohnung aus nicht gerechtfertigten Gründen abgelehnt, kann erst nach Ablauf von drei Jahren ein neuer Antrag gestellt werden. Eine Ablehnung gilt in den in Artikel 33 Absatz 10 der ersten Durchführungsverordnung aufgelisteten Fällen als gerechtfertigt.

Art. 22 (Unterbelegte Wohnungen)

(1) Um eine optimale Nutzung des Vermögens des öffentlichen und sozialen Wohnbaus zu garantieren, wirkt die vermietende Körperschaft den Situationen der Wohnungsunterbelegung entgegen, indem sie der von der Unterbelegung betroffenen Mietpartei eine angemessene Mietwohnung zum Tausch anbietet, sofern den zu den Rangordnungen zugelassenen Antragstellenden keine angemessene Wohnung zugewiesen werden kann.

(2) Von den laut Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe f) des Gesetzes unterbelegten Mietwohnungen wird eine Liste erstellt.

(3) Zuweisungsbegünstigte, die bereits das 65. Lebensjahr vollendet haben und jene, dieschwerwiegende gesundheitliche Probleme mit entsprechender fachärztlicher Bescheinigung vorweisen, für die in der zugewiesenen Wohnung entsprechende bauliche Anpassungen vorgenommen wurden, werden für den Wohnungstausch gemäß diesem Artikel nicht berücksichtigt.

(4) Die Mietpartei einer unterbelegten Wohnung kann ihre Bereitschaft zu einem Wohnungstausch mitteilen; diese Anträge werden vorrangig berücksichtigt, sofern der Bedarf an der besetzten Mietwohnung besteht.

(5) Die Mietpartei, die dem Wohnungstausch einer unterbelegten Mietwohnung zum sozialen Mietzins oder bezahlbaren Mietzins nicht zustimmt, muss für die Nutzfläche, die das in Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe f) des Gesetzes genannte Ausmaß übersteigt, den vollen Landesmietzins bezahlen. Die Mietpartei kann nachträglich jederzeit ihre Bereitschaft zu einem Tausch mitteilen. Das Tauschangebot erfolgt im Ermessen der vermietenden Körperschaft nach Maßgabe dieses Artikels. Der Mietzins wird ab dem Datum der Annahme der Tauschwohnung nicht mehr erhöht. Kommt der Wohnungstausch aus Gründen, die der Mietpartei anzulasten sind, trotzdem nicht zustande, wird der Mietzins rückwirkend ab dem Datum der Annahme erhöht.

Art. 23 (Von Amts wegen verfügter Wohnungstausch)

(1) Zur Durchführung des aus begründeten Erfordernissen verfügten Wohnungstausches widerruft die Präsidentin/der Präsident des WOBI die besetzte Mietwohnung und weist eine andere angemessene Wohnung in der Wohnsitzgemeinde zu. In Ermangelung einer angemessenen Wohnung in der Wohnsitzgemeinde kann eine Wohnung im Einzugsgebiet der Bezirksgemeinschaft des Wohnsitzes oder des Arbeitsplatzes zugewiesen werden.

(2) Die nicht gerechtfertigte Weigerung der Übersiedlung in die angebotene Wohnung stellt einen Widerrufsgrund gemäß Artikel 15 Absatz 4 Buchstabe i) des Gesetzes dar. Die Weigerung ist in den von Artikel 33 Absatz 10 der ersten Durchführungsverordnung vorgesehenen Fällen gerechtfertigt.

(3) Wird der Wohnungstausch verfügt, um Sanierungsarbeiten durchzuführen, kann nach deren Abschluss eine Rückkehr in die bisher besetzte Wohnung beantragt werden.

(4) Wurde die zugewiesene Wohnung an die besonderen Bedürfnisse einer Person mit Behinderungen angepasst und leben mit der Person mit Behinderungen zum Zeitpunkt von deren Ableben oder Auszug Personen im gemeinsamen Haushalt, die das Anrecht auf den Verbleib in der zugewiesenen Mietwohnung haben, wird diesen bei Verfügbarkeit eine andere Mietwohnung zugewiesen. Die an die besonderen Bedürfnisse angepasste Wohnung muss innerhalb der festgesetzten Frist freigemacht werden.

Art. 24 (Besetzung der Tauschwohnung und Rückgabe der bis dahin besetzten Wohnung)

- (1) Mit dem Wohnungsangebot wird der Mietpartei eine Frist von höchstens 30 Tagen gesetzt, innerhalb der diese erklären muss, ob sie die angebotene Tauschwohnung annimmt.
- (2) Die Präsidentin/Der Präsident des WOBI weist der/dem Zuweisungsbegünstigten die angenommene Wohnung zu und verfügt die Rückgabe der bis dahin besetzten Mietwohnung innerhalb von 30 Tagen ab Übergabe der Tauschwohnung.
- (3) Wird die bis dahin besetzte Mietwohnung termingerecht innerhalb der in Absatz 2 genannten Frist frei von Personen und Sachen zurückgegeben, wird für diese der Mietzins ab Übergabe der Tauschwohnung gutgeschrieben. Erfolgt die Rückgabe der bis dahin besetzten Mietwohnung nicht innerhalb der Frist laut Absatz 2, so ist für diese ab dem Tag nach Ablauf der genannten Frist der Landesmietzins geschuldet und es wird der Widerruf gemäß Artikel 15 des Gesetzes verfügt.
- (4) Wird der gemäß Artikel 22 oder 23 angebotene Wohnungstausch angenommen, so werden der Mietpartei keine Kosten für die Wiederinstandsetzung der freigestellten Mietwohnung angelastet, außer diese gehen auf mutwillige Beschädigung, unsachgemäße Nutzung oder die Entsorgung von zurückgelassenen Gegenständen zurück.
- (5) Erscheint der/die Zuweisungsbegünstigte ohne triftigen Grund nicht zur Vertragsunterschrift, so entspricht dies einer Nichtannahme. Entsprechend finden Artikel 21 Absatz 6, Artikel 22 Absatz 5 oder Artikel 23 Absatz 2 rückwirkend zum Datum der Annahme Anwendung.

3. TITEL MIETZINS UND ANDERE SPESEN ZU LASTEN DER MIETPARTEI

1. ABSCHNITT NEUE MIETVERHÄLTNISSE

Art. 25 (Mietzins)

- (1) Der Mietzins wird jährlich festgesetzt auf der Grundlage:
- des Landesmietzinses, welcher unter festgelegten Umständen erhöht oder vermindert wird,
 - der im Bewohnerverzeichnis eingetragenen Personen,
 - des gemäß Artikel 27 ermittelten Faktors wirtschaftliche Lage (in der Folge als „FWL“ bezeichnet).
- (2) In den im Gesetz und in dieser Durchführungsverordnung vorgesehenen Fällen verfällt für die Mietpartei das Anrecht auf Anwendung des sozialen und des bezahlbaren Mietzinses und es wird der Landesmietzins angewandt.
- (3) Werden Wohnungen im Sinne von Artikel 5 Absatz 6 des Gesetzes vermietet, wird der Landesmietzins um die Hälfte herabgesetzt.
- (4) Der jährliche Mietzins wird entsprechend der KlimaHaus-Klasse folgendermaßen erhöht:
- die Nutzfläche der Wohnung laut Artikel 26 multipliziert mit 2,00 Euro bei KlimaHaus der Klasse A und höher,
 - die Nutzfläche der Wohnung laut Artikel 26 multipliziert mit 1,00 Euro bei KlimaHaus der Klasse B.
- (5) Mietet die vermietende Körperschaft eine nicht angemessene Eigentumswohnung, die sich in einer Gemeinde des Landes Südtirols befindet, an, wird die der Mietpartei geschuldete Miete mit dem für die Mietwohnung geschuldeten Mietzins kompensiert. Die der Mietpartei geschuldete Miete entspricht 75 Prozent des Landesmietzinses der Eigentumswohnung, darf aber keinesfalls höher sein als der von der Mietpartei geschuldete soziale Mietzins.
- (6) Verzichtet die vermietende Körperschaft auf die Anmietung der nicht angemessenen Eigentumswohnung in einer Gemeinde des Landes Südtirols, so entspricht der für die zugewiesene Mietwohnung geschuldete Mietzins dem gemäß Artikel 28 berechneten sozialen Mietzins; dieser darf aber keinesfalls geringer als 75 Prozent des Landesmietzinses der nicht angemieteten Wohnung sein.

(7) Im Fall der Abtretung der nicht angemessenen Wohnung findet Absatz 5 oder 6 fünf Jahre lang ab der Abtretung Anwendung.

(8) Zusätzlich zum Mietzins sind die Nebenkosten laut Artikel 31 geschuldet.

Art. 26 (Konventionalfläche, Konventionalwert und Landesmietzins)

(1) Die Konventionalfläche, der Konventionalwert und der Landesmietzins werden auf der Grundlage von Artikel 7 des [Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13](#), in geltender Fassung, und von Artikel 2 des [Dekrets des Landeshauptmanns vom 15. Juli 1999, Nr. 42](#), in geltender Fassung, berechnet, wobei zusätzlich die in den folgenden Absätzen festgelegten Kriterien und Berichtigungskoeffizienten angewandt werden.

(2) Zum Zwecke der Festsetzung des Landesmietzins ergibt sich der Konventionalwert der Wohnung aus den gesetzlichen Baukosten je Quadratmeter, wie sie im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 des [Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13](#), in geltender Fassung, festgesetzt werden, multipliziert mit der Konventionalfläche. Der so berechnete Betrag wird um die in Absatz 3 desselben Artikels genannten Beträge erhöht.

(3) Ist die Wohnung vollständig möbliert, wird der gemäß den Absätzen 1 und 2 festgelegte Landesmietzins um 30 Prozent erhöht.

(4) Für das Alter der Wohnung wird folgender Berichtigungskoeffizient angewandt:

- a) für das erste bis zum einschließlich fünften Jahr nach der Fertigstellung der Wohnung: Koeffizient 1,
- b) ab dem sechsten Jahr und bis zum zwanzigsten Jahr nach der Fertigstellung: Abzug von 0,01 Punkten pro Jahr,
- c) ab dem 21. Jahr und bis zum einschließlich 50. Jahr nach der Fertigstellung: Abzug von 0,005 Punkten pro Jahr.

(5) Werden an der Wohnung Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt, die die vollständige Sanierung, Restaurierung oder den vollständigen Umbau nach Maßgabe des Artikels 62 Absatz 1 Buchstaben c) und d) des [Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9](#), in geltender Fassung, zum Gegenstand haben, gilt als Jahr der Fertigstellung das Jahr, in dem die genannten Arbeiten abgeschlossen wurden.

(6) Für den Erhaltungs- und Instandhaltungszustand der Wohnung wird folgender Berichtigungskoeffizient angewandt:

- a) 1,00 bei normalem Zustand,
- b) 0,80 bei mittelmäßigem Zustand,
- c) 0,60 bei schlechtem Zustand.

(7) Bei der Feststellung des Erhaltungs- und Instandhaltungszustandes sind folgende Teile der Wohnung zu berücksichtigen:

- a) Böden,
 - b) Wände und Decken,
 - c) Außenabschlüsse,
 - d) Elektroanlagen,
 - e) Wasserleitungen und Sanitärräume,
 - f) Heizungsanlage,
- sowie folgende gemeinsamen Teile des Gebäudes:
- g) Zugänge, Treppen und Aufzug,
 - h) Fassaden, Dächer und gemeinschaftliche Teile im Allgemeinen.

(8) Der Zustand der Wohnung ist als mittelmäßig zu bewerten, wenn drei der in Absatz 7 angegebenen Teile schlecht sind und zwei davon die Wohnung selbst betreffen.

(9) Der Zustand der Wohnung ist als schlecht zu bewerten, wenn wenigstens vier der in Absatz 7 angegebenen Teile schlecht sind und drei davon die Wohnung selbst betreffen. Der Zustand der Wohnung ist in jedem Fall als schlecht zu bewerten, wenn keine Elektroanlage und kein fließendes Wasser in der Küche und in den Sanitärräumen vorhanden ist oder wenn die Sanitärräume mit anderen Wohnungen gemeinsam verwendet werden.

Art. 27 (Faktor wirtschaftliche Lage)

(1) In Anwendung von Artikel 4 Absatz 3 des [Dekrets des Landeshauptmanns vom 11. Jänner 2011, Nr. 2](#), fallen die Maßnahmen des öffentlichen und sozialen Wohnbaus unter die Leistungen der ersten Ebene. In Abweichung von Artikel 3/bis Absatz 1, in geltender

Fassung, des genannten Dekrets wird bei der Mietzinsberechnung die einheitliche Einkommens- und Vermögenserklärung (EEVE) des vorletzten Jahres berücksichtigt.

(2) In Abweichung von Artikel 12 des [Dekretes des Landeshauptmanns vom 11. Jänner 2011, Nr. 2](#), in geltender Fassung, gelten für die Ermittlung des Faktors wirtschaftliche Lage (FWL) zur Festsetzung des Mietzinses alle im Bewohnerverzeichnis eingetragenen Personen als Mitglieder der Familiengemeinschaft, unabhängig vom Verwandtschaftsverhältnis, vorbehaltlich der in dieser Durchführungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen.

(3) Im Fall der endgültigen Unterbringung der Partnerin/des Partners in einem Seniorenwohnheim gemäß Beschluss der Landesregierung vom 18. Dezember 2018, Nr. 1419, in geltender Fassung, wird diese/dieser nicht als Mitglied der Familiengemeinschaft gerechnet und dessen/deren Einkommen wird für die Ermittlung des FWL nicht berücksichtigt.

(4) In Abweichung von Artikel 19 Absatz 1 Buchstabe d) des [Dekretes des Landeshauptmanns vom 11. Jänner 2011, Nr. 2](#), in geltender Fassung, wird der Mietzins nicht als Zahlung, die zur Senkung des Einkommens beiträgt, berücksichtigt.

(5) Erklärt der Elternteil, dem die Kinder anvertraut bzw. bei gemeinsamem Sorgerecht vorwiegend anvertraut wurden, vom anderen Elternteil keinen Unterhaltsbeitrag zu erhalten, obwohl letzterer durch Vollstreckungstitel dazu verpflichtet wäre, wird beim Einkommen kein Unterhaltsbeitrag einberechnet, vorausgesetzt die/der Betroffene kann nachweisen, sich erfolglos darum bemüht zu haben, den zustehenden Unterhalt zu erhalten. Kann dies nicht nachgewiesen werden, muss der in der richterlichen Verfügung angegebene Betrag für jedes Kind als Einkommen berücksichtigt werden.

(6) Wurde das Kind vom anderen Elternteil nicht anerkannt oder wurden mit dem anderen Elternteil keinerlei Unterhaltszahlungen vereinbart, werden pro Kind bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres zusätzliche 250,00 Euro monatlich berechnet. Die genannte Bestimmung findet in besonderen und schwerwiegenden Situationen, die hinreichend begründet werden müssen, nicht Anwendung.

(7) Das Vermögen der Familiengemeinschaft setzt sich zusammen aus

- a) dem Immobilienvermögen gemäß EEVE eines jeden Mitgliedes der Familiengemeinschaft laut Absatz 2. Berücksichtigt werden dabei auch die Immobilien laut Artikel 23 Absätze 1, 2 und 3 des [Dekretes des Landeshauptmanns vom 11. Jänner 2011 Nr. 2](#), in geltender Fassung. Das so ermittelte individuelle Immobilienvermögen wird zu 20 Prozent bewertet,
- b) dem beweglichen Vermögen gemäß EEVE eines jeden Mitgliedes der Familiengemeinschaft laut Absatz 2. Die ersten 20.000,00 Euro des individuellen beweglichen Vermögens werden nicht berücksichtigt. Das so ermittelte individuelle bewegliche Vermögen wird zu 20 Prozent bewertet.

(8) Bei der Berechnung des FWL wird auf zwei Kommastellen gerundet. Die Rundung erfolgt gemäß Artikel 18 des Gesetzes.

(9) Zum Zweck der Festsetzung des FWL wird ein Fragebogen erstellt, der den Mietparteien übermittelt wird und in dem diese über sich selbst und über die im Bewohnerverzeichnis eingetragenen Personen Folgendes angeben bzw. erklären müssen:

- a) Nachname, Name, Geburtsdatum, Steuernummer, Verwandtschaftsgrad, Zivilstand,
- b) die etwaige Inhaberschaft dinglicher Rechte an Wohnungen,
- c) dass die für die Mietzinsberechnung relevante EEVE erstellt wurde.

(10) Der Fragebogen laut Absatz 9 muss in allen Teilen ausgefüllt und innerhalb des festgesetzten Termins unterschrieben vorgelegt werden. Die Erklärungen sind im Sinne und für die Rechtswirkungen des Artikels 5 des [Landesgesetzes vom 22. Oktober 1993, Nr. 17](#), in geltender Fassung, zu liefern.

(11) Im Fall der Aufnahme von Personen in der Wohnung müssen die Daten laut Absatz 9 im Antrag auf Aufnahme angegeben werden.

(12) Wird der Fragebogen laut Absatz 9 nicht vorgelegt, entspricht der Mietzins für das davon betroffene Jahr dem Landesmietzins.

(13) Innerhalb 28. Februar nach Festsetzung des Mietzinses kann die Mietpartei Einwände einbringen. Die Einwände werden innerhalb von 60 Tagen überprüft. Wird der Einwand angenommen, erfolgt die Neufestsetzung ab 1. Jänner des laufenden Jahres. Eine auch teilweise Ablehnung erfolgt mit Dekret der Präsidentin/des Präsidenten des WOBI.

(14) Werden die Unterlagen für die Festsetzung des FWL der Familiengemeinschaft erst im Laufe des Jahres der Anwendung des Mietzinses ordnungsgemäß eingereicht, kann der Mietzins ab dem Folgemonat und für den restlichen Teil des Jahres im Ausmaß des sozialen Mietzinses neu festgelegt werden.

(15) Die Mietpartei ist verpflichtet, Änderungen des Eigentums-, Fruchtgenuss-, Gebrauchs- oder Wohnrechts an Wohnungen innerhalb von 30 Tagen mitzuteilen.

Art. 28 (Sozialer Mietzins)

(1) Für die Berechnung des sozialen Mietzinses gilt folgende Formel:

$$f = \text{FWL} / 3,73$$

(2) Dabei entspricht 3,73 dem FWL, ab welchem der geschuldete Mietzins dem Landesmietzins entspricht. Die Landesregierung kann, bei besonderen und begründeten Erfordernissen, die notwendigen Anpassungen des FWL vornehmen.

(3) Bei der Berechnung des Wertes „f“ wird auf zwei Kommastellen gerundet. Die Rundung erfolgt gemäß Artikel 18 des Gesetzes.

(4) Pro Kind unter 26 Jahren, sofern im gemeinsamen Haushalt lebend, wird der gemäß Absatz 1 errechnete Wert „f“ um 0,1 reduziert.

(5) Der soziale Mietzins ergibt sich aus dem Produkt des Landesmietzinses und des aufgrund der vorherigen Absätze ermittelten Wertes „f“. Bei einem „f“ von 1 oder höher entspricht der geschuldete Mietzins dem Landesmietzins.

(6) Der Mindestmietzins beträgt 35 Prozent des Landesmietzinses. Dieser wird für Familiengemeinschaften, deren sozialer Mietzins unter dieser Schwelle liegt, angewandt.

(7) In Abweichung von Absatz 6 beträgt der Mindestmietzins in den in Artikel 14 Absatz 1 des Gesetzes und in dieser Durchführungsverordnung festgelegten Fällen 15 Prozent des Landesmietzinses und beträgt auf jeden Fall mindestens monatlich 50,00 Euro.

(8) Verfügt die Person, die ein- oder auszieht, über ein für die Mietberechnung relevantes Einkommen oder Vermögen, wird auf Antrag der Mietpartei oder von Amts wegen die Neuberechnung auch während des Zeitraums der einjährigen Gültigkeit des Mietzinses vorgenommen.

(9) Für die Anwendung von Absatz 4 dieses Artikels und Artikel 14 Absatz 1 des Gesetzes zählt für die Festsetzung des Mietzinses und in den Fällen einer Neufestsetzung des Mietzinses das Alter der betroffenen Personen zum 1. Jänner des Jahres, auf welches sich die Mietzinsberechnung bezieht.

(10) Die Landesregierung kann, bei besonderen und begründeten Erfordernissen, die notwendigen Anpassungen des FWL vornehmen.

(11) Bei Trennung und entsprechender Austragung des Ex-Partners/der Ex-Partnerin aus dem Bewohnerverzeichnis werden die Unterhaltszahlungen laut Artikel 27 Absätze 5 und 6 ab sofort berücksichtigt.

Art. 29 (Reduzierung des sozialen Mietzinses)

(1) In außerordentlichen Fällen, die eine andauernde, ungewollte, unvorhersehbare und erhebliche Minderung des FWL der Familiengemeinschaft bedingen, kann der Mietzins, auf Antrag der Mietpartei einer Wohnung zum sozialen Mietzins, reduziert werden.

(2) Für die Festsetzung des Ausmaßes der Reduzierung werden berücksichtigt die Einkommen und Einnahmen gemäß den Artikeln von 13 bis 20 des [Dekrets des Landeshauptmanns vom 11. Jänner 2011, Nr. 2](#), in geltender Fassung, bezogen auf die drei dem Antrag vorausgehenden Monate, welche in jedem Fall nach dem Eintreten des außerordentlichen Ereignisses liegen müssen.

(3) Von den gemäß Absatz 2 ermittelten Einkommen und Einnahmen wird ein Viertel der Abzüge abgezogen, die in der EEVE angeführt sind, welche für die Mietzinsberechnung des Kalenderjahres herangezogen wird.

(4) Das Vermögen wird wie folgt berücksichtigt:

- a) das Immobilienvermögen eines jeden Mitgliedes der Familiengemeinschaft zum Datum der Antragseinreichung, so wie im Sinne der Artikel 22 und 23 des [Dekrets des Landeshauptmanns vom 11. Jänner 2011, Nr. 2](#), in geltender Fassung, festgelegt und unter Mitberücksichtigung der Immobilien laut Artikel 23 Absätze 1, 2 und 3 desselben Dekrets. Das so ermittelte individuelle Immobilienvermögen wird im Ausmaß von 20 Prozent bewertet,

- b) das bewegliche Vermögen wird anhand des durchschnittlichen Bestands der berücksichtigten drei Monate bewertet. Dieses muss zur Gänze erklärt werden. Vom beweglichen Vermögen wird ein individueller Freibetrag in Höhe von 5.000,00 Euro abgezogen. Das so ermittelte individuelle bewegliche Vermögen wird zu 20 Prozent bewertet.
- (5) Für die Berechnung des FWL werden das anhand der gemäß den vorherigen Absätzen ermittelte Einkommen und Vermögen auf zwölf Monate aufgerechnet.
- (6) Die Mietzinsreduzierung kann nur dann gewährt werden, wenn es sich um mindestens 100,00 Euro monatlich handelt. Der zu entrichtende Mindestmietzins beträgt in jedem Fall mindestens 15 Prozent des Landesmietzinses und nicht weniger als 50,00 Euro monatlich.
- (7) Die Frist für den Abschluss des Verfahrens beträgt 120 Tage. Eine auch teilweise Ablehnung erfolgt mit Dekret der Präsidentin/des Präsidenten des WOBI.
- (8) Verbessert sich die Einkommenssituation der Familiengemeinschaft zu einem späteren Zeitpunkt wieder, ist dies innerhalb von 30 Tagen mitzuteilen; ab dem Monat, der auf jenen der verbesserten Einkommenssituation folgt, wird dann wieder der ursprüngliche Mietzins angewandt.

Art. 30 (Bezahlbarer Mietzins)

- (1) Der Mietzins für Mietwohnungen zum bezahlbaren Mietzins entspricht dem gemäß Artikel 28 Absätze von 1 bis 5 ermittelten Mietzins.
- (2) Bei einem FWL unter 2,37 entspricht der geschuldete Mietzins dem gemäß den Bestimmungen von Artikel 28 für einen FWL von 2,37 ermittelten Mietzins. Bei einem FWL von 3,73 entspricht der geschuldete Mietzins dem Landesmietzins.
- (3) Der bezahlbare Mietzins gilt für das gesamte Kalenderjahr; er wird im Laufe des Jahres nicht geändert, vorbehaltlich der Bestimmungen von Artikel 15, Absatz 5 und Artikel 16 Absatz 4 des Gesetzes.
- (4) Die Landesregierung kann, bei besonderen und begründeten Erfordernissen, die notwendigen Anpassungen des FWL vornehmen.

Art. 31 (Nebenkosten zu Lasten der Mietpartei)

- (1) Zusätzlich zum Mietzins gehen folgende Kosten zu Lasten der Mietpartei: Die Nebenkosten für die ordentliche Instandhaltung und Reparaturen, für die Hausmeisterdienste, für die Reinigung der Gemeinschaftsflächen, für die Wartung der Grünanlagen und der technischen Anlagen sowie die Kosten für Heizung, Aufzug, Strom, Wasser, die Abwasser- und Müllabfuhrgebühren, die Kosten für die Haftpflichtversicherung sowie für allfällige weitere Dienste, die von örtlichen Bräuchen und Gepflogenheiten herrühren. Die genannten Nebenkosten werden entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und den Gebräuchen aufgeteilt und den Mietparteien angelastet.
- (2) Beschädigungen am Mietobjekt und an den Gemeinschaftsteilen, deren Urheber nicht ausfindig gemacht werden kann, gehen ebenfalls zu Lasten der Mietparteien.

2. ABSCHNITT BESTEHENDE MIETVERHÄLTNISSE

Art. 32 (Mietenregelung für bestehende Mietverhältnisse)

- (1) Für die bestehenden Mietverhältnisse und für neue Mietverhältnisse infolge einer Änderung der Zuweisung zugunsten der Partnerin/des Partners, wie in Artikel 18 vorgesehen, werden mit Inkrafttreten dieser Durchführungsverordnung die Bestimmungen des 1. und 2. Titels der Durchführungsverordnung angewandt. Der Mietzins wird nach den Bestimmungen dieses Abschnitts berechnet.
- (2) Für die Wirkungen von Artikel 19 Absatz 6 beträgt die Dauer der Zuweisung achtzehn Monate ab dem Zeitpunkt des Ablebens bzw. der Unterbringung der/des Zuweisungsbegünstigten.

Art. 33 (Mietzins für bestehende Mietverhältnisse)

- (1) Vorbehaltlich anderslautender Bestimmungen entspricht der Mietzins für die im Sinne dieser Durchführungsverordnung vermieteten Wohnungen bei bestehenden Mietverhältnissen dem Landesmietzins gemäß Artikel 26.
- (2) Der Mietzins für bestehende Mietverhältnisse wird entsprechend der KlimaHaus-Klasse erhöht, wie in Artikel 25 Absatz 4 vorgesehen. Auf Wohnungen, die bereits vor Inkrafttreten dieser Durchführungsverordnung in die KlimaHaus-Klasse laut Artikel 25 Absatz 4 eingestuft waren, wird die genannte Erhöhung folgendermaßen angewandt: Für 2024 im Ausmaß von 30 Prozent, für 2025 im Ausmaß von 50 Prozent, für 2026 im Ausmaß von 80 Prozent und ab 2027 im Ausmaß von 100 Prozent. Im Fall von Einstufungen nach Inkrafttreten dieser Durchführungsverordnung wird die Erhöhung ab dem Folgemonat angewandt.
- (3) Der Mietzins zu Lasten der Mietpartei einer Wohnung des sozialen Wohnbaus wird so festgesetzt, dass er sich im Rahmen von 10 bis 25 Prozent der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Familiengemeinschaft bewegt; er darf den Landesmietzins nicht überschreiten. Der entsprechende Mietzins, in der Folge sozialer Mietzins genannt, wird auf der Grundlage der Bestimmungen der Artikel 34, 35 und 36 berechnet.
- (4) Familiengemeinschaften, die eine unterbelegte Wohnung im Sinne von Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe f) des Gesetzes besetzen und einem Wohnungstausch nicht zustimmen, müssen für die Nutzfläche, die das in der Bestimmung genannte Ausmaß übersteigt, den Landesmietzins bezahlen.
- (5) Mietet die vermietende Körperschaft eine nicht angemessene Eigentumswohnung im Gebiet einer Gemeinde der Provinz an, wird die der Mietpartei geschuldete Miete mit dem für die Mietwohnung geschuldeten Mietzins kompensiert. Die der Mietpartei geschuldete Miete entspricht 75 Prozent des Landesmietzinses der Eigentumswohnung, darf aber keinesfalls höher sein als der von der Mietpartei geschuldete soziale Mietzins.
- (6) Verzichtet die vermietende Körperschaft auf die Anmietung der nicht angemessenen Eigentumswohnung in einer Gemeinde der Provinz, so entspricht der für die zugewiesene Mietwohnung geschuldete Mietzins dem gemäß Artikel 28 berechneten sozialen Mietzins; dieser darf aber keinesfalls geringer sein als 75 Prozent des Landesmietzinses der nicht angemieteten Wohnung.
- (7) Bei Abtretung der nicht angemessenen Wohnung werden die Absätze 5 und 6 für fünf Jahre ab dem Abtretungsdatum angewandt.
- (8) Zusätzlich zum Mietzins zahlt die Mietpartei die Nebenkosten laut Artikel 31.

Art. 34 (Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit)

- (1) Bei der Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im Rahmen der Mietzinsberechnung werden folgende Einnahmen der Mietpartei und der mit ihr in Hausgemeinschaft lebenden Personen berücksichtigt:
- alle einkommenssteuerpflichtigen Einkommen,
 - alle von der Einkommensteuer befreiten Einkommen, die der Familiengemeinschaft kontinuierlich zur Verfügung stehen, mit Ausnahme der in Absatz 2 genannten Einkommen.
- (2) Bei der Festsetzung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit wird Folgendes nicht berücksichtigt:
- Zulagen gemäß Artikel 3 Absatz 1 Ziffern 6 bis 11 des [Landesgesetzes vom 21. August 1978, Nr. 46](#), in geltender Fassung,
 - das Pflegegeld laut Artikel 8 des [Landesgesetzes vom 12. Oktober 2007, Nr. 9](#), in geltender Fassung,
 - Stipendien für Schüler/Schülerinnen und Studenten/Studentinnen, die zur Finanzierung des Lebensunterhaltes außerhalb der Familiengemeinschaft bestimmt sind,
 - Kriegspensionen,
 - Renten der gesamtstaatlichen Anstalt für Versicherungen gegen Arbeitsunfälle,
 - die Entschädigung im Sinne des Gesetzes vom 25. Februar 1992, Nr. 210, in geltender Fassung, zugunsten von Personen, die durch irreversible Komplikationen aufgrund von Pflichtimpfungen, Transfusionen oder die Verabreichung von Blutprodukten geschädigt wurden,
 - steuerfreie Einkünfte von Amateursportlerinnen und -sportlern,
 - der Mietbeitrag im Sinne von Artikel 20 des [Dekrets des Landeshauptmannes vom 11. August 2000, Nr. 30](#), in geltender Fassung.
- (3) Die Einkommen der Nachkommen, die mit der Mietpartei in Hausgemeinschaft leben und steuerlich nicht zu deren Lasten gehen,

werden zu 60 Prozent berechnet.

(4) Für Mitglieder der Familiengemeinschaft, die ausschließlich Einkommen aus selbstständiger Tätigkeit beziehen, wird ein Einkommen berücksichtigt, das nicht geringer sein darf als der vom geltenden Kollektivvertrag für den jeweiligen Sektor festgelegten Lohn eines qualifizierten Arbeitnehmers/einer qualifizierten Arbeitnehmerin des betreffenden Bereichs. Das Einkommen von im Familienbetrieb mitarbeitenden Familienmitgliedern wird mindestens in der Höhe berechnet, die sich aus der Anwendung von 75 Prozent des für die betreffende Kategorie geltenden Kollektivvertrags ergibt. Für Kleinbauern und -bäuerinnen wird das Einkommen in der Höhe berechnet, die sich aus der Anwendung des Kollektivvertrages für Angestellte des Sektors mit festem Gehalt ergibt.

(5) Wurde das Einkommen aus Grundbesitz nicht bereits als Einkommen aus einem kleinbäuerlichen Betrieb berücksichtigt, wird es in Höhe von 2,5 Prozent des Wertes berücksichtigt, der unter Anwendung der Beträge berechnet wird, welche die Landesregierung im Sinne von Artikel 15 des [Dekretes des Landeshauptmannes vom 11. Jänner 2011, Nr. 2](#), festsetzt. Für verpachtete Grundstücke wird ein Einkommen berechnet, das dem angemessenen Pachtzins entspricht, den die Landesfachkommission zur Festsetzung des angemessenen Pachtzinses für landwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des Gesetzes vom 3. Mai 1982, Nr. 203, in geltender Fassung, festsetzt.

(6) Das Einkommen aus Gebäudebesitz entspricht dem mit sechs multiplizierten Katasterertrag. Der so ermittelte Gebäudewert wird um die Hälfte reduziert, wenn die Gemeinde die Unbewohnbarkeit des Gebäudes bestätigt. Nicht berücksichtigt werden Gebäude, die mit einem dinglichen Recht belastet sind.

(7) Fehlt die Verfügbarkeit der Wohnung infolge von Trennung oder einer anderen gerichtlichen Verfügung im Bereich des Familienrechts, die nicht wegen Gewaltanwendung erlassen wurde, wird das Einkommen aus Gebäudebesitz anhand des Katasterertrags bewertet.

(8) Erklärt das Elternteil, dem die Kinder anvertraut oder, bei gemeinsamem Sorgerecht, vorwiegend anvertraut wurden, vom anderen Elternteil keinen Unterhalt zu erhalten, trotz entsprechender Verpflichtung aufgrund eines Vollstreckungstitels, wird beim Einkommen kein Unterhalt einberechnet. Die oder der Begünstigte muss jedoch nachweisen, sich ohne Erfolg um den Erhalt des zustehenden Unterhalts bemüht zu haben. Fehlt ein solcher Nachweis, muss der in der richterlichen Verfügung angegebene Betrag für jedes Kind als Einkommen berücksichtigt werden.

(9) Wurde das Kind vom anderen Elternteil nicht anerkannt oder wurden mit dem anderen Elternteil keine Unterhaltszahlungen vereinbart, werden pro Kind bis zur Vollendung des 18. Lebensjahrs zusätzliche 250,00 Euro monatlich berechnet. Nicht angewandt wird diese Bestimmung in besonderen und schwerwiegenden Situationen, die entsprechend zu begründen sind.

(10) Die Beträge, die als Unterhalt im Sinne von Artikel 433 des Zivilgesetzbuches aufgrund eines Urteils oder einer Vereinbarung gezahlt werden, werden vom Einkommen abgezogen, vorausgesetzt, die Zahlungen sind belegt. Die bezogenen Unterhaltsbeträge werden zum Einkommen hinzugerechnet.

(11) Sind der Mietpartei oder einem anderen Mitglied der Familiengemeinschaft Minderjährige anvertraut, werden die Vergütungen für die Anvertrauung, gewährt im Sinne von Artikel 9 des [Landesgesetzes vom 21. Dezember 1987, Nr. 33](#), im Ausmaß von 20 Prozent bei der Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit berücksichtigt.

(12) Von dem gemäß den vorherigen Absätzen errechneten Gesamteinkommen der Mietpartei und der mit ihr in Hausgemeinschaft lebenden Personen werden folgende Freibeträge abgezogen, bemessen nach dem Grundbetrag, den die Landesregierung gemäß Artikel 6 des [Dekretes des Landeshauptmanns vom 11. Jänner 2011, Nr. 2](#), in geltender Fassung, festlegt:

- a) 60 Prozent des Grundbetrags:
 - 1) für die Mietpartei selbst,
 - 2) für die Partnerin/den Partner,
- b) 120 Prozent des Grundbetrags:
 - 1) für jeden steuerlich zu deren Lasten lebenden Nachkommen,
 - 2) für jedes steuerlich nicht zu deren Lasten lebende Kind, welches eine Schule besucht oder studiert und sein Einkommen ausschließlich aus einer Arbeitstätigkeit während der Ferien bezieht,
- c) 100 Prozent des Grundbetrags:
 - 1) für jedes invalide Kind, dessen Arbeitsfähigkeit zu mindestens 74 Prozent eingeschränkt ist, auch wenn es steuerlich nicht zu deren Lasten lebt,
 - 2) für die invaliden Eltern und Großeltern der Mietpartei, deren Arbeitsfähigkeit zu mindestens 74 Prozent eingeschränkt ist, auch wenn sie steuerlich nicht zu deren Lasten leben,
 - 3) für die invaliden Eltern und Großeltern der Partnerin/des Partners, deren Arbeitsfähigkeit zu mindestens 74 Prozent eingeschränkt ist, auch wenn sie steuerlich nicht zu deren Lasten leben,
 - 4) für die über 65 Jahre alten Vorfahren in direkter Linie der Mietpartei und der Partnerin/des Partners,
- d) 36 Prozent des Grundbetrags für jede weitere mit der Mietpartei in Hausgemeinschaft lebende Person, ausgenommen die Nachkommen laut Absatz 3.

(13) Falls Einkommen aus abhängiger Arbeit zur Bildung des genannten Einkommens beitragen, werden diese nach Abzug der in

Absatz 12 genannten Freibeträge im Ausmaß von 75 Prozent berücksichtigt. Dasselbe gilt für Zivilinvalidenrenten und für Einkommen aus ständiger koordinierter Mitarbeit.

(14) Zur Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit wird ein Fragebogen erstellt, in dem die Mietparteien Folgendes zu ihrer Person und zu allen im Bewohnerverzeichnis eingetragenen Personen angeben:

- a) Zuname, Name, Geburtsdatum, Steuernummer, Verwandtschaftsgrad, Familienstand,
- b) Eigentums- oder dingliche Rechte an einer Wohnung oder an anderen unbeweglichen Sachen, die in öffentlichen Registern eingetragen sind, samt deren Beschreibung,
- c) im Vorjahr bezogenes Einkommen.

(15) Werden Personen in die Wohnung aufgenommen, müssen die Daten laut Absatz 14 im Aufnahmeantrag mitgeteilt werden.

(16) Die Angaben sind im Sinne und für die Rechtswirkungen von Artikel 5 des [Landesgesetzes vom 22. Oktober 1993, Nr. 17](#), in geltender Fassung, erforderlich.

(17) Im Fall von Mietparteien, die die angeforderten Unterlagen über ihr Familiengesamteinkommen nicht vorlegen, wird der Mietzins für die Dauer eines Jahres in der Höhe des Landesmietzins festgesetzt. Werden die Unterlagen zur Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Familiengemeinschaft erst nach Vorschreibung des Mietzins ordnungsgemäß vorgelegt, kann der Mietzins unter Berücksichtigung der tatsächlichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Familiengemeinschaft ab dem Folgemonat der Vorlage für den restlichen Teil des Jahres neu festgesetzt werden, in Höhe des sozialen Mietzinses.

(18) Bei endgültiger Unterbringung der Partnerin/des Partners in einem Seniorenwohnheim gemäß Beschluss der Landesregierung vom 18. Dezember 2018, Nr. 1419, in geltender Fassung, wird deren/dessen Einkommen samt entsprechenden Freibeträgen nicht zur Berechnung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit herangezogen.

(19) Die Mietpartei ist verpflichtet, innerhalb von 30 Tagen Änderungen des Eigentums-, Fruchtgenuss, Gebrauchs- oder Wohnrechts an Wohnungen mitzuteilen.

Art. 35 (Sozialer Mietzins für bestehende Mietverhältnisse)

(1) Der soziale Mietzins für bestehende Mietverhältnisse wird anhand der Erklärungen berechnet, die die Mietpartei jährlich im Fragebogen laut Artikel 34 Absatz 14 abgibt. Der so berechnete Mietzins wird als „sozialer Mietzins“ bezeichnet.

(2) Der festgesetzte Mietzins gilt für das gesamte Kalenderjahr, es sei denn, es erfolgt eine Neuberechnung in den im Gesetz oder in dieser Durchführungsverordnung vorgesehenen Fällen.

(3) Zur Berechnung des sozialen Mietzinses wird folgende Formel angewandt:

$$15 \times d$$
$$x = \frac{\text{-----}}{D} + 10$$
$$D$$

Dabei gilt:

x = Prozentsatz wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

d = im Sinne von Artikel 34 festgestellte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit; ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wegen des Abzugs der Freibeträge negativ, wird der Wert Null angenommen

15 = Differenz zwischen Höchst- und Mindestprozentsatz

D = gemäß Artikel 36 festgelegte Einkommensstufe

10 = Mindestprozentsatz

(4) Der soziale Mietzins ergibt sich aus dem Produkt der gemäß Artikel 34 festgestellten wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und dem gemäß Absatz 3 berechneten Prozentsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

(5) Ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wegen des Einkommens der in Hausgemeinschaft lebenden Nachkommen höher als der Höchstbetrag der gemäß Artikel 36 festgelegten Einkommensstufe, entspricht der geschuldete Mietzins 25 Prozent der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, darf jedoch nicht höher sein als der Landesmietzins.

(6) Die Mindestmiete beträgt 50,00 Euro monatlich. Die Mindestmiete wird auf Familiengemeinschaften angewandt, bei denen sich ein sozialer Mietzins unter der Mindestmiete ergibt. Dieser Absatz wird ausschließlich auf Wohnungen im Eigentum des WOBI angewandt, auf Wohnungen, die das WOBI verwaltet sowie auf Wohnungen im Eigentum öffentlicher Körperschaften.

(7) Auf Antrag der Mietpartei oder von Amts wegen erfolgt eine Neuberechnung des sozialen Mietzinses auch im Laufe des Jahres, wenn sich die Anzahl der im Bewohnerverzeichnis eingetragenen Personen ändert, die ein Einkommen beziehen.

(8) Bei Trennung und entsprechender Austragung der Ex-Partnerin/des Ex-Partners aus dem Bewohnerverzeichnis werden umgehend die Unterhaltszahlungen gemäß Artikel 34 Absätze 8 und 9 berücksichtigt.

(9) Die Neufestsetzung des Mietzinses kann auch in außerordentlichen Fällen erfolgen, die eine erhebliche Minderung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von mindestens 35 Prozent der Familiengemeinschaft bedingen. Zur Bewertung der Minderung werden die zustehenden Einkommen und Einnahmen der drei dem Antrag vorausgehenden Monate berücksichtigt, die in jedem Fall nach dem außerordentlichen Ereignis datieren. Die Mietzinsreduzierung kann nur dann gewährt werden, wenn es sich um einen Mindestbetrag von 100,00 Euro monatlich handelt. Der zu entrichtende Mindestmietzins beträgt 15% des Landesmietzinses, in jedem Fall jedoch mindestens 50 Euro monatlich.

(10) Zur Neufestsetzung des Mietzinses im Sinne von Absatz 9 beträgt die Frist für den Abschluss des Verfahrens 120 Tage. Eine auch teilweise Ablehnung erfolgt mit Dekret der Präsidentin/des Präsidenten des WOBI.

(11) In Fällen, in denen der Mietzins im Sinne von Absatz 9 neu festgesetzt wurde, sich die Einkommenssituation der Familiengemeinschaft zu einem späteren Zeitpunkt aber wieder bessert, muss dies innerhalb von 30 Tagen mitgeteilt werden; ab dem Monat, der auf jenen der verbesserten Einkommenssituation folgt, wird dann wieder der ursprüngliche Mietzins angewandt.

Art. 36 (Bewertung der Einkommensstufen)

(1) Für die Rechtswirkungen dieses Abschnittes wird die Einkommensstufe für die Einkommen des Jahres 2021 auf 33.300,00 Euro festgesetzt. Zur Bewertung der Einkommensstufe werden die gemäß Artikel 34 Absätze von 1 bis 11 berechneten Einkommen folgender Personen herangezogen:

- a) der Mietpartei,
- b) der Partnerin/des Partners, unbeschadet dessen, was Artikel 34 Absatz 16 vorsieht,
- c) der volljährigen Kinder einer der unter den Buchstaben a) und b) angeführten Personen bis zur Vollendung ihres 25. Lebensjahres, sofern sie im Bewohnerverzeichnis eingetragen sind und steuerlich zu deren Lasten gehen,
- d) der Minderjährigen, die gerichtlich in Vollzeit einer der unter den Buchstaben a) und b) genannten Personen anvertraut wurden,
- e) der Kinder einer der unter den Buchstaben a) und b) angeführten Personen, sofern sie im Bewohnerverzeichnis eingetragen sind und eine Zivil- oder Arbeitsinvalidität von mindestens 74 Prozent aufweisen, Zivilblinde oder Gehörlose sind oder eine Kriegsinvalidität der ersten bis vierten Kategorie oder eine Behinderung im Sinne von Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Februar 1992, Nr. 104, nachweisen können,
- f) der Eltern einer der unter den Buchstaben a) und b) angeführten Personen, sofern sie seit mindestens zwei Jahren im Bewohnerverzeichnis eingetragen sind,
- g) der Geschwister einer der unter den Buchstaben a) und b) angeführten Personen, sofern sie seit mindestens zwei Jahren im Mieterverzeichnis eingetragen sind und eine Zivil- oder Arbeitsinvalidität von mindestens 74 Prozent aufweisen, Zivilblinde oder Gehörlose sind oder eine Kriegsinvalidität der ersten bis vierten Kategorie oder eine Behinderung im Sinne von Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Februar 1992, Nr. 104, nachweisen können.

(2) Zur Einordnung in die Einkommensstufen werden vom Bruttogesamteinkommen des Jahres 2021 der Familiengemeinschaft folgende Beträge abgezogen: 13.600,00 Euro für die Partnerin/den Partner, 5.000,00 Euro für das erste unterhaltsberechtigende Kind, 5.500,00 Euro für das zweite und 6.500,00 Euro für jedes weitere Kind. Handelt es sich bei der Mietpartei um Alleinerziehende mit unterhaltsberechtigenden Kindern, werden für das erste unterhaltsberechtigende Kind 9.300,00 Euro vom Bruttoeinkommen abgezogen.

(3) Tragen Einkommen aus abhängiger Arbeit zur Bildung des genannten Einkommens bei, werden diese im Ausmaß von 75 Prozent berücksichtigt. Dasselbe gilt für Zivilinvalidenrenten und für Einkommen aus ständiger koordinierter Mitarbeit.

(4) Die Landesregierung sorgt jährlich dafür, dass die Einkommensstufen, auch gemäß Artikel 39, und die entsprechenden Abzüge angeglichen werden, indem sie die Änderungen des Verbraucherpreisindex für Haushalte von Arbeitern und Arbeiterinnen sowie Angestellten in der Gemeinde Bozen berücksichtigt, die das ASTAT zwischen September des Vorjahres und September des laufenden Jahres erhoben hat.

Art. 37 (Zum Landesmietzins bestehende Mietverhältnisse)

(1) Der von der Mietpartei geschuldete Landesmietzins wird gemäß den Bestimmungen von Artikel 26 dieser Durchführungsverordnung festgelegt und im Verhältnis zur KlimaHaus-Klasse gemäß Artikel 33 Absatz 2 erhöht. Zusätzlich zum Mietzins trägt die Mietpartei die Nebenkosten laut Artikel 31.

Art. 38 (Bestehende Mietverhältnisse im Sinne von Artikel 24 des [Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13](#))

(1) Bei bestehenden Mietverhältnissen im Sinne von Artikel 24 des [Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13](#), wird der gemäß Artikel 26 berechnete Landesmietzins um die Hälfte reduziert. Gegebenenfalls wird die Erhöhung aufgrund der KlimaHaus-Klasse gemäß Artikel 33 Absatz 2 angewandt. Zusätzlich zum Mietzins trägt die Mietpartei die Nebenkosten laut Artikel 31.

Art. 39 (Bestehende Mietverhältnisse für den „Mittelstand“)

(1) Bei bestehenden Mietverhältnissen im Sinne des Beschlusses der Landesregierung vom 20. September 2010, Nr. 1527, wird der Landesmietzins gemäß den Bestimmungen von Artikel 26 dieser Durchführungsverordnung berechnet. Gegebenenfalls wird die Erhöhung aufgrund der KlimaHaus-Klasse gemäß Artikel 33 Absatz 2 angewandt. Zusätzlich zum Mietzins trägt die Mietpartei die Nebenkosten laut Artikel 31.

(2) Zur Festsetzung des monatlichen Mietzinses im Sinne von Punkt 3 Buchstabe b) des Beschlusses der Landesregierung vom 20. September 2010, Nr. 1527, werden für das Einkommen des Jahres 2021 die gemäß Artikel 36 dieser Durchführungsverordnung ermittelten Einkommensstufen wie folgt festgelegt:

- a) erste Einkommensstufe bis zu 24.500,00 Euro;
- b) zweite Einkommensstufe bis zu 33.300,00 Euro;
- c) dritte Einkommensstufe bis zu 39.800,00 Euro;
- d) vierte Einkommensstufe bis zu 47.800,00 Euro;
- e) fünfte Einkommensstufe bis zu 61.500,00 Euro.

(3) Die Mietparteien können beantragen, dass ihr Mietverhältnis bei Ablauf in ein Mietverhältnis zum bezahlbaren Mietzins im Sinne dieser Durchführungsverordnung umgewandelt wird.

4. TITEL SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. ABSCHNITT ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN UND INKRAFTTRETEN

Art. 40 (Übergangsbestimmungen)

(1) Bei Ableben der Mietpartei, endgültiger Unterbringung in einem Seniorenwohnheim oder Abwanderung außerhalb des Landes vor Inkrafttreten dieser Durchführungsverordnung erfolgt die Nachfolge in die Zuweisung gemäß Artikel 107 des [Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13](#).

(2) In Durchführung von Artikel 21 Absatz 5 des Gesetzes können Zuweisungsbegünstigte, die bei Inkrafttreten des Gesetzes Inhaber des Eigentums-, Fruchtgenuss-, Gebrauchs-, oder Wohnrechts an einer für ihre Familiengemeinschaft angemessenen Wohnung außerhalb des Landesgebiets sind, beantragen, die Mietwohnung bis zum 31. Dezember 2024 weiterhin zum sozialen Mietzins zu bewohnen. Erfüllen sie die Voraussetzungen für den bezahlbaren Mietzins, so kann das WOBI mit ihnen ab 1. Jänner 2025 ein Mietverhältnis zum bezahlbaren Mietzins eingehen. Die Präsidentin/Der Präsident des WOBI erlässt die entsprechenden Maßnahmen.

(3) Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Durchführungsverordnung für das Kalenderjahr angewandten Mietzinse gelten für das restliche Kalenderjahr, vorbehaltlich der Neuberechnung in den im Gesetz oder in dieser Durchführungsverordnung vorgesehenen Fällen.

Art. 41 (Inkrafttreten)

(1) Dieses Dekret tritt am 1. September 2023 in Kraft.

Dieses Dekret ist im Amtsblatt der Region kundzumachen. Jeder, dem es obliegt, ist verpflichtet, es zu befolgen und für seine Befolgung zu sorgen.