

e) Dekret des Landeshauptmanns vom 23. August 2023, Nr. 29¹⁾
Dritte Durchführungsverordnung zum [Landesgesetz vom 21. Juli 2022, Nr. 5](#) –
öffentlicher und sozialer Wohnbau: Wohnheime für bestimmte Personengruppen

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

1. ABSCHNITT ANWENDUNGSBEREICH UND ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 (Anwendungsbereich und allgemeine Bestimmungen)

(1) Diese Durchführungsverordnung regelt im Sinne von den Artikeln 13, 14 und 15 des [Landesgesetzes vom 21. Juli 2022, Nr. 5](#), in geltender Fassung, in der Folge als „Gesetz“ bezeichnet, die Aufnahme und den Verbleib bestimmter Personengruppen in den Wohnheimen des WOBI laut Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe c) des Gesetzes sowie die Regelung des Mietverhältnisses.

(2) Für die von dieser Durchführungsverordnung vorgesehenen Gesuche gilt das Stillschweigen der Verwaltung nicht als Maßnahme, die dem Antrag stattgibt.

Art. 2 (Begriffsbestimmungen)

(1) Zusätzlich zu den Begriffsbestimmungen gemäß Artikel 3 Absatz 1 Buchstaben a), d), und g), des Gesetzes werden für die Zwecke und für die Rechtsauswirkungen dieser Durchführungsverordnung folgende Begriffe definiert:

- a) Wohnheime: Jene Wohnstrukturen mit den Eigenschaften laut Artikel 3, die für die zeitweilige Unterbringung von den von dieser Durchführungsverordnung festgelegten Personengruppen zweckbestimmt sind,
- b) chronologische Verzeichnisse: nach Gemeinde und Personengruppe unterteilte fortlaufende Verzeichnisse der vorgelegten Gesuche, welche die Voraussetzungen für die Aufnahme laut dieser Durchführungsverordnung erfüllen,
- c) leicht erreichbare Wohnung: Wohnung, die nicht mehr als 40 Kilometer vom Arbeitsplatz entfernt ist. Falls die Wohnung oder der Arbeitsplatz über 1000 Meter über dem Meeresspiegel liegt, wird die genannte Entfernung auf 30 Kilometer reduziert.
- d) erste Durchführungsverordnung: die Durchführungsverordnung zum Gesetz in Bezug auf die Zuweisung von öffentlichen und sozialen Mietwohnungen,
- e) zweite Durchführungsverordnung: die Durchführungsverordnung zum Gesetz in Bezug auf die Regelung der Mietverhältnisse von öffentlichen und sozialen Wohnungen.

Art. 3 (Eigenschaften der Wohnstrukturen)

(1) Für Wohnheime können ein gesamtes Gebäude oder einzelne Wohnungen zweckbestimmt werden.

(2) Die Wohnstrukturen bieten eine würdige und kostenpflichtige Unterbringung.

(3) Die Wohnstrukturen bestehen aus Bettplätzen bzw. Kleinwohnungen, sind mit Möbeln ausgestattet und bieten Gemeinschaftsdienste an, die den Wohnbedürfnissen der Mieter/Mieterinnen gerecht werden sowie Nasszellen und Kochgelegenheiten, auch in gemeinschaftlicher Nutzung.

(4) Innerhalb der einzelnen Wohnstrukturen kann ein Bettplatz/eine Kleinwohnung zur Verwirklichung eines Hausmeisterdienstes zweckbestimmt werden.

2. ABSCHNITT WOHNHEIME FÜR ARBEITER UND ARBEITERINNEN

Art. 4 (Voraussetzungen für die Aufnahme)

- (1) Zu den Wohnheimen können Arbeiter und Arbeiterinnen, wie in Absatz 2 definiert, zugelassen werden.
- (2) Als Arbeiter/Arbeiterinnen sind jene Personen anzusehen, die über ein reguläres Arbeitsverhältnis oder über einen bezahlten Ausbildungsvertrag verfügen oder eine reguläre selbstständige Berufstätigkeit ausüben oder ein Arbeitseingliederungsprojekt absolvieren oder in den Arbeitslosenlisten seit nicht mehr als acht Monaten eingetragen sind, vorausgesetzt, dass sie bei der Eintragung in Südtirol bereits seit einem Jahr über ein reguläres Arbeitsverhältnis verfügt haben.
- (3) Die Landesregierung kann eine bestimmte Anzahl an Plätzen in den Wohnheimen für die Unterbringung von bestimmten Berufskategorien von Arbeitern/Arbeiterinnen laut Absatz 2 oder von Studenten/Studentinnen im Sinne von Artikel 12 Absatz 2 Buchstabe b) zweckbestimmen.
- (4) Unbeschadet der Bestimmungen laut den Absätzen 1, 2 und 3 müssen der/die Antragstellende zum Zeitpunkt der Vorlage des Gesuchs für die Aufnahme folgende Voraussetzungen erfüllen:
- Sie/Er ist eine Einzelperson, die das 18. Lebensjahr vollendet hat.
 - Sie/Er hat die italienische Staatsbürgerschaft oder ist Bürger/Bürgerin eines anderen Mitgliedsstaates der Europäischen Union oder von Drittstaaten oder ist staatenlos und hält sich regulär aus nicht touristischen Gründen im Landesgebiet auf.
 - Sie/Er ist nicht Eigentümer und hat nicht das Fruchtgenuss-, Gebrauchs- oder Wohnungsrecht einer angemessenen und leicht erreichbaren Wohnung und sie/er hat in den fünf Jahren vor Vorlage des Gesuchs kein solches Recht veräußert.
 - Sie/Er muss die von Artikel 13 Absatz 1 Buchstabe e) des Gesetzes vorgesehenen Bestimmungen einhalten.
 - Der gemäß diesem Artikel ermittelte „Faktor wirtschaftliche Lage“ (FWL) von 4,46 darf nicht überschritten werden.
 - Sie/Er hat keinen Bettplatz/keine Kleinwohnung in den drei Jahren vor Vorlage des Gesuchs verweigert, außer es wurde aus triftigen Gründen schriftlich auf den Bettplatz/die Kleinwohnung verzichtet.
 - Es hat gegen ihn/sie kein Verfahren zur Rückgabe des Bettplatzes/der Kleinwohnung gemäß Artikel 11 Absatz 3 in den fünf Jahren vor Vorlage des Gesuchs stattgefunden.
- (5) In Anwendung von Artikel 4 Absatz 3 des [Dekretes des Landeshauptmanns vom 11. Jänner 2011, Nr. 2](#), fallen die Maßnahmen des öffentlichen und sozialen Wohnbaus unter die Leistungen der ersten Ebene.
- (6) In Abweichung von Artikel 12 des [Dekretes des Landeshauptmanns vom 11. Jänner 2011, Nr. 2](#), in geltender Fassung, wird zur Berechnung des FWL allein der/die Antragstellende als Mitglied der Familiengemeinschaft gemäß Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe c) des Gesetzes berücksichtigt.
- (7) Das Vermögen des/der Antragstellenden setzt sich zusammen aus:
- dem Immobilienvermögen gemäß EEVE. Berücksichtigt werden dabei auch die Immobilien gemäß Artikel 23 Absätze 1, 2 und 3 des [Dekretes des Landeshauptmanns vom 11. Jänner 2011, Nr. 2](#), in geltender Fassung. Das so ermittelte Immobilienvermögen wird zu 20 Prozent bewertet,
 - dem Mobiliarvermögen gemäß EEVE. Die ersten 20.000,00 Euro des beweglichen Vermögens werden nicht berücksichtigt. Das so ermittelte Mobiliarvermögen wird zu 20 Prozent bewertet.
- (8) Zum Zweck der Gewichtung der Äquivalenzskala wird ausschließlich der in Artikel 5 Absatz 1 des [Dekretes des Landeshauptmanns vom 11. Jänner 2011, Nr. 2](#), in geltender Fassung, für eine Person festgelegte Wert angewandt.
- (9) Liegt das Nettoeinkommen der berücksichtigten „Einheitlichen Einkommens- und Vermögenserklärung“ (EEVE) ohne Anwendung der Korrekturkriterien gemäß den Artikeln 14, 15 und 16 des [Dekretes des Landeshauptmanns vom 11. Jänner 2011, Nr. 2](#), in geltender Fassung, unter dem jährlichen Bedarf der Familiengemeinschaft, wie gemäß Artikel 7 des [Dekretes des Landeshauptmanns vom 11. Jänner 2011, Nr. 2](#), festgelegt, so muss der/die Antragstellende beweisen, dass er/sie in der Lage ist, für die finanziellen Verpflichtungen in Bezug auf das Mietverhältnis aufzukommen. Kann er/sie dies nicht beweisen, kann das Gesuch nicht in das chronologische Verzeichnis eingetragen werden.

Art. 5 (Dauer des Verbleibs)

- (1) Der Verbleib in den Wohnheimen ist zeitlich begrenzt und darf nicht die Dauer von acht Jahren überschreiten, es sei denn, es gibt freie Plätze aufgrund mangelnder Gesuche.

Art. 6 (Vorlage der Gesuche)

- (1) Die Gesuche um Aufnahme in ein Wohnheim mit den Unterlagen zum Nachweis der Erfüllung der vorgesehenen Voraussetzungen, können beim WOBI ganzjährig eingereicht werden.
- (2) Im Gesuch muss die, auch elektronische, Mitteilungsadresse der/des Antragstellenden angegeben werden. Sollte sich die Adresse ändern, muss die/der Antragstellende dies dem WOBI innerhalb von 30 Tagen mitteilen. Die fehlende Mitteilung führt zur Streichung aus dem chronologischen Verzeichnis.

Art. 7 (Eintragung in die chronologischen Verzeichnisse)

- (1) Die Gesuche werden in der Reihenfolge ihres Eingangs in die chronologischen Verzeichnisse eingetragen.
- (2) Die chronologischen Verzeichnisse der zugelassenen Gesuche und die Liste aller auszuschließenden Gesuche werden zumindest alle vier Monate der Präsidentin/dem Präsidenten des WOBI für den Erlass der Maßnahmen gemäß Artikel 13 Absatz 8 des Gesetzes unterbreitet. Die genehmigten chronologischen Verzeichnisse werden an der digitalen Amtstafel des WOBI veröffentlicht.
- (3) Die Frist für den Abschluss des Verfahrens beträgt 120 Tage.

Art. 8 (Aufnahme im Bettplatz/in der Kleinwohnung)

- (1) Die Aufnahme der Antragstellenden in den zur Verfügung stehenden Bettplätzen/Kleinwohnungen erfolgt entsprechend der Reihenfolge der genehmigten chronologischen Verzeichnisse.
- (2) Um ein geordnetes und friedliches Zusammenleben innerhalb derselben Wohnstrukturen zu gewährleisten, auch im Hinblick auf die kulturelle, religiöse oder ethnische Vielfalt der Antragstellenden, kann das WOBI durch eine begründete Maßnahme von der chronologischen Reihenfolge der Aufnahme abweichen.
- (3) Gleichzeitig mit dem Angebot des Bettplatzes/der Kleinwohnung wird eine Frist von höchstens 30 Tagen gesetzt, innerhalb der die/der Antragstellende, bei sonstigem Verfall, erklären muss, ob sie/er den angebotenen Bettplatz/die angebotene Kleinwohnung annimmt.
- (4) Vor Übergabe des Bettplatzes/der Kleinwohnung hinterlegt die/der Antragstellende die Einzahlungsbestätigung für die Kaution im Ausmaß von drei Monatsmieten und Nebenkosten wie laut Artikel 9 berechnet. Zusätzlich ist die Kopie eines Dokuments vorzulegen, mit dem ihre/seine Identität zum Zeitpunkt der Übergabe, sowie während der Aufenthaltsdauer überprüft werden kann.
- (5) Das WOBI teilt dem/der Antragstellenden die Modalitäten der Übergabe des Bettplatzes/der Kleinwohnung mit, wobei eine Frist von 15 Tagen für die Besetzung desselben/derselben gesetzt wird. Auf begründetem Antrag kann eine Verlängerung von 15 Tagen gewährt werden.
- (6) Wer den Bettplatz/die Kleinwohnung nicht innerhalb der Frist laut Absatz 3 annimmt, wird aus dem chronologischen Verzeichnis gestrichen und kann erst nach drei Jahren ein neues Gesuch stellen, es sei denn, er verzichtet aus triftigen Gründen schriftlich auf den Bettplatz/die Kleinwohnung. Die Nichterfüllung der in Absatz 4 genannten Verpflichtungen und die ausgebliebene Besetzung des Bettplatzes/der Kleinwohnung innerhalb der Frist laut Absatz 5 stehen einer Nichtannahme gleich.
- (7) Der Bettplatz/Die Kleinwohnung und die Zubehörflächen sind streng persönlich und dürfen nicht an Dritte abgetreten werden. Die Beherbergung von externen Personen ist nicht gestattet, auch wenn sie mit der Mietpartei verwandt oder befreundet sind.
- (8) Das WOBI regelt in der internen Hausordnung die Modalitäten und Uhrzeiten für den Zugang externer Personen zum Gebäude.

Art. 9 (Mietzins und Nebenkosten)

(1) Das WOBI legt den Mietzins zuzüglich Nebenkosten für die einzelnen Strukturen alljährlich im Voraus fest.

(2) Der Mietzins wird in der Höhe des Landesmietzinses gemäß Artikel 26 der zweiten Durchführungsverordnung festgelegt, erhöht um 30 Prozent, da die Wohnheime gänzlich möbliert sind. Der jährliche Mietzins wird im Verhältnis zur KlimaHaus Klasse gemäß Artikel 25 Absatz 4 der zweiten Durchführungsverordnung erhöht. Der Mietzins zu Lasten der einzelnen Mietpartei ergibt sich aus der Konventionalfläche pro Bettplatz/Kleinwohnung im Verhältnis zum Gebäude.

(3) Die Nebenkosten für die Ausgaben gemäß Artikel 31 Absatz 1 der zweiten Durchführungsverordnung werden für die einzelne Mietpartei in der Höhe des voraussichtlich geschätzten Gesamtbetrages der Spesen des Gebäudes, aufgeteilt auf der Grundlage der Konventionalfläche des einzelnen Bettplatzes/der einzelnen Kleinwohnung, festgelegt. Es erfolgt kein Ausgleich.

(4) Weiters sind etwaige Beschädigungen an Gemeinschaftsteilen, für welche der Urheber/die Urheberin nicht ausfindig gemacht werden kann, zu Lasten der Mietparteien.

Art. 10 (Tausch des Bettplatzes/der Kleinwohnung)

(1) Das WOBI kann den Tausch des Bettplatzes/der Kleinwohnung genehmigen oder von Amtswegen verfügen, wenn es das für angebracht hält, insbesondere im Hinblick auf die Gewährleistung eines geordneten und friedlichen Zusammenlebens.

(2) Der Tausch des Bettplatzes/der Kleinwohnung kann genehmigt werden, sofern keine Säumigkeit besteht und die Bedingungen für den Verbleib laut Artikel 11 erfüllt sind.

Art. 11 (Bedingungen für den Verbleib und Verfahren zur Rückgabe des Bettplatzes/der Kleinwohnung)

(1) Für den Verbleib in den Wohnheimen gelten folgende Bedingungen:

- a) die Aufrechterhaltung der Voraussetzungen für die Aufnahme laut Artikel 4 Absätze 1, 2 und 3,
- b) die Aufrechterhaltung der Voraussetzungen für die Aufnahme laut Artikel 4 Absatz 4 Buchstaben b) und c),
- c) das Nichteintreten der in der Folge angeführten Sachverhalte:
 - 1) die strafrechtliche Verurteilung in erster Instanz, für die in den Artikeln 380 und 381 der Strafprozessordnung vorgesehenen Verbrechen,
 - 2) der Missbrauch von Betäubungsmitteln oder der Missbrauch von alkoholischen Substanzen, durch den andere Personen im Inneren des Gebäudes belästigt werden; in beiden Fällen nach dreimaliger schriftlicher Vorhaltung,
 - 3) der Besitz oder der Verkauf von Betäubungsmitteln, die aufgrund einer schriftlichen Mitteilung der Gerichtspolizei nachgewiesen worden sind,
 - 4) die wiederholte oder schwerwiegende Verletzung der internen Hausordnung. Die wiederholte Verletzung liegt vor, wenn diese trotz dreimaliger Verwarnung nicht eingestellt wird.
 - 5) die nachgewiesene Säumigkeit in der Bezahlung des Mietpreises für einen Zeitraum von zwei Monaten,
 - 6) die Abwesenheit für mehr als 30 aufeinander folgende Tage, ohne dass dieselbe vorher mitgeteilt und begründet wird,
 - 7) die Überlassung des Bettplatzes/der Kleinwohnung oder der Zubehörfächen an Dritte,
 - 8) der wiederholte tätliche Angriff gegen Personen im Inneren des Gebäudes nach zweimaliger schriftlicher Aufforderung, ein derartiges Verhalten zu unterlassen,
 - 9) Nutzung für unerlaubte Zwecke oder missbräuchliche Nutzung des Bettplatzes/der Kleinwohnung, der Zubehörfächen oder der Gemeinschaftsbereiche,
 - 10) die Beleidigung des Personals des WOBI, des Personals einer etwaigen anderen führenden Körperschaft oder des mit der Bewachung des Wohnheimes beauftragten Personals nach zweimaliger schriftlicher Aufforderung, ein derartiges Verhalten zu unterlassen,
 - 11) die Beherbergung von externen Personen, auch wenn diese mit der Mietpartei verwandt oder befreundet sind.
 - 12) die Überschreitung der gemäß Artikel 5 Absatz 1 festgelegten Höchstdauer des Verbleibs.

(2) Vorbehaltlich der für bestimmte Berufskategorien bestimmten Plätze gemäß Artikel 4 Absatz 3, gelten die Bestimmungen von Absatz 1 Buchstabe a) nicht für Personen, die das 65. Lebensjahr vollendet haben, und für gemäß Artikel 4 Absatz 5 der ersten Durchführungsverordnung als arbeitsunfähig erklärte Personen.

(3) Wenn die gemäß Absatz 1 festgelegten Bedingungen für den Verbleib nicht mehr gegeben sind, wird das Verfahren zur Rückgabe des Bettplatzes/der Kleinwohnung eingeleitet und eine Frist von höchstens 15 Tagen gesetzt, innerhalb welcher der Bettplatz/die Kleinwohnung freiwillig zurückgegeben werden soll oder Gegendarstellungen vorgelegt werden sollen oder, falls möglich, der vorgehaltene Sachverhalt beseitigt wird.

(4) Nach erfolglosem Ablauf der Frist laut Absatz 3 oder bei Nichtanerkennung der Gegendarstellungen wird die Rückgabe des

Bettplatzes/der Kleinwohnung zu dem in der betreffenden Maßnahme festgelegten Zeitpunkt unter Anwendung der entsprechenden Rechtsfolgen verfügt.

(5) Eventuell im Wohnheim zurückgelassene Gegenstände gelten als verlassen und werden unter Anlastung der entsprechenden Kosten entsorgt.

3. ABSCHNITT

WOHNHEIM FÜR ARBEITER/ARBEITERINNEN UND STUDENTEN/STUDENTINNEN DER LADINISCHEN SPRACHGRUPPE

Art. 12 („Ciasa por i Ladins“)

(1) Das in der Gemeinde Bozen im Neustifterweg errichtete Wohnheim für Arbeiter/Arbeiterinnen und Studenten/Studentinnen der ladinischen Sprachgruppe, als „Ciasa por i Ladins“ bezeichnet, umfasst 32 Kleinwohnungen und Gemeinschaftsräume.

(2) Die Ciasa por i Ladins dient für die zeitweilige Unterbringung von volljährigen Personen, die der ladinischen Sprachgruppe angehören und in Abweichung von Artikel 4 Absätze 1 und 2 abwechselnd folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) in der Gemeinde Bozen oder in einer Anrainergemeinde von Bozen ein reguläres Arbeitsverhältnis haben oder eine reguläre selbständige Berufstätigkeit ausüben oder ein Arbeitseingliederungsprojekt absolvieren oder in den Arbeitslosenlisten seit nicht mehr als acht Monaten eingetragen sind, vorausgesetzt, dass sie vor der Eintragung in der Gemeinde Bozen oder in einer Anrainergemeinde bereits seit einem Jahr über ein reguläres Arbeitsverhältnis verfügt haben,
- b) in die Freie Universität Bozen oder in die Landesfachhochschule „Claudiana“ regulär eingeschrieben sind und studieren und die gesetzliche Studienzeit nicht um mehr als zwei Jahre überschritten haben.

(3) Die Zugehörigkeit zur ladinischen Sprachgruppe ist mit der Vorlage der Erklärung der Zugehörigkeit oder der Angliederung zur entsprechenden Sprachgruppe gemäß [Dekret des Präsidenten der Republik vom 26. Juli 1976, Nr. 752](#), in geltender Fassung, nachzuweisen.

(4) Befindet sich der Bettplatz in einer Gemeinschaftsunterkunft, so kann der/die Antragstellende beantragen, dass dieser ihr/ihm gemeinsam mit einem/einer weiteren im genehmigten chronologischen Verzeichnis aufscheinenden Antragstellenden/aufscheinende Antragstellende zugeteilt wird.

(5) Als Bedingungen für den Verbleib im Wohnheim gelten:

- a) die Aufrechterhaltung der Voraussetzungen für die Aufnahme laut Absatz 2 dieses Artikels und laut Artikel 4 Absatz 4 Buchstaben b) und c),
- b) das Nichteintreten der Sachverhalte laut Artikel 11 Absatz 1 Buchstabe c).

(6) Beim Fehlen von Antragstellenden der ladinischen Sprachgruppe können verfügbare Bettplätze/Kleinwohnungen Antragstellenden anderer chronologischer Verzeichnisse für ein Wohnheim im Sinne dieser Durchführungsverordnung zugeteilt werden.

(7) Sofern in diesem Artikel nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen laut 2. Abschnitt.

4. ABSCHNITT

ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 13 (Übergangsbestimmungen)

(1) Für die bestehenden Mietverhältnisse gemäß Beschluss der Landesregierung vom 22. November 2010, Nr. 1860, bleibt weiterhin die Regelung laut besagtem Beschluss aufrecht.

(2) Für die bestehenden Mietverhältnisse gemäß Beschluss der Landesregierung vom 22. November 2010, Nr. 1858, bleibt weiterhin die Regelung laut besagtem Beschluss aufrecht.

(3) Die vor Inkrafttreten dieser Durchführungsverordnung vorgelegten Gesuche, die bereits im chronologischen Verzeichnis eingetragen sind, behalten ihre Reihung im genannten Verzeichnis. Die vor Inkrafttreten dieser Durchführungsverordnung vorgelegten Gesuche, die noch nicht überprüft wurden, werden auf der Grundlage der bei der Einreichung des Gesuchs geltenden Voraussetzungen überprüft und in besagtes Verzeichnis chronologisch aufgenommen. Die Aufnahme in das Arbeiterwohnheim erfolgt nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Durchführungsverordnung.

Art. 14 (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.