

**Wohnungsvergabe-Richtlinien  
der Marktgemeinde Tullnerbach**  
lt. GR. Beschluss vom 09.10.2018/TOP 5

**I. Allgemeines:**

- 1.) Die vorliegenden Richtlinien regeln die Vormerkung von Interessenten und die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnungen sowie von Wohnungen, für die die Marktgemeinde Tullnerbach allein das Vergaberecht oder das Vorschlagsrecht hat.
- 2.) Die Richtlinien gelten sowohl für freiwerdende Altwohnungen, als auch für Neubauwohnungen sowie Wohnungen für junge Erwachsene zur Gründung eines ersten eigenen Wohnsitzes (sog. Start-Wohnungen).
- 3.) Grundlage für die Ermittlung des Wohnungsbedarfes und die Wohnungsvergabe sind die nachstehenden Vergabekriterien und das Punktesystem, nach denen eine Reihung der Bewerber erfolgt.
- 4.) Jeder Wohnungswerber hat einen Antrag (siehe Anlage) auszufüllen. Die im Gemeindeamt eingehenden Anträge sind mit dem Eingangsstempel zu versehen und werden fortlaufend nummeriert. Die Anträge sind vertraulich zu behandeln und sind zur weiteren Beurteilung an den zu ständigen Ausschuss für Gemeindewohnungen samt den vorgelegten Unterlagen weiterzuleiten.
- 5.) Jeder Wohnungswerber ist verpflichtet, wesentliche Änderungen zu den Eintragungen in seinem Antrag am Gemeindeamt zwecks Aktualisierung zu melden. Dies gilt auch für den Wegfall des Interesses an einer Wohnung.
- 6.) Bewerber, die die Voraussetzungen gemäß Punkt III nicht erfüllen, sind auszuscheiden.
- 7.) Wohnungswerbern, denen nach der Vergabe wissentliche irreführende Angaben nachgewiesen werden, kann die Zuerkennung der Wohnung wieder abgesprochen werden.
- 8.) Der Mieter und weitere Bewohner haben jedenfalls ihren Hauptwohnsitz in der Wohnung anzumelden
- 9.) Bei Vergabe wird eine Kautions von 3 Monatsmieten eingehoben.
- 10.) Der Mietvertrag wird jedenfalls befristet auf maximal 5 Jahre abgeschlossen, eine Verlängerung des Mietverhältnisses – ohne Rechtsanspruch – ist möglich.
- 11.) Der Zustand der Wohnung bei der Rückgabe muss zumindest dem Zustand bei der Übernahme entsprechen. Investitionen werden von der Gemeinde nicht abgelöst.

**II. Sonderbestimmungen für die Start-Wohnungen**

- 1.) Wenn die unter Punkt III.) Abs. 3 genannten Grenzen um mehr als ein Drittel unterschritten werden, kann die Vermietung mittels gestaffeltem Mietzins erfolgen. Dieser beträgt im ersten Jahr 50 Prozent, im zweiten Jahr 75 Prozent und ab dem dritten Jahr 100 Prozent der ordentlichen Miete.
- 2.) Das Alter des Wohnungswerbers darf zum Zeitpunkt der Abgabe des Ansuchens das 25. Lebensjahr nicht überschreiten. Mit dem Erreichen des 26. Lebensjahres gelten diese Sonderbestimmungen nicht mehr.
- 3.) Neben dem Mieter darf in der Start-Wohnung höchstens eine weitere volljährige Person wohnen bzw. gemeldet sein.

### **III. Voraussetzungen:**

Grundvoraussetzungen für die Vormerkung eines Wohnungsansuchens sind:

- 1.) ein begründeter Wohnungsbedarf
- 2.) Österreichische Staatsbürgerschaft, EU-Bürger oder Schweizer Staatsbürger oder wenn dem Bewerber nach dem Bestimmungen des jeweils gültigen Asylgesetzes Asyl gewährt wurde
- 3.) Das Familieneinkommen hat den im NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 (i.d.g.F.) festgelegten Obergrenzen zu entsprechen. (Siehe Auszug am Ende)
- 4.) Hauptwohnsitz in der Marktgemeinde Tullnerbach seit mindestens 5 Jahre oder Wiederbegründung eines Hauptwohnsitzes in der Marktgemeinde Tullnerbach, wenn der Hauptwohnsitz mindestens 10 Jahre in Tullnerbach war.
- 5.) Volljährigkeit bzw. Zustimmung des gesetzlichen Vertreters

### **IV. Vergabekriterien, Punktesystem:**

#### **A. Nach Familienverhältnissen:**

- |  |      |
|--|------|
| 1.) Alleinerzieher/in mit Kind/er                    | 20 P |
| 2.) Ehe oder eheähnliche Gemeinschaft mit Kind/er    | 15 P |
| 3.) Ehe oder eheähnliche Gemeinschaft ohne Kind/er   | 10 P |
| 4.) Alleinstehende bis zum 25. Lebensjahr ohne Kind  | 10 P |
| 5.) Alleinstehende über dem 25. Lebensjahr ohne Kind | 5 P  |

#### **B. Nach Wohnungsgröße**

- |  |      |
|--|------|
| 1.) Überbelag der bestehenden Unterkunft des Wohnungswerbers;<br>Berechnungsgrundlage: 25 m <sup>2</sup> für den ersten Haushaltsangehörigen,<br>20 m <sup>2</sup> für den zweiten, 15m <sup>2</sup> für jede weiter im Haushalt lebende Person. | 10 P |
|--|------|

#### **C. Nach Bedarf:**

- |   |      |
|---|------|
| 1.) Obdachlosigkeit oder bevorstehende Obdachlosigkeit. Diese muss nachweislich begründet sein und darf auf keinem Selbstverschulden beruhen (z.B. das Nichtbezahlen der Miete oder nachteiliger Gebrauch der Wohnung als Kündigungsgrund etc.).  | 20 P |
| 2.) Gesundheitsschädlichkeit der bisherigen Wohnung, wenn diese vom Amtsarzt als gesundheitsschädlich erklärt wurde.  | 30 P |
| 3.) Der Wohnungswerber infolge seines Alters oder seines Gesundheitszustandes nicht mehr in der Lage ist, seine bisherige Wohnstätte selbstständig zu erreichen bzw. zu erhalten und dies durch ein ärztliches Attest nachgewiesen ist, das eine genaue Beschreibung des Leidens enthält. Der Nachweis des Bezuges von Pflegegeld ab Stufe 2 nach dem Bundespflegegeldgesetz ersetzt die Vorlage eines ärztlichen Gutachtens. | 20 P |
| 4.) Vormerkdauer (pro vollendetem Jahr)   | 5 P  |

## **V. Vergabe**

- 1.) Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Vergabe einer Gemeindewohnung.
- 2.) Die Vergabe von Gemeindewohnungen wird vom für die Gemeindewohnungen zuständigen Ausschuss dem Gemeinderat mit Empfehlungen zur Beschlussfassung vorgelegt.
- 3.) Bei gleicher Punkteanzahl erhält das früher eingelangte Ansuchen den Vorzug.
- 4.) Bei der Vergabe von Start-Wohnungen können die Mitglieder des für Jugend zuständigen Ausschusses zu den Beratungen hinzugezogen werden.
- 5.) Die Vergabe von Gemeindewohnungen erfolgt in nicht öffentlichen Gemeinderatssitzungen mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
- 6.) Eine von dieser Richtlinie abweichende Vergabe einer Wohnung bedarf eines Gemeinderatsbeschlusses mit einer Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und ist nur aus besonderen Gründen möglich (z.B. sozialer oder gesundheitlicher Notfall, o.ä.)

## **VI. Schlussbestimmungen**

- 1.) Diese Richtlinien ersetzen die „Richtlinien für die Vormerkung und Vergabe von Wohnungen der Marktgemeinde Tullnerbach“ aus dem Jahr 2014 sowie die „Richtlinien für die Vormerkung und Vergabe von START-Wohnungen der Marktgemeinde Tullnerbach“ aus dem Jahr 2010.
- 2.) Diese Richtlinien treten mit dem auf die Beschlussfassung im Gemeinderat folgenden Monatsersten in Kraft.
- 3.) Diese Richtlinien sind in Folge auf alle Wohnungswerber anzuwenden, die zu diesem Zeitpunkt bei der Marktgemeinde Tullnerbach vorgemerkt sind.

**Anhang:**

**Auszug aus der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 (in der Fassung der 11. Änderung)**

§ 4

(1) Förderungswürdig ist, wer beabsichtigt, in der geförderten Wohnung einen Hauptwohnsitz zu begründen, und diesen nachweist. Beide Partner einer Ehe oder Lebenspartnerschaft haben in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu begründen.

(2) a) Als Obergrenze für das jährliche Familieneinkommen gilt bei einer Haushaltsgröße

1. von einer Person € 35.000,--.

2. von zwei Personen € 55.000,--.

Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 7.000,--

Das Einkommen bei Arbeitnehmern sind die steuerpflichtigen Bezüge entsprechend Ziffer 245 des Jahreslohnzettels (L 16).