

Wohnungsvergaberichtlinie

der Marktgemeinde Guntramsdorf

1. Präambel

Diese Richtlinie regelt den Vergabeprozess für Wohnungen, die die Gemeinde Guntramsdorf vermietet.

Ausgenommen von diesen Richtlinien ist die Wohnhausanlage Josef Staudinger, Pfarrgasse 11. Hier erfolgt der Vergabevorschlag der Wohnungen durch das Sozialresort an den Ausschuss, der für die Wohnungsvergabe zuständig ist.

Diese Wohnungsvergaberichtlinie wurde vom Gemeinderat der Marktgemeinde Guntramsdorf am 13.3.2019 beschlossen und tritt am 1.9.2019 in Kraft.

Der Punkt 4.1. (Vergabe Sozialreferat) wurde im Wohnungsausschuss am 22.11.2022 besprochen und als Zusatz zu den bereits geltenden Vergaberichtlinien in der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2022 beschlossen.

Die endgültige Entscheidung über den Abschluss von Mietverträgen durch die Gemeinde liegt beim Gemeinderat. Aus dieser Richtlinie lässt sich kein Rechtsanspruch auf eine Wohnung ableiten.

2. Wohnungsbewerbung

Wohnungssuchende Personen mit Hauptwohnsitz in Guntramsdorf oder mit besonderem Naheverhältnis zu Guntramsdorf können sich um eine Wohnung bewerben.

Der Wohnungswerber/ die Wohnungswerberin muss die zugeteilte Wohnung als Hauptwohnsitz verwenden.

2.1. Grundvoraussetzungen

- **Volljährigkeit**
- **Staatsbürgerschaft / Aufenthaltstitel:**
 - Um eine Wohnung bewerben können sich ausschließlich natürliche Personen
 - welche die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder
 - die nach dem Recht der Europäischen Union oder eines Staatsvertrags gleichzustellen sind (EU-, EWR- oder Schweizer Staatsbürgerschaft) oder
 - die in Österreich asylberechtigt oder subsidiär schutzberechtigt sind oder
 - die eine andere rechtmäßige Niederlassungsbewilligung mit Zugang zum Arbeitsmarkt in Österreich nachweisen können.
- **Bezug zur Gemeinde Guntramsdorf**
 - Bewerber_innen müssen
 - seit mindestens 3 Jahren ihren Hauptwohnsitz in Guntramsdorf haben oder
 - in der Vergangenheit mindestens 10 Jahre ihren Hauptwohnsitz in Guntramsdorf gehabt haben
 - Bei anderen Gründen, die einen besonderes Naheverhältnis zur Gemeinde darstellen, entscheidet der Wohnungsausschuss über die Zulassung zum Verfahren.
- **Einkommengrenzen**
 - Das Familieneinkommen darf die Einkommensobergrenze gemäß den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien des NÖ Wohnungsförderungsgesetz in der jeweils gültigen Fassung nicht überschreiten. (Ausgenommen vom Familieneinkommen ist das Einkommen der Kinder sofern es sich um eine Lehrlingsentschädigung oder ein geringfügiges Einkommen bei Schülern /Studenten handelt)
 - Bewerber_innen müssen nachweisen, dass sie über ein regelmäßiges Einkommen verfügen, das in einem geeigneten Verhältnis zu den zu erwartenden Kosten einer

Wohnung der gewünschten Größe steht. Untergrenze ist jedenfalls ein Einkommen in doppelter Höhe der Miete.

2.2 Ausschlussgründe

- Kein Haushaltsmitglied darf Wohnungseigentum oder einen Anteil an einem Wohnobjekt oder ein vertragliches oder verbüchertes Wohnrecht haben. Ausnahmen davon sind in folgenden Fällen möglich:
 - bei Scheidung bzw. Trennung von Lebensgemeinschaften, wenn das bisherige Eigentum übertragen oder verkauft wird,
 - beim Verkauf infolge Überschuldung,
 - wenn glaubhaft nachgewiesen wird, dass das Eigentum dem Bewerber/ der Bewerberin nicht zur Verfügung steht oder ungeeignet ist (zum Beispiel aufgrund eines tatsächlich ausgeübten Wohnrechts oder mangels nötiger Barrierefreiheit).
- Antragsteller/innen, welche durch Kündigung der Gemeinde gemäß § 30 Abs. 1 und 2 Zif. 1-4 MRG eine Wohnung verloren haben, können nicht gereiht werden.
- Lehnt ein Wohnungswerber dreimal eine Wohnung ab, die im Hinblick auf die finanzielle Belastung und die Wohnungsgröße entspricht, so wird er von der Vormerkliste gestrichen. Ein neuerlicher Antrag ist möglich, die Vormerkdauer wird allerdings dabei wieder auf Null gesetzt. Im Wiederholungsfall ist kein neuerlicher Antrag mehr möglich.
- Wissentlich irreführende Angaben des Wohnungswerbers führen zur Streichung von der Vormerkliste, ein neuerlicher Antrag ist nicht möglich.

3. Dringlichkeitsreihung

Freie Wohnungen werden grundsätzlich nach einer Dringlichkeitsreihung vergeben. Zur Sicherstellung eines objektiv nachvollziehbaren und transparenten Vergabesystems wird die Dringlichkeit einer Wohnungsbewerbung anhand der festgelegten Kriterien ermittelt. Die Dringlichkeitsreihung bildet die wesentliche Grundlage für die Vergabeentscheidung auf Basis des tatsächlichen Wohnungsangebots

3.1. Allgemeine Bestimmungen:

- Als Grundlage für den Erhalt von Punkten dienen die jeweils erforderlichen Nachweise, die vom Wohnungswerber/ von der Wohnungswerberin auf Verlangen der Gemeinde jederzeit, jedoch jedenfalls unmittelbar vor der Zuweisung einer Wohnung beizubringen sind - ohne Nachweise gibt es keine Punkte.
- Der Wohnungswerber/ die Wohnungswerberin hat eine Erklärung abzugeben, dass die Ausschlussgründe gemäß Punkt 2.2 nicht zutreffen. Nachweise sind auf Verlangen zur Überprüfung vorzulegen.
- Der Wohnungswerber/die Wohnungswerberin erklärt sich damit einverstanden, dass alle relevanten Daten gespeichert und archiviert werden.
- Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuweisung einer Wohnung.
- Es können nur vollständige Anträge bearbeitet werden.
- Nachweislich bewusst falsche Angaben haben den Ausschluss aus der Bewerbung zur Folge.
- Spätestens nach Ablauf von 5 Jahren muss der Antrag aktualisiert werden. Erfolgt auch über Information der Gemeinde keine Aktualisierung, wird der Antrag inaktiv gestellt.
- Relevante Änderungen, wie z.B. Wohnungswechsel, Familienstandsänderungen, wesentliche Einkommensänderungen etc., sind dem Gemeindeamt mitzuteilen, damit die Aktualität der Bewerbung gewahrt ist.

3.2. Punktesystem

Siehe die beiden Tabellen „Basispunkte“ und „Extrapunkte“ im Anhang.

3.3 Reihung in Bezug auf eine bestimmte Wohnung

Steht die Vergabe einer Wohnung an, wird geprüft, für welche Wohnungswerber diese geeignet ist. Dabei werden insbesondere die folgenden Aspekte berücksichtigt:

- **Wohnungsgröße:** Die Wohnung muss hinsichtlich Fläche und Zimmeranzahl den bei der Bewerbung angegebenen Wünschen und der erwarteten Anzahl der künftigen Bewohner entsprechen.
- **Finanzielle Belastung:** Wohnungswerber haben der Marktgemeinde bekanntzugeben, welche finanziellen Aufwendungen (Monatsbelastung durch Mietzins und Betriebskosten bzw. einmaliger Baukostenzuschuss) ihnen selbst zumutbar erscheinen. Jeder Wohnungswerber ist jederzeit berechtigt, diesen Wert abzuändern.
- **Einschränkungen des jeweiligen Objekts:** Bestimmte Wohnungen sind ausschließlich bestimmten Bevölkerungsgruppen vorbehalten (z. B. Junges Wohnen, betreutes Wohnen)
- **Persönliche Einschränkungen:** Wer bei der Bewerbung begründete Wunscheigenschaften angegeben hat (wie z.B. bestimmte Wohnhausanlage aus familiären Gründen, Stockwerk wegen gesundheitlicher Einschränkungen, Balkon) denen das Objekt nicht entspricht, wird bei der Reihung nicht berücksichtigt.

4. Wohnungsvergabe

Die Reihung in Bezug auf eine bestimmte Wohnung erfolgt durch das Amt der Marktgemeinde Guntramsdorf. Das Amt legt dem für die Wohnungsvergabe zuständigen Gemeinderatsausschuss (falls ein solcher nicht existiert: dem Gemeindevorstand) die Reihung vor. Weist einer der Bewerber Sonderpunkte (siehe dazu die beiden Tabellen „Basispunkte“ und „Extrapunkte“ im Anhang) auf, die vom Bürgermeister vergeben wurden, ist der Ausschuss darüber zu informieren.

Bei Wohnungen, die die Gemeinde selbst vermietet, empfiehlt der Ausschuss dem Gemeinderat, mit welchem Bewerber ein Mietvertrag abgeschlossen werden soll und der Gemeinderat entscheidet in seiner folgenden Sitzung darüber.

Der Vorschlag orientiert sich primär an der Dringlichkeitsreihung, jedoch kann der Ausschuss in begründeten Fällen (z. B. mietrechtliche Bedenken) von dieser abweichen. Auch zum Zwecke einer sozial ausgewogenen Belegung kann im unbedingt erforderlichen Ausmaß von der Dringlichkeitsreihung abgewichen werden. Die Abweichung ist in jedem Fall ausreichend zu begründen und zu protokollieren

4.1. Vergabe Sozialreferat

Steht eine gemeindeeigene Wohnung 6 Monate nach Ende der Kündigungsfrist noch leer kann das Sozialreferat die Wohnung ohne Berücksichtigung der Punkte vergeben.

Da sich auch die Rückmeldungen der Wohnungssuchenden denen eine Wohnung angeboten wird oft schwierig gestalten, soll das Angebot nach 14 Tagen automatisch erlöschen. Danach kann der nächste Interessent herangezogen werden. Dies wird dem Wohnungswerber bei Angebot bekannt gegeben.