



MARKTGEMEINDE TULLNERBACH

Hauptstraße 47, 3013 Tullnerbach
Telefon 02233/52288-0, Fax 02233/52288-20
E-Mail: gemeinde@tullnerbach.gv.at
DVR-Nr.: 3522, UID-Nr.: ATU16252506



Wohnungsvergabe-Richtlinien der Marktgemeinde Tullnerbach

lt. GR. Beschluss vom 21.03.2024/TOP 14

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.
- 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 Brutto-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.
- 12.) Die Vormerkdauer für eine Gemeindewohnung beträgt 1 Jahr ab dem Zeitpunkt des Einlangens. Nach Ablauf der Vormerkdauer verfällt der Antrag. Der Antrag kann auf Ansuchen des Wohnungswerbers um ein weiteres Jahr verlängert werden.

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
 - Österreichische StaatsbürgerInnen
 - Personen, die österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt sind, das sind:
 - EU-BürgerInnen
 - Niederlassungs- u. Aufenthaltsgesetz -NAG, BGBl 100/2005, Gleichstellung von AusländerInnen, die einen mind. 5-jährigen ununterbrochenen Aufenthalt (Daueraufenthaltsberechtigung) und ein geregeltes Einkommen nachweisen können
 - Bewerber nach den Bestimmungen des jeweils gültigen Asylgesetzes Asyl gewährt wurde
- 2.) Das Familieneinkommen hat den im NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 (i.d.g.F.) festgelegten Obergrenzen zu entsprechen. (Siehe Auszug am Ende). Ein Einkommensnachweis eines Jahreslohnzettels und ein Lohnzettel der letzten 3 Monatsgehälter aller zu meldenden Personen ist vorzulegen.

Zum Einkommen gehören:

- Arbeitseinkommen (Lohn, Gehalt)
 - Einkommen bei Selbständigkeit
 - Pension
 - Lehrlingsentschädigung
 - Arbeitslosengeld
 - Notstandshilfe
 - Mindestsicherung
 - Wochengeld
 - Krankengeld
 - Kinderbetreuungsgeld
 - Familienbeihilfe
 - Unterhaltsleistung
 - sonstige Beihilfen
- 3.) Volljährigkeit bzw. Zustimmung des gesetzlichen Vertreters
 - 4.) Nicht vorgemerkt werden können:
 - Allein- bzw. Miteigentümer einer Eigentumswohnung, eines Hauses oder einer Liegenschaft

- MieterInnen, die aus eigenem Verschulden aus einer Wohnung gekündigt bzw. delogiert wurden oder einen Kündigungsgrund gesetzt haben
- Personen, die durch wissentliche falsche Angaben eine ihnen nach den Richtlinien zustehende Gemeindewohnung tatsächlich erlangt oder auf diese Weise versucht haben eine Gemeindewohnung wiederrechtlich zu erlangen bzw. bezogen haben

IV. Vergabekriterien:

A. Nach Familienverhältnissen:

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

B. Nach besonderen 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.) für Personen, die zum Zeitpunkt des Ansuchens den Hauptwohnsitz in der Marktgemeinde Tullnerbach haben.
- 2.) Gesundheitsschädlichkeit der bisherigen Wohnung, wenn diese vom Amtsarzt als gesundheitsschädlich erklärt wurde. Für Personen, die zum Zeitpunkt des Ansuchens den Hauptwohnsitz in der Marktgemeinde Tullnerbach haben.
- 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. Für Personen, die zum Zeitpunkt des Ansuchens den Hauptwohnsitz in der Marktgemeinde Tullnerbach haben.
- 4.) Im Falle von Scheidungen und Trennungen bei denen Wohnungs-, Haus- oder Liegenschaftseigentum vorhanden ist, ist eine schriftliche Erklärung darüber abzugeben, dass zum jetzigen Zeitpunkt über kein entsprechendes Vermögen verfügt werden kann, um die Wohnungsversorgung zu sichern. In diesen Fällen wird ein auf 3 Jahre befristeter Mietvertrag abgeschlossen. Der Wohnungsbedarf wird rechtzeitig, um Kündigungsfristen zu wahren, nochmals geprüft. Sollte der Wohnbedarf nicht mehr laut gegenständlichen Richtlinien bestehen, ist die Kündigung des Mietverhältnisses zu beschließen.
- 5.) Im Falle von mehreren Anträgen für eine Gemeindewohnung, sind Personen mit Hauptwohnsitz in Tullnerbach (zum Zeitpunkt der Antragstellung) vorzuziehen.

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 Gemeindevorstand mit Empfehlungen zur Beschlussfassung vorgelegt.
- 3.) Bei der Vergabe von Start-Wohnungen können die Mitglieder des für Jugend zuständigen Ausschusses zu den Beratungen hinzugezogen werden.
- 4.) Die Vergabe von Gemeindewohnungen erfolgt in der Gemeindevorstandssitzung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
- 5.) Dem Gemeinderat ist in der nächsten ordentlichen Sitzung, im nicht öffentlichen Sitzungsteil, über Wohnungsvergaben zu berichten.
- 6.) Eine von dieser Richtlinie abweichende Vergabe einer Wohnung bedarf eines Gemeinderatsbeschlusses (nicht öffentliche Sitzung) mit einer Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und ist nur aus besonderen Gründen möglich.

VI. Notwendige Unterlagen

- Ansuchen um Vormerkung bzw. Vergabe einer Gemeindewohnung
- Einkommensnachweise (Jahreslohnzettel und 3 Monateeinkommensnachweise von allen Personen die im Haushalt leben werden)
- Staatsbürgerschaftsnachweis oder Reisepass
- Aufenthaltstitel gem. Niederlassungs- u. Aufenthaltsgesetz – NAG (mind. 5 Jahre) bei Personen aus nicht EU-Ländern
- Sozialversicherungskarten (von allen Personen die im Haushalt leben werden)

VII. Schlussbestimmungen

- 1.) Diese Richtlinien ersetzen die „Richtlinien für die Vormerkung und Vergabe von Wohnungen der Marktgemeinde Tullnerbach“ laut GR Beschluss vom 09.10.2018 / Top 5.
- 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 2019 (in der Fassung der 17. Änderung)

§ 4

(1) Förderungswürdig ist, wer beabsichtigt in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz zu begründen, diesen nachweist und auf Förderungsdauer aufrechterhält. Bei Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften oder Lebenspartnerschaften haben beide Personen in der geförderten Wohnung ihren Hauptwohnsitz zu begründen.

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

1. von einer Person € 50.000,--

2. von zwei Personen € 70.000,--

Der Betrag erhöht sich für jede weitere Person um € 10.000,--

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