



Marktgemeinde Wattens

Vergaberichtlinien für Mietwohnungen der Marktgemeinde Wattens

Beschluss des Gemeinderates, vom 11.05.2023

**Für die Marktgemeinde Wattens
Der Bürgermeister MMag. Lukas Schmied**



Präambel

Ziel der Richtlinie ist es, die Vergabe von Mietwohnungen der Marktgemeinde Wattens in einem einheitlichen Verfahren nach objektiven und sozialen Gesichtspunkten durchzuführen. Damit soll insbesondere denjenigen Menschen leistbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, die ihn in ihrer jeweiligen Lebenssituation am meisten benötigen.

Aufgrund der großen Nachfrage ist es nicht möglich auf einzelne Wünsche wie Lage, Ausrichtung o.ä. einzugehen. Wohnungen werden grundsätzlich personenstandsgerecht und unter Berücksichtigung besonderer Beeinträchtigungen vergeben.

Seit dem Gemeinderatsbeschluss 2016 werden Mietverträge für Wohnungen der Marktgemeinde Wattens auf 3 Jahre befristet abgeschlossen.

Für welche Wohnungen gilt die Richtlinie?

Als Wohnungen der Marktgemeinde Wattens gelten Mietwohnungen im Gemeindebesitz und Mietwohnungen, bei denen das Vergaberecht bei der Marktgemeinde Wattens liegt. Diese Wohnungen werden maßgeblich durch den Einsatz von öffentlichen Mitteln und durch gemeinnützige Wohnbauträger errichtet. Aus diesen Richtlinien entsteht niemandem ein Rechtsanspruch auf die Zuweisung einer Wohnung.

Für wen gilt die Richtlinie?

Die Richtlinie gilt für alle, die um eine Mietwohnung und Mietvertragsverlängerung bei der Marktgemeinde Wattens ansuchen. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt gemäß den nachfolgenden Bestimmungen.



Inhalt:

- 1. Anwendungsbereich**
- 2. Voraussetzungen für die Vormerkung als Wohnungswerber*in**
- 3. Ausschluss von der Vormerkung**
- 4. Notfälle**
- 5. Wohnungstausch**
- 6. Beendigung des Mietverhältnisses**
- 7. Sonderregelung Scheidung**
- 8. Wohnungsablehnung**
- 9. Vergabeverfahren**
- 10. Schlussbestimmungen**



1. Anwendungsbereich

Diese Richtlinie findet auf alle zu vermietenden Wohnungen Anwendung, die der Marktgemeinde Wattens als Eigentümerin gehören oder für die die Marktgemeinde Wattens ein Vergaberecht hat.

2. Voraussetzungen für die Vormerkung als Wohnungswerber*in

Der*Die Wohnungssuchende muss sich mittels schriftlichem Ansuchen am Wohnungsamt der Marktgemeinde Wattens vormerken lassen. Eine persönliche Vorsprache ist notwendig. Die Voraussetzungen müssen zu jedem Zeitpunkt erfüllt sein.

2.1 Anspruchsberechtigte Personen:

Folgende Personen sind berechtigt, sich als Wohnungswerber*in vormerken zu lassen:

- volljährige österreichische Staatsbürger*innen,
- volljährige Personen, die nach § 17a TWFG 1991 österreichischen Staatsbürger*innen gleichgestellt sind,
- volljährige Personen mit dauerhaftem Aufenthaltstitel lt. aktuellem Bundesgesetz;

Weiters muss von dem*der Wohnungswerber*in nachgewiesen werden, dass:

- seit mindestens **5 Jahren ein durchgehender Hauptwohnsitz** in Wattens besteht oder
- insgesamt seit mind. **15 Jahren ein ordentlicher Hauptwohnsitz** in Wattens bestanden hat oder
- diese/r **aktuell in Wattens beschäftigt** ist und mind. **10 Jahre Berufstätigkeit** in Wattens vorweist oder
- Personen, deren **Tätigkeit innerhalb der Marktgemeinde Wattens von öffentlichem Interesse** ist;

2.2 Folgende Kriterien muss ein*e Wohnungswerber*in erfüllen:

- Ein persönlicher Wohnbedarf muss gegeben sein:
 - **Überbelag:** Wenn die derzeitige Wohnung kleiner ist als für die darin wohnende Personenanzahl vorgesehen.
 - **Hausstandsgründung:** Wenn der*die Wohnungswerber*in über keine eigene Wohnung bzw. kein eigenes Haus verfügt (Hauptmietvertrag/ Eigentum) oder noch bei den Eltern wohnt.
 - **Personen mit besonderen Bedürfnissen:** Wenn aus gesundheitlichen Gründen oder altersbedingt ein barrierefreier Wohnbedarf besteht. Eine Bestätigung eines Facharztes ist notwendig. Die Bestätigung darf nicht älter als 3 Monate sein.
 - **Sonstiges:** Wenn sonstige dringliche und belegbare Gründe vorliegen.



- Ein einmal gestellter Wohnungsantrag muss jährlich erneuert werden. Dies muss schriftlich oder persönlich am Wohnungsamt erfolgen. Jede Änderung der persönlichen Verhältnisse muss dem Wohnungsamt unmittelbar mitgeteilt werden.
- Der*Die Wohnungswerber*in muss die von der Tiroler Landesregierung beschlossenen Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung erfüllen. Zum Einkommen zählen unter anderem auch erhaltene Alimente. Zu zahlende Alimente werden vom Einkommen abgezogen.
- Der*Die Wohnungswerber*in darf weder im In- noch im Ausland über Wohnungseigentum, Grundstücke, Immobilien oder ähnliches verfügen. Hierzu ist im Bedarfsfall ein schriftlicher Nachweis (z.B. Grundbuchsauszug) am Wohnungsamt zu erbringen.

3. Ausschluss von der Vormerkung

- Die jährliche Erneuerung des Wohnungsantrags fällt in die Eigenverantwortung des*der Wohnungswerber*in. Die Erneuerung hat schriftlich oder nach Vorsprache am Wohnungsamt in der Zeit zwischen 2. Jänner und 28. Februar jeden Jahres unter Vorlage des aktuellen Einkommens zu erfolgen. Wird das Wohnungsansuchen inkl. der geforderten Unterlagen nicht erneuert, wird der*die Wohnungswerber*in aus der Vormerkliste gestrichen. Eine erneute Anmeldung ist jederzeit möglich.
- Wurde der*die Wohnungswerber*in aufgrund eigenen Verschuldens von einer Mietwohnung der Marktgemeinde Wattens gekündigt oder delogiert, ist eine neuerliche Vormerkung frühestens nach 5 Jahren wieder möglich. Sollten Mietzinsforderungen bestehen, müssen diese zuerst beglichen werden. Ein erneutes Wohnungsansuchen kann erst nach erfolgter Restschuldbefreiung gestellt werden.
- Wohnungswerber*innen, welche sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der Marktgemeinde Wattens haben, können von der Wohnungsvergabe ausgeschlossen werden.
- Personen sowie im selben Haushalt lebende Personen, welche aufgrund ihres bisherigen Wohnverhaltens (z.B. übergriffiges Verhalten, Drohungen, unverhältnismäßige Geruchs- und Lärmbelästigungen) für andere Mieter*innen nicht tragbar sind, werden von der Wohnungsvergabe für 5 Jahre ausgeschlossen.
- Jede Falschangabe, die zu einem Vorteil in der Wohnungsvergabe führt, hat zur Folge, dass der Wohnungsantrag nichtig wird. Ein erneuter Wohnungsantrag ist frühestens nach 5 Jahren wieder möglich.



- Personen, welche zum Zeitpunkt der Zuweisung einer Wohnung eine in dieser Richtlinie genannten Voraussetzungen nicht erfüllen, werden von der Vormerkung bzw. Wohnungsvergabe so lange ausgeschlossen, bis die Voraussetzungen wieder erfüllt werden.

4. Notfälle

Notfälle müssen von dem*der Wohnungswerber*in am Wohnungsamt nachweislich belegt und begründet werden. In begründeten Ausnahmefällen und bei einem Wohnungstausch kann eine bevorzugte Vergabe durch den Gemeinderat erfolgen und von der Einhaltung der Richtlinie abgesehen werden.

5. Wohnungstausch

- *Veränderung des Familienstandes*

Bei Veränderung des Familienstandes besteht die Möglichkeit, um einen Wohnungstausch anzusuchen, welcher der Personenanzahl im Haushalt gerecht wird.

Die sonstigen Bestimmungen dieser Richtlinie müssen weiterhin erfüllt sein.

6. Beendigung des Mietverhältnisses

6.1. Allgemeine Beendigung eines Mietverhältnisses,

- wenn die vorgeschriebene Miete trotz Mahnung nicht beglichen wird.
- wenn unleidliches Verhalten gegenüber anderen Mieter*innen festgestellt wird.
- bei unleidlichem Verhalten gegenüber dem Mietobjekt und bei regelmäßigen Verstößen gegen die Hausordnung.
- wenn der*die Mieter*in aufgrund von Falschangaben ungerechtfertigt Fördergelder der öffentlichen Hand in Anspruch genommen (z.B. Mietzins-/ Wohnbeihilfe, Mindestsicherung) hat.



6.2. Eine Verlängerung des Mietvertrags erfolgt nicht, wenn

- der Wohnungsbedarf des*der Mieter*in aufgrund des Erwerbs von Wohnungseigentum, Grundstücken, Immobilien o.ä. nicht mehr besteht.
- sich zum Zeitpunkt der Mietvertragsverlängerung die Voraussetzungen verändern und damit die Richtlinie nicht mehr erfüllt ist wie zB.:
 - Sonderregelung Scheidung (siehe unter Punkt 6)
 - die gegenständliche Wohnung gemessen an der Personenanzahl zu groß ist.
 - das Haushaltseinkommen die Einkommensgrenzen nach den Richtlinien der Tiroler Wohnbauförderung überschreitet. Tritt dieser Fall ein, ist die Anmietung einer Wohnung am Privatmarkt zumutbar.
- die gegenständliche Wohnung nicht als Mittelpunkt des Lebensinteresses genützt wird.

7. Sonderregelung Scheidung

Ein Wohnungsansuchen kann im Falle einer Scheidung erst dann gestellt werden, wenn der rechtskräftige Scheidungsvergleich lückenlos vorgelegt wird.

Im Fall einer Scheidung, bei der Kinder involviert sind, wird von Seiten der Marktgemeinde festgehalten, dass diejenige Person in der Wohnung verbleibt, bei der die Kinder ihren hauptsächlichen Aufenthalt (Hauptwohnsitz) haben. Verbleibt ungeachtet dessen nur eine Person in der Wohnung, wird der Mietvertrag nach Ablauf der Frist von der Marktgemeinde Wattens nicht mehr verlängert. Die Möglichkeit, um einen Wohnungstausch anzusuchen erlischt dabei.

8. Wohnungsablehnung

Sollte der*die Wohnungswerber*in eine zugewiesene Wohnung ablehnen, ist dies schriftlich mitzuteilen. Die Wohnung muss offiziell in Form des „Rückgabeformulars“, welches am Wohnungsamt aufliegt, zurückgegeben werden.

Wird eine zugewiesene Wohnung abgelehnt, wird das Wohnungsansuchen gelöscht. Ein neuerliches Ansuchen ist erst nach 3 Jahren wieder möglich.



9. Vergabeverfahren

Die Wohnungsvergabe erfolgt nach einem Punktesystem. Die vorgelegten Unterlagen werden vom Wohnungsamt auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft, ausgewertet und dementsprechend gereiht. Jenem/ Jener Wohnungswerber*in, welche die meisten Punkte erhält, wird für die nächste freiwerdende Wohnung gemäß dieser Richtlinie vorgeschlagen. Die Wohnungsvergabe erfolgt durch Gemeinderatsbeschluss.

Nach erfolgter Mitteilung durch das Amt um Zuweisung einer Gemeindewohnung ist es notwendig, innerhalb von 14 Tagen mit dem Wohnungsamt einen persönlichen Termin zu vereinbaren.

Folgende Kriterien sind für die Punktevergabe wesentlich:

- Familienstand
- Unterstützung junger Wattner*innen
- Einkommenssituation
- Wohndauer in Wattens
- Arbeitsplatz in Wattens
- besondere Beeinträchtigungen und gesundheitliche Umstände
- berufliche Tätigkeit von öffentlichem Interesse für die Gemeinde (u.a. im sozialen Bereich)

10. Schlussbestimmungen

- Die Zuweisung einer Wohnung kann im gesamten Gemeindegebiet erfolgen und ist von dem*der Wohnungswerber* nicht frei wählbar.
- Die Wohnungsgröße orientiert sich an der aktuellen Personenanzahl laut Wohnungsantrag. Schwangerschaften werden berücksichtigt.
- Aus der Richtlinie entsteht niemandem ein Rechtsanspruch für die Zuweisung einer Wohnung.
- Der*Die Wohnungswerber*in nimmt zur Kenntnis, dass er*sie für die jährliche Erneuerung des Wohnungsansuchens selbst verantwortlich ist. Die Erneuerung des Ansuchens ist zwischen 2. Jänner und 28. Februar jedes Jahres möglich (siehe unter Punkt 3).
- Der*Die Wohnungswerber*in verpflichtet sich, jegliche Änderungen unverzüglich bekanntzugeben.



Mit Beschluss des Gemeinderates, vom 11.05.2023 und Kundmachung an der Amtstafel tritt die Vergaberichtlinie für Mietwohnungen der Marktgemeinde Wattens in Kraft.

Ich bestätige hiermit, dass ich die Richtlinie für die Wohnungsvergabe vollständig durchgelesen und verstanden habe. Bei vorsätzlichen Falschangaben, die zu einem Vorteil in der Wohnungsvergabe führen, wird das Ansuchen nichtig. Eine erneute Antragstellung für eine Wohnung ist erst nach 5 Jahren wieder möglich.

Ferner nehme ich zur Kenntnis, dass wenn die gegenständliche Wohnung gemessen an der Personenanzahl zu groß ist, ein Wohnungswechsel notwendig ist.

Weiters bestätige ich, dass ich weder Eigentum im In- und Ausland besitze noch in einer anderen Wohnung ein Wohnrecht innehabe (Nachweis muss auf Nachfrage des Wohnungsamts erfolgen).

Datum und Unterschrift des*der Wohnungswerber*in

**Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister
MMag. Lukas Schmied**

An Amts/ Kundmachungstafel
angeschlagen am 12.05.2023
abzunehmen am 29.05.2023
abgenommen am2023



Dieses Dokument wurde von MMag. Lukas Schmied elektronisch gefertigt und amtssigniert.
Prüfung unter <http://www.wattens.com/Amtssignatur>
Signatur aufgebracht am 12.05.2023