

WOHNUNGSVERGABERICHTLINIEN DER STADTGEMEINDE BISCHOFSHOFEN

beschlossen in der Sitzung des Wohnungsausschusses

am 25.02.2016

1. GRUNDSÄTZE

Ziel und Zweck dieser Richtlinien ist es, in Bischofshofen die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnungen, sowie von Wohnungen, für die der Stadtgemeinde Bischofshofen das Vergaberecht seitens gemeinnütziger Bau- und Siedlungsgesellschaften bzw. seitens sonstiger Hauseigentümer eingeräumt wird, aus dem parteipolitischen Entscheidungsbereich herauszuhalten. Die Vergabe ist nach objektiven und sozialen Gesichtspunkten, sowie nach den Richtlinien des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes in der geltenden Fassung durchzuführen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zuteilung einer Wohnung. Das Handeln der Stadtgemeinde ist in diesem Bereich der Privatwirtschaftsverwaltung nach Art. 17 B-VG zuzurechnen.

Grundlagen für die Ermittlung des Wohnungsbedarfes und die Wohnungsvergaben sind dabei ausschließlich nachstehenden Bestimmungen. Die Vergabe gliedert sich in folgende Schritte:

- a) Schriftliche Antragstellung mittels aufliegendem Formblatt
- b) Aufnahme in die Wohnungswerberliste
- c) Vorbringen des Wohnungswunsches (Sprechtag)
- d) Ermittlung der Bewertungspunkte
- e) Erstellung eines Vergabevorschlages durch den Sachbearbeiter
- f) Vergabe der Wohnung durch den Wohnungsausschuss

2. ANWENDUNGSBEREICH

- a) Diese Richtlinien finden bei allen Wohnungen in Bischofshofen Anwendung, für die die Stadtgemeinde Bischofshofen ein Verfügungs-, Vergabe- oder Vorschlagsrecht besitzt.
- b) Um als WohnungswerberIn anerkannt zu werden, sind folgende Voraussetzungen erforderlich:
 - Volljährigkeit und österreichische Staatsbürgerschaft oder Staatsbürgerschaft eines EU-Mitgliedsstaates und entweder
 - (ununterbrochener) Hauptwohnsitz während der letzten 5 Jahre vor Antragstellung oder insgesamt 15 Jahre Hauptwohnsitz in Bischofshofen
 - mindestens 3 Jahre ununterbrochener Arbeitsplatz in Bischofshofen oder
 - mindestens 3 Jahre aktive und ehrenamtliche Tätigkeit bei einer Bischofshofener Hilfs- oder Rettungsorganisation (mit Bestätigung als Nachweis). Ein Nachweis darüber ist unaufgefordert im Amt für Wohnungsangelegenheiten vorzulegen!

- Volljährigkeit und nicht StaatsbürgerIn eines EU-Mitgliedsstaates und mindestens 6 Jahre ununterbrochenen Hauptwohnsitz in Bischofshofen oder 6 Jahre ununterbrochen in Bischofshofen berufstätig
 - die Richtlinien auf eine geförderte Wohnung nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz in der geltenden Fassung müssen eingehalten werden
 - weder der/die AntragstellerIn noch sein(e) mit ihm im gemeinsamen Haushalt wohnende(r) EhepartnerIn (LebensgefährteIn) dürfen im Besitz einer Eigentumswohnung oder eines eigenen Hauses sein bzw. müssen sie diese(s) innerhalb der vorgeschriebenen Frist nach Zuweisung einer Wohnung veräußern
- c) Von der Wohnungsvergabe ausgeschlossen werden Personen,
- deren bisheriges Verhalten in einer Hausgemeinschaft die Zuweisung einer Wohnung bedenklich erscheinen lässt (dokumentierte Vorkommnisse)
 - die sich durch wissentlich unwahre und irreführende Angaben Vorteile im Zuge des Erhebungsverfahrens erschlichen haben
 - die ihre Wohnung verloren haben, weil sie die Wohnung nicht zur Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet haben
 - denen die Zuweisung einer bestimmten Wohnung aus anderen berücksichtigungswürdigen Gründen bedenklich erscheinen lässt
 - InteressentenInnen, die in Bischofshofen nur einen Zweitwohnsitz begründen wollen.
 - WohnungswerberInnen, von denen bekannt ist, dass sie in ihrer bisherigen Wohnung ein als Kündigungstatbestand im Sinne des § 30 Abs. 2 Zif. 1, 2,3 und 4 des Mietrechtsgesetzes (MRG idgF. BGBl. Nr. 100/2014) oder einer vergleichbaren Bestimmung eines an dessen Stelle tretenden Gesetzes einzustufendes Verhalten (erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes, rücksichtsloses Verhalten gegenüber MitbewohnernInnen, strafbare Handlung gegen Eigentum oder körperliche Sicherheit eines/einer Mitbewohners/Mitbewohnerin) an den Tag legen oder gelegt haben.
 - WohnungswerberInnen, von denen bekannt ist, dass sie ihre letzte Wohnung aufgrund einer Delogierung wegen nicht bezahlter Mieten bzw. Betriebskosten verloren haben.

3. VERFAHREN

- a) Im Erhebungsverfahren sind alle Kriterien zur Beurteilung der persönlichen Verhältnisse der Wohnungssuchenden und deren Wohnungsverhältnisse zu erfassen.

Diesbezüglich sind ausschließlich die von der Stadtgemeinde Bischofshofen aufgelegten „Wohnungsansuchen“ zu verwenden. Im Zuge dieser Erfassung wird festgestellt, ob Wohnungssuchende nach den vorliegenden Richtlinien berücksichtigt werden können und wenn dies der Fall ist, welche Dringlichkeit für eine Wohnungszuweisung bei Anwendung des Punktesystems besteht. Die Erfassung der Wohnungssuchenden erfolgt durch den/die zuständigen SachbearbeiterIn im Wohnungsamt, die Reihung durch den Wohnungsausschuss. Mangelhaft ausgefüllte Anträge führen zu keiner Aufnahme in die Wohnungswerberliste.

- b) Für das erstmalige Ansuchen ist das aufgelegte Erhebungsblatt auszufüllen. Jede Änderung der persönlichen Verhältnisse ist vom/von der WohnungswerberIn bekanntzugeben. Nach spätestens einem Jahr ist das Wohnungsansuchen beim/bei der zuständigen SachbearbeiterIn persönlich, schriftlich oder telefonisch beziehungsweise bei einem Wohnungssprechtag zu verlängern. Sollte dies nicht geschehen, erfolgt eine Streichung des/der WohnungswerbersIn aus der Wohnungsvergabelliste.
- c) Jede(r) WohnungswerberIn ist verpflichtet, innerhalb von 3 Monaten nach Anmeldung auf der Wohnungsliste zu einem Wohnungssprechtag zu kommen, ansonsten erlischt sein Ansuchen.
- d) Die Wohnungen werden ausschließlich durch den zuständigen Ausschuss vergeben.
- e) Lehnt ein(e) WohnungswerberIn zwei vom Wohnungsamt angebotene Wohnungen ab, ist er/sie für die Dauer von 3 Jahren von einer Wohnungsvergabe ausgeschlossen und muss danach wieder einen neuen Antrag stellen. Dieser Ausschluss wird dann nicht rechtswirksam, wenn der Wohnungswerber die angebotene Wohnung aus einem berücksichtigungswürdigen Grund nicht beziehen kann.
- f) Wenn ein(e) WohnungswerberIn eine von der Stadtgemeinde Bischofshofen zugewiesene Wohnung bei der Übergabe ohne berücksichtigungswürdige Gründe nicht angenommen oder die vorherige Wohnung schuldhaft verloren hat, ist er/sie auf die Dauer von 3 Jahren von der Wohnungsvergabe ausgeschlossen.
- g) Wenn ein(e) WohnungswerberIn eine von der Stadtgemeinde Bischofshofen bereits zugewiesene Wohnung im Nachhinein ohne berücksichtigungswürdige Gründe wieder absagt, ist er/sie auf die Dauer von 1 Jahr von der Wohnungsvergabe ausgeschlossen.
- h) Jede(r) WohnungswerberIn ist verpflichtet, nach der Benachrichtigung seitens des Sachbearbeiters zwecks einer Wohnungsbesichtigung diese innerhalb von 14 Tagen vorzunehmen und dem Wohnungsreferat im Stadtamt bekanntzugeben, ob er/sie die Wohnung nehmen möchte oder nicht. Kommt er/sie dem nicht nach, gilt dies als Ablehnung und der in der Reihung nächste Wohnungswerber wird für die Besichtigung benachrichtigt. Es sei denn, ein berücksichtigungswürdiger Grund (Krankheit) liegt vor, der eine Besichtigung in dieser Zeit unmöglich macht.
- i) Eine Wohnungsvergabe durch die Stadtgemeinde Bischofshofen schließt für mindestens 3 Jahre eine weitere Wohnungszuweisung durch die Stadtgemeinde aus.

AUSNAHMEN: Änderung der Familiengröße sowie bei besonders berücksichtigungswürdigen Gründen (z.B. Krankheit).

4. PUNKTEWERTUNG DER FÜR DEN WOHNUNGSBEDARF MASSGEBENDEN UMSTÄNDE

Die Punkteberechnung für die Reihung der einzelnen Wohnungswerber erfolgt nach folgenden Kriterien:

a) Wohnungslosigkeit

		Punkte
1)	unverschuldete Delogierung oder baupolizeilicher Auftrag	50
2)	verheiratete Personen, welche aus Wohnungsgründen getrennt leben müssen	20
3)	nach Vorliegen einer schriftlichen Kündigung, eines ausgelaufenen Mietvertrages oder eines solchen, dessen Ende in Kürze bevorsteht, sofern die Vertragsdauer durchgehend 1 Jahr betrug (Nachweis Mietvertrag) ab 3 Monaten vor Ablauf des Mietverhältnisses	15
4)	nach Vorliegen einer schriftlichen Kündigung, eines ausgelaufenen Mietvertrags oder eines solchen, dessen Ende kurz bevorsteht, sofern die Vertragsdauer durchgehend mindestens 1 Jahr betrug (Nachweis Mietvertrag) zwischen 6 und 3 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses	10
5)	bei Verlust einer Dienstwohnung durch Beendigung des Mietverhältnisses ohne eigenes Verschulden, aber nicht, wenn es sich hierbei nur um ein möbliertes Zimmer handelt	20
6)	wenn wegen Scheidung oder Todesfall des Partners die bisherige Wohnung geräumt werden muss (Nachweis Bestätigung über eingereichte Scheidung oder Scheidungsurteil)	40
7)	wenn wegen Trennung einer seit 3 Jahren bestehenden Lebensgemeinschaft die bisherige gemeinsame Wohnung geräumt werden muss (Meldenachweis)	25
8)	Auszug aus der elterlichen Wohnung und Gründung eines ersten eigenen Haushaltes	50
9)	Wenn nach einem Notfall vorübergehend wieder Hauptwohnsitz im Elternhaus	25
10)	Wohnung nicht mehr leistbar	15
11)	Fristlose Kündigung von Vermieter (wegen Eigenbedarf oder Abriss) und deshalb keine Kündigungsfrist	5

b) Schlechte Wohnqualität

		Punkte
1)	kein WC in der Wohnung	5
2)	keine Wasserversorgung in der Wohnung	5
3)	kein Bad oder keine Dusche in der Wohnung	5
4)	keine Heizmöglichkeit pro Wohnraum	3
5)	kein PKW-Abstellplatz	3
6)	kein eigenes Kellerabteil	3
7)	gesundheitsschädliche Wohnung (Nachweis von Sprengelarzt)	15
8)	Alters- und gesundheitsbedingte Einschränkungen	15
9)	Derzeitige Wohnung zu klein (z.B. nach Geburt eines Kindes) oder zu groß (z.B. nach Auszug eines Kindes)	10
10)	„Mobbing“ in der Nachbarschaft	10
11)	Schimmel in der Wohnung (Nachweis mit Fotos)	5
12)	Lärmbelästigung	3

c) Persönliche Voraussetzungen

		Punkte
1)	bei ärztlich bestätigter Schwangerschaft ab dem 4. Monat (Nachweis Mutter-Kind-Pass; ärztliche Bestätigung)	15
2)	bestehende Ehegemeinschaft	15
3)	bestehende Lebensgemeinschaft (über mindestens 3 Jahre)	10
4)	Alleinstehende mit Kinder	20
5)	Alleinstehende Väter mit Kind als NWS (gemeinsame Obsorge)	10
6)	Familie mit Pflegekind	20
7)	Zwei Wohnungssuchende ziehen zusammen	10
8)	Bei Freiwerden einer sogenannten „Tauschwohnung“	5
9)	Gewalt in der Familie	20

d) Zusatzpunkte

		Punkte
1)	Körperbehinderung einer zum Haushalt gehörenden Person	
	ab 25 % Behinderung	5
	ab 50 % Behinderung	10
	ab 70 % Behinderung	15
2)	Personen, die der dauernden Pflege bedürfen und zum gemeinsamen Haushalt gehören (Nachweis Gutachten Amts- oder Sprengelarzt)	40
3)	Personen, die eine Pflegestufe haben	10
4)	mindestens 3 Jahre aktive und ehrenamtliche Tätigkeit bei einer Bischofshofener Hilfs- oder Rettungsorganisation (mit Bestätigung als Nachweis)	20

5)	seit mindestens 3 Jahren durchgehend in der Berufssparte Pflege und Betreuung tätig	10
6)	für verdienstvolle Bürger im Dienste der Öffentlichkeit (mindestens 15 Jahre, setzt Obmannstätigkeit voraus)	20
7)	Pro 1 Jahr Wartezeit werden Zusatzpunkte angerechnet	3

Bei Punktegleichheit ist das Anmeldedatum entscheidungsrelevant.

e) Nachweise

Das Vorliegen der unter a) bis d) angeführten Kriterien ist durch den/die WohnungswerberIn in geeigneter Weise nachzuweisen. Die bei den einzelnen Kriterien angeführten besonderen Nachweise sind jedenfalls vorzulegen. Zusätzlich kann das Wohnungsamt die Vorlage weiterer Nachweise verlangen. Die Nichtvorlage von Nachweisen berechtigt das Wohnungsamt die WohnungswerberIn von der Wohnungsvergabe nach diesen Richtlinien auszuschließen.

5. AUSNAHMEBESTIMMUNGEN

In besonders gelagerten Fällen kann von den Vergaberichtlinien oder einzelnen Bestimmungen abgegangen werden. Dies trifft insbesondere bei Wohnungssuchenden zu, deren Wohnversorgung für die Stadtgemeinde Bischofshofen aus rechtlichen, moralischen oder sozialen Gründen notwendig oder im öffentlichen Interesse gelegen ist. Über die Anwendung der Ausnahmegestimmungen hat der zuständige Ausschuss gesondert zu entscheiden.

6. SONDERBESTIMMUNGEN

Eine interne Weitervermietung einer Gemeindewohnung ist strafbar und nicht gestattet.

7. ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser Wohnungsvergaberichtlinien werden alle bereits vorgemerkten Wohnungssuchenden auch nach den Wohnungsvergaberichtlinien anerkannt, neu berechnet und entsprechend gereiht. Die bis dahin geltende Reihung verliert damit ihre Gültigkeit. Auf allfällige Härtefälle ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

8. INKRAFTTRETEN

Die Wohnungsvergaberichtlinien treten mit 01.03.2016 in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Richtlinien treten die bisherigen Regelungen außer Kraft.