

Wohnungsvergaberichtlinien der Gemeinde Langkampfen

(genehmigt mit Gemeinderatsbeschluss vom 05.05.2020)

§ 1

Präambel bzw. Grundsätze und Ziele

1) Ziel dieser Vergaberichtlinien ist es, die Vergabe von Wohnungen, die im Eigentum der Gemeinde Langkampfen stehen bzw. von Wohnungen, an denen der Gemeinde Langkampfen das Vorschlagsrecht (Vergaberecht) seitens gemeinnütziger Bau- und Siedlungsgesellschaften oder sonstiger Hauseigentümer eingeräumt wurde, in einem objektiven, transparenten, sozialen und nicht diskriminierenden Verfahren abzuwickeln. Die Wohnungsvergabe hat insbesondere nach sozialen Gesichtspunkten zu erfolgen. Weitere und nicht weniger bedeutende Ziele dieser Richtlinien bilden aber auch eine sensible Wohnungsvergabe (bei der auf eine sozial verträgliche Besiedelung von Wohnanlagen geachtet wird).

2) Bei der Vergabe einer Wohnung soll möglichst darauf geachtet werden, dass die gesamten monatlichen Wohnungskosten (Mietzins, Betriebskosten) ein Drittel des monatlichen Familien-Nettoeinkommens des Wohnungswerbers (Gesamtnettoeinkommen der im Haushalt lebenden Personen je Jahr geteilt durch 12) nicht übersteigen. Allfällige finanzielle Unterstützungen der öffentlichen Hand (Mietzinsbeihilfe usw.) vermindern die monatlichen Wohnungskosten entsprechend. Die Berechnung des jährlichen (Familien-)Nettoeinkommens des Wohnungswerbers richtet sich nach der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol in der jeweils geltenden Fassung. Die Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung haben den Wohnungswerber möglichst auf allfällige finanzielle Unterstützungen der öffentlichen Hand (Mietzinsbeihilfe usw.) hinzuweisen.

3) Die Wohnungsvergaberichtlinien werden zur allgemeinen Einsichtnahme auf der Homepage der Gemeinde Langkampfen veröffentlicht.

4) Diese Richtlinien regeln lediglich die Vorgangsweise bei der Wohnungsvergabe, subjektive Rechte begründen sie nicht. Aus diesen Richtlinien erwächst daher niemandem ein Rechtsanspruch auf Zuweisung einer Wohnung durch die Gemeinde Langkampfen.

§ 2

Anwendungsbereich

- 1) Diese Richtlinien gelten für alle Mietwohnungen (einschließlich sog. Mietkaufwohnungen) in Langkampfen, für welche die Gemeinde Langkampfen ein Verfügungs- oder Vorschlagsrecht (Vergaberecht) besitzt.
- 2) Als Wohnungssuchende werden alle volljährigen Personen vorgemerkt, die in Langkampfen seit zumindest drei Jahren ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz haben oder zumindest fünf Jahre ihren Hauptwohnsitz in Langkampfen hatten sowie volljährige Personen, deren Tätigkeit für die Gemeinde Langkampfen von öffentlichem Interesse ist.
- 3) Von der Wohnungsvergabe werden Personen ausgeschlossen
 - a) die sich durch wissentlich irreführende Angaben im Erhebungsverfahren einen Vorteil erschlichen haben
 - b) deren bisheriges Verhalten in einer Hausgemeinschaft die neuerliche Zuweisung einer Wohnung nicht zumutbar erscheinen lässt
 - c) welche die Durchführung eines Lokalausweises zur Erhebung der Wohnverhältnisse nicht zulassen oder die Auskunft über ihre persönlichen Verhältnisse verweigern
 - d) die eine von der Gemeinde Langkampfen zugewiesene Wohnung ohne triftige Gründe abgewiesen oder schuldhaft verloren haben. Bei der ersten unbegründeten Ablehnung einer zugewiesenen Wohnung erfolgt eine automatische Sperre für die Dauer eines Jahres, bei einer zweiten unbegründeten Ablehnung erfolgt die Löschung als Wohnungswerber. Eine Wiederaufnahme kann nur in Ausnahmefällen erfolgen.
- 4) Als Wohnungssuchende werden nicht vorgemerkt:
 - a) Personen, die aus spekulativen oder Kapitalanlagegründen Wohnungen erwerben wollen
 - b) Personen, die in Langkampfen keinen Hauptwohnsitz begründen wollen
 - c) Personen, denen in den letzten drei Jahren eine Wohnung von der Gemeinde Langkampfen bereits zugewiesen wurde. Durch persönliche Umstände (wie zum Beispiel eine Scheidung/Trennung, Familienzuwachs, körperliche Gebrechen) hervorgerufene Ausnahmen sind im Einzelfall möglich.
 - d) Personen, bei denen das monatliche Nettoeinkommen (= Gesamtnettoeinkommen der im Haushalt lebenden Personen je Jahr geteilt durch 12) die in der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol festgelegten Nettoeinkommensobergrenzen übersteigt. Bei Wohnungen eines besonderen Mietwohnbaues darf nur ein monatliches Nettoeinkommen in Höhe von maximal zwei Drittel der Nettoeinkommensobergrenzen der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol erzielt werden. Hinsichtlich der Einkommensberechnung gelten die Bestimmungen der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol in der jeweils geltenden Fassung.

§ 3

Punktemäßige Bewertung der für den Wohnbedarf maßgebenden Umstände (Mietwohnungen)

1) Sachliche Voraussetzungen

a) (bevorstehende) Wohnungslosigkeit, Unbewohnbarkeit bzw. Unfinanzierbarkeit

• keine Wohnung (zum Zeitpunkt der Antragstellung)	30 Punkte
• baupolizeilich unbewohnbare Wohnung oder Wohnverbot (dies muss vom Bauamt bestätigt werden)	50 Punkte
• Delogierung (terminlich festgesetzt)	50 Punkte
• sonstiger bevorstehender Verlust der Wohnung (zB bei stattgebendem Urteil nach gerichtlicher Kündigung bzw. Räumungsklage, im Zuge der Scheidung, usw.)	30 Punkte
• untergebracht in einer Notunterkunft	30 Punkte
• Unfinanzierbarkeit der derzeitigen Wohnung (*)	50 Punkte
• bei drohender Obdachlosigkeit zusätzlich	10 Punkte
<hr/>	
höchste erreichbare Punkteanzahl (Summe)	60 Punkte

(*) Eine Unfinanzierbarkeit der derzeitigen Wohnung ist dann gegeben, wenn die monatlichen Ausgaben für die Wohnung (Wohnungsmiete und Betriebskosten) 50% des monatlichen Gesamtnettoeinkommens der im Haushalt lebenden Personen (je Jahr geteilt durch 12) überschreiten. Allfällige finanzielle Unterstützungen der öffentlichen Hand (Mietzinsbeihilfe usw.) vermindern die monatlichen Wohnungskosten entsprechend. Hinsichtlich der Einkommensberechnung gelten die Bestimmungen der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol in der jeweils geltenden Fassung. Die Unfinanzierbarkeit ist auch dann gegeben, wenn die Einkommenssituation des Wohnungswerbers zum Bezug von Mindestsicherung berechtigt. Eine Punktevergabe nach lit. a schließt eine weitere Punkteverteilung nach den lit. b bis c aus.

b) Wohnqualität

• Substandardwohnung (z.B. Wasser, Bad & WC nicht in der Wohnung)	15 Punkte
• weder Bad noch Dusche vorhanden	10 Punkte
• unzureichende Beheizmöglichkeit	10 Punkte
• Kellerwohnung	10 Punkte
• Schlechte Erreichbarkeit der bisherigen Wohnung des Wohnungswerbers aufgrund eines körperlichen Gebrechens (z.B. erhebliche Gehbehinderung)	10 Punkte
• Gesundheitsschädlichkeit (Attest, Fotos)	30 Punkte
<hr/>	
höchstens erreichbare Punkteanzahl (Summe)	50 Punkte

c) Wohnungsgröße bzw. Überbelag

Als Mindestanforderung für den Wohnraumbedarf in einer bereits bewohnten Wohnung wird ein Richtmaß für die erste Person von 30 m², für die zweite Person von 20 m² und für jede weitere Person im gemeinsamen Haushalt von 10 m² an Nutzfläche festgesetzt.

Ergibt sich eine geringere Nutzfläche, so wird für je fehlenden

Quadratmeter Nutzfläche zusätzlich angerechnet:

1 Punkt

(maximal 20 Punkte)

Die Nutzfläche der Wohnung ist vom Wohnungswerber entsprechend nachzuweisen (insbesondere durch die Vorlage von Bauplänen).

2) Persönliche Voraussetzungen

a) Familienstand

- verheiratet, in Lebensgemeinschaft/Partnerschaft lebend 10 Punkte
- alleinerziehende Person 10 Punkte
- Schwangerschaft (Nachweis durch Vorlage des Mutter-Kind-Passes) 10 Punkte

b) Kinderzuschlag

- pro Kind im Haushalt 10 Punkte
(gilt nur bis zum Erreichen der Volljährigkeit)

c) Dauernde Pflegebedürftigkeit und damit verbundene Ungeeignetheit der bisherigen Wohnung des Pflegebedürftigen

- Pflegestufe „0“ (monatlicher Pflegeaufwand weniger als 60 Stunden) 30 Punkte
- Pflegestufe 1 (monatlicher Pflegeaufwand 60 bis 85 Stunden) 40 Punkte
- Pflegestufe 2 (monatlicher Pflegeaufwand 85 bis 120 Stunden) 45 Punkte
- Pflegestufe 3 und darüber (monatlicher Pflegeaufwand mehr als 120 Stunden) 50 Punkte

Die Zuerkennung von Zusatzpunkten wird erst nach Vorlage eines entsprechenden ärztlichen Gutachtens bzw. Pflegegeldbescheides gewährt.

d) Dauerndes körperliches Gebrechen und damit verbundene Ungeeignetheit der bisherigen Wohnung des Gebrechlichen

- nach Schwere des körperlichen Gebrechens bis zu 50 Punkte

Die Zuerkennung von Zusatzpunkten wird erforderlichenfalls erst nach Vorlage eines entsprechenden Nachweises gewährt.

e) Bedürftigkeit

Das monatliche Nettoeinkommen (= Gesamtnettoeinkommen der im Haushalt lebenden Personen pro Jahr geteilt durch 12) ist geringer als:

1 Person	€ 800,--	50 Punkte
2 Personen	€ 1.100,--	50 Punkte
für jede weitere Person	€ 200,--	50 Punkte
1 Person	€ 1.000,--	40 Punkte
2 Personen	€ 1.300,--	40 Punkte
für jede weitere Person	€ 200,--	40 Punkte
1 Person	€ 1.200,--	30 Punkte
2 Personen	€ 1.500,--	30 Punkte
für jede weitere Person	€ 200,--	30 Punkte

Hinsichtlich der Einkommensberechnung gelten die Bestimmungen der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol in der jeweils geltenden Fassung.

3) Wartezeit

Nach Aufnahme als Wohnungswerber je abgelaufenes Monat

Wartezeit

0,5 Punkte

(maximal 25 Punkte)

§ 4

Erhebungsverfahren

1) Das Erhebungsverfahren dient dazu, alle Gegebenheiten beim Wohnungswerber, welche für die Anwendung dieser Richtlinie von Relevanz sind, festzustellen. Ausgangsbasis bildet der vom Wohnungswerber wahrheitsgemäß auszufüllende Erhebungsbogen. Die Durchführung des Erhebungsverfahrens obliegt der Gemeindeverwaltung. Im Erhebungsverfahren zu fällende Entscheidungen obliegen dem Gemeindevorstand. Die Aufnahme in die Wohnungswerberliste erfolgt erst nach Vorliegen des komplett ausgefüllten und unterschriebenen Erhebungsbogens sowie der Beilage der dafür notwendigen Unterlagen.

2) Wohnungswerber haben ausschließlich die von der Gemeinde Langkampfen zur Verfügung gestellten Erhebungsbögen zu verwenden. In diesen sind die Wohnungswerber auf die Folgen unrichtiger Angaben und auf die Verweigerung einer Überprüfung ihrer Angaben (Lokalaugenschein) hinzuweisen. Ändern sich die in § 3 genannten persönlichen oder sachlichen Voraussetzungen, so hat der Wohnungswerber dies unaufgefordert dem Gemeindeamt zur Kenntnis zu bringen. Sollte das Erhebungsverfahren einen wesentlichen Missbrauch ergeben, so wird der Wohnungswerber aus der Liste der Wohnungswerber gestrichen.

3) Die Gemeindeverwaltung hat alle Wohnungen, welche nach diesen Richtlinien vergeben werden können, sowie alle Wohnungssuchenden mittels EDV evident zu halten. Eine auf dem aktuellsten Stand stehende Liste aller Wohnungswerber, versehen mit der von der Gemeindeverwaltung ermittelten vorläufigen Punktezahl, ist jedem Mitglied des Gemeindevorstandes für die erstgereihten fünf Wohnungssuchenden (pro zu vergebende Wohnung) vor einer Sitzung des Gemeindevorstandes zur Verfügung zu stellen (Session).

4) Dieses Erhebungsverfahren wird eingeleitet oder neu durchgeführt bei:

- a) Antragstellung um Aufnahme in die Wohnungswerberliste
- b) im Falle eines Einspruchs gegen die Punktevergabe
- c) bei einer wesentlichen Änderung der sachlichen oder persönlichen Voraussetzungen des Wohnungswerbers während der Wartezeit.
- d) nach Ablauf von 2 Jahren nach der letzten (Wieder)Aufnahme in die Wohnungswerberliste – Die Wohnungswerber werden von der Gemeinde Langkampfen schriftlich darauf hingewiesen, dass ein aktueller Erhebungsbogen bei der Gemeinde neu eingereicht werden muss. Wird dieser innerhalb einer angemessenen Frist (2 Monate) nicht eingereicht, wird der Wohnungswerber aus der Wohnungswerberliste gelöscht.

5) Der Gemeindevorstand bestimmt nach Maßgabe dieser Vergaberichtlinien die endgültige Punkteanzahl und damit die festgesetzte Reihung der Wohnungswerber.

6) Die vom Gemeindevorstand festgestellte Punkteanzahl wird dem Wohnungswerber in schriftlicher Form mitgeteilt. Gegen diese Mitteilung kann binnen einer Frist von zwei Wochen nach Erhalt der schriftlichen Mitteilung ein schriftlicher Einspruch erhoben werden, der an das Gemeindeamt Langkampfen zu richten ist. Ein Einspruch führt zu einer Überprüfung des Erhebungsverfahrens durch den Gemeindevorstand. Das Ergebnis dieser Überprüfung ist dem Wohnungswerber wiederum bekannt zu geben.

§ 5

Vergabeverfahren

Bei der Wohnungsvergabe sind die Wohnungswerber mit der höchsten Punkteanzahl vorrangig zu behandeln. Die Entscheidungsfindung innerhalb des Gemeindevorstandes erfolgt durch Mehrheitsbeschluss. Dieses Gremium bestimmt nach Maßgabe des Vergabesystems die endgültige Punkteanzahl und damit die festgesetzte Reihung der Wohnungswerber. Bei Punktegleichheit gebührt die zu vergebende Wohnung demjenigen der beiden Wohnungswerber, der zuerst den Antrag auf Zuteilung einer Wohnung gestellt hat.

§ 6

Ausnahmebestimmungen

In besonders gelagerten Fällen kann von den Vergaberichtlinien oder einzelnen Bestimmungen ausnahmsweise abgegangen werden. Dies trifft aber nur bei Wohnungssuchenden zu, deren Wohnraumversorgung für die Gemeinde Langkampfen aus rechtlichen, moralischen oder besonderen sozialen Gründen notwendig ist.

§ 7

Inkrafttreten der Richtlinien

Diese Wohnungsvergaberichtlinien treten mit 01.10.2020 in Kraft. Für sämtliche Wohnungswerber erfolgt die Punktezuweisung bzw. die Wohnungsvergabe ab dem 01.10.2020 ausschließlich anhand der neuen Wohnungsvergaberichtlinien.

Der Bürgermeister
Andreas Ehrenstrasser



elektronisch gefertigt und amtssigniert
Informationen unter www.langkampfen.at
Signatur aufgebracht von Andreas Ehrenstrasser, 06.05.2020