

## **Wohnungsvergabe-Richtlinien der Gemeinde Kramsach**

### **§1 PRÄAMBEL**

Ziel dieser Vergaberichtlinien ist es, die Vergabe von Wohnungen, für die der Gemeinde das Vorschlagsrecht zur Vergabe eingeräumt wurde, in einem einheitlichen Verfahren nach objektiven und sozialen Gesichtspunkten abzuwickeln.

Die Wohnungsvergabe selbst erfolgt auf Vorschlag der stimmberechtigten Mitglieder des Sozialausschusses (=Vergabegremium) durch den Bürgermeister, wobei das Vergabegremium den Vergabevorschlag aufgrund eines Punktesystems erstellt, das die sozialen und persönlichen Verhältnisse des Wohnungswerbers berücksichtigt.

Für die Beantragung einer solchen Wohnung ist vom Wohnungswerber dem Gemeindeamt ein Erhebungsbogen online zu übermitteln. Die Aufnahme in die Liste der Wohnungswerber erfolgt erst nach Vorliegen des komplett ausgefüllten Erhebungsbogens.

Die Gemeinde Kramsach setzt es sich zum Ziel, ein gegenseitig anerkennendes, verständnisvolles und respektvolles Miteinander in den Wohnanlagen zu schaffen. Insbesondere soll zwischen den verschiedenen Kulturen, Religionen und Volksgruppen ein Ausgleich gefunden werden.

Die Gemeinde Kramsach sieht in der Beherrschung der deutschen Sprache ein wesentliches Kriterium für das gedeihliche Zusammenleben von Menschen in Mehrparteienhäusern an. Nur dadurch ist ein Austausch der unterschiedlichsten Standpunkte zwischen den Bewohnern möglich und können nur dadurch potentielle Konfliktthemen frühzeitig einer Klärung zugeführt werden.

Festgehalten wird, dass aufgrund der Antragstellung kein wie immer gearteter Rechtsanspruch auf Zuweisung einer Wohnung abgeleitet werden kann.

### **§2 ANWENDUNGSBEREICH**

**2.1.** Diese Richtlinien gelten für alle Wohnungen in Kramsach, für welche der Gemeinde das Vorschlagsrecht zur Vergabe eingeräumt wurde.

**2.2.** Als Wohnungssuchende werden vorgemerkt:

- a)** Volljährige österreichische Staatsbürger und / oder die diesen nach § 17 (6) TVVFG 1991 i.d.g.F. gleichgestellten Personen sowie Drittstaatsangehörige mit langfristiger Aufenthaltsberechtigung gem. EU-Richtlinie 2003/109, die in Kramsach seit mindestens fünf Jahren ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz haben oder während der letzten zehn Jahre länger als fünf Jahre ununterbrochen hatten, oder bei einer in

Kramsach niedergelassenen Firma seit mindestens fünf Jahren ununterbrochen berufstätig sind.

- b)** Personen, deren Tätigkeit für die Gemeinde Kramsach von öffentlichem Interesse ist.
- c)** Wohnungswerber, die zum Zeitpunkt der Antragstellung über eine Wohnung oder ein dem Mietrecht ähnliches Nutzungsrecht an einer Wohnung verfügen, können nur vorgemerkt werden, wenn sie sich verpflichten, dieses Recht an der bisher zur Befriedigung ihres regelmäßigen Wohnbedürfnisses verwendeten Wohnung binnen sechs Monaten nach Bezug der neuen Wohnung aufzugeben.
- d)** Mietkauf- oder Eigentumswohnungen können von Personen, die nicht EU-Bürger sind, nicht erworben werden.
- e)** Werden die oben angeführten Vergabekriterien nicht erfüllt, kann zwar eine Wohnungsbewerbung erfolgen, Berücksichtigung findet diese allerdings nur, wenn eine Wohnung an vorhandene Bewerber, welche die Voraussetzungen erfüllen, nicht vergeben werden kann.

### **2.3.** Von der Wohnungsvormerkung bzw. -vergabe ausgeschlossen werden:

Wohnungswerber,

- a)** die sich durch wissentlich irreführende oder falsche Angaben im Erhebungsverfahren einen Vorteil zu erschleichen versuchen;
- b)** deren bisheriges Verhalten oder das Verhalten ihnen zuordenbarer Personen in einer Hausgemeinschaft die Zuweisung einer Wohnung für die bereits in der anderen Wohnanlage befindlichen Bewohner nicht zumutbar erscheinen lässt;
- c)** welche die Durchführung eines Lokalausweises zur Erhebung ihrer bisherigen Wohnungsverhältnisse nicht zulassen oder die Auskunft über ihre persönlichen Verhältnisse verweigern;
- d)** die eine von der Gemeinde Kramsach zugewiesene Wohnung aufgrund eines ihnen zuordenbaren Verhaltens verloren haben;
- e)** welche die ihnen zuzuweisende Wohnung nicht als Mittelpunkt des Lebensinteresses (Hauptwohnsitz) nützen oder an Dritte untervermieten werden (bei Verdacht auf Nichteinhaltung kann das Gemeindeamt die Polizei zur Überprüfung einschalten);
- f)** denen gegenüber die Gemeinde Kramsach — gleichgültig aus welchem Grund — oder eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft offene Forderungen hat;
- g)** denen aufgrund ihrer oder der Vermögensverhältnisse von im gleichen Haushalt lebenden Personen zugemutet werden kann, ohne Hilfe der Gemeinde eine Wohnung zu beschaffen;
- h)** die aus spekulativen oder Kapitalanlagegründen Wohnungen erwerben wollen;

- i) die Zweitwohnsitze erwerben wollen;
- j) bei denen das Haushaltseinkommen die Einkommensgrenzen nach den jeweils aktuellen Richtlinien der Wohnbauförderung des Landes Tirol überschreitet;
- k) welche zweimal eine von der Gemeinde Kramsach zugewiesene Wohnung ohne triftigen Grund abgelehnt haben. Als triftiger Grund ist jedenfalls anzusehen, wenn die zugewiesene Wohnung z.B. aufgrund einer zwischenzeitig erfolgten Scheidung zu groß ist oder z.B. das finanzielle Einkommen sich zwischenzeitig derart geändert hat, dass die zugewiesene Wohnung nicht mehr finanziert werden kann;
- l) welche innerhalb der letzten 5 Jahre vor Antragstellung eine von der Gemeinde Kramsach zugewiesene Wohnung bezogen haben dürfen keinen Antrag mehr stellen. Außer es gibt einen triftigen Grund, wie z.B. Familienzuwachs, Trennung, körperliche Gebrechen oder die Möglichkeit auf Eigentumserwerb.

Wohnungswerber, auf die die Pkt. a) f) zutreffen, sind für die Dauer von 5 Jahren aus der Liste der Wohnungssuchenden zu streichen. Wohnungswerber, auf die der Punkt k) zutrifft, sind für die Dauer von 2 Jahren von der Liste der Wohnungssuchenden zu streichen.

Jedes Wohnungsansuchen wird ab Antragstellung ein Jahr evident gehalten. Sollte innerhalb dieser Zeit keine Wohnungszuweisung erfolgt sein, jedoch weiterhin Interesse an einer Wohnung bestehen, ist vom Wohnungswerber nachweislich eine diesbezügliche neuerliche Mitteilung an das Gemeindeamt erforderlich und das Ansuchen zu aktualisieren. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Mitteilung, wird das Ansuchen automatisch aus der Vormerkliste gestrichen!

Generell haben Wohnungswerber von sich aus dem Gemeindeamt jede Änderung einer für die Zuteilung einer Wohnung maßgebliche Voraussetzung sowie Änderungen hinsichtlich ihrer persönlichen Daten unverzüglich bekannt zu geben. Festgehalten wird, dass das Unterlassen der Bekanntgabe dieser Daten automatisch zum Ausschluss aus der Liste der Wohnungssuchenden führt.

### **§3**

## **PUNKTEMÄSSIGE BEWERTUNG FÜR DEN WOHNBEDARF**

### **A) WOHN-SITUATION:**

#### **1. Wohnungslosigkeit:**

bevorstehender Wohnungsverlust – unverschuldet ..... 0 bis 50 Punkte

beim Auszug ohne Frist (Scheidung, Trennung) ..... 0 bis 30 Punkte

#### **2. Sonstiger Wohnbedarf:**

kein eigenes Mietverhältnis (elterlicher Haushalt, Mitbewohner) ..... 0 bis 30 Punkte

Unfinanzierbarkeit der Wohnung (\*)

infolge unvorhergesehener Vorfälle, die nicht dem Einfluss-

bereich des Wohnungswerbers unterliegen ..... 0 bis 50 Punkte

(\*) Die Unfinanzierbarkeit einer Wohnung ist dann gegeben, wenn die Summe der monatlichen Gesamtbelastung (Wohnkosten und Betriebskosten) 40 % des Familieneinkommens übersteigt. Zu kleine Wohnung: Für die Punktberechnung der Wohnfläche wird die Gesamtfläche der ganzen Wohnung in Relation zu allen im Haushalt wohnenden Personen herangezogen.

### 3. Wohnqualität zum Zeitpunkt der Antragstellung:

Wohnung ohne WC und/oder Bad/Dusche und/oder ausreichende Beheizungsmöglichkeit und/oder im Keller gelegen ..... 0 bis 30 Punkte

Gesundheitsschädigende Wohnverhältnisse (Attest, Gutachten) ..... 0 bis 50 Punkte

Schlechte Erreichbarkeit der bisherigen Wohnung des Wohnungswerbers aufgrund eines körperlichen Gebrechens desselben (z.B. erhebliche Gehbehinderung) ..... 0 bis 40 Punkte

## B) PERSÖNLICHE VERHÄLTNISSE

### 1. Ortsansässigkeit

Soziales Engagement, Vereinszugehörigkeit, Ehrenamt etc. .... 0 bis 50 Punkte

### 2. Familienstand

Verheiratet, Lebensgemeinschaft (mind. 2 Jahre gemeinsamer Haushalt lt. Haushaltsbestätigung) ..... 10 Punkte

Alleinerzieherinnen oder alleinstehende schwangere Wohnungswerberin (Nachweiserbringung durch Haushaltsbestätigung bzw. ärztliches Attest) ..... 20 Punkte

### 3. Kinderzuschlag

Für Kinder, die mit dem Antragsteller im gemeinsamen Haushalt leben, pro Kind ..... 10 Punkte

### 4. Familiäre Gründe

Todesfall, Pflege, Notfälle, häusliche Gewalt ..... 0 bis 30 Punkte

## 5. Gesundheitszustand

\* Wohnung wegen Krankheit ungeeignet, wegen Behinderung, Krankheit, altersbedingter Gebrechlichkeit schwer erreichbar, nicht behindertengerecht ausgestattet, Punkte entsprechend der PflegegeldEinstufung oder dem Grad der Minderung der Erwerbsfähigkeit (Behindertenausweis)

\* Krankheiten oder Behinderungen mit nachweisbar verkürzter Lebenserwartung oder einer akut auftretenden Erkrankung (Wohnung nicht mehr erreichbar, amtsärztliche Bestätigung)

Anmerkung: Lebt der Wohnungswerber im gemeinsamen Haushalt mit kranken Menschen oder Menschen mit Behinderung und ist das für die Wohnsituation sehr belastend, so können dem Wohnungswerber Punkte für den Krankheitszustand des Mitbewohners zuerkannt werden .....0 bis 30 Punkte

## 6. Wirtschaftlichkeit

Einkommensverhältnis (Verhältnis Miete-Gesamtnetoeinkommen)

Berücksichtigung Betriebskosten, Kautions

Es gelten die Kriterien der Wohnbauförderung .....0 bis 30 Punkte

## 7. Sonstiges

Soziales Gefüge .....0 bis 50 Punkte

# §4

## ERHEBUNGSVERFAHREN

Im Erhebungsverfahren sind alle Kriterien zur Beurteilung der persönlichen, sachlichen und sozialen Ausgangssituation der Wohnungssuchenden zu erfassen. Durch dieses Erhebungsverfahren wird festgestellt, ob und wie der Wohnungswerber nach den vorliegenden Richtlinien berücksichtigt werden kann.

Wohnungssuchende haben dazu ausschließlich die von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Vordrucke, die im Inhalt auf das Vergabesystem abgestimmt sind, zu verwenden.

Das Erhebungsverfahren wird vom Gemeindeamt durchgeführt, allenfalls geforderte Nachweise und/oder Bestätigungen sind jedoch vom Wohnungswerber selbst beizubringen. Die Aufnahme in die Liste der Wohnungswerber erfolgt erst ab Vorlage sämtlicher für die Wohnungszuweisung erforderlichen Unterlagen.

Über das Vorliegen des öffentlichen Interesses nach § 2.2 b) dieser Vergaberichtlinien hat der Gemeinderat zu entscheiden.

Eine auf dem aktuellsten Stand stehende Liste aller Wohnungssuchenden, versehen mit der von der zuständigen Abteilung des Gemeindeamts ermittelten vorläufigen Punktezahl, ist auf Verlangen jedem Mitglied des Vergabegremiums vor einer Sitzung - auszugsweise für die erstgereihten fünf Wohnungssuchenden - zusammen mit der Einladung zur Sitzung zur Verfügung zu stellen.

## **§5 VERGABEVERFAHREN**

Bei der Wohnungsvergabe sind die Wohnungswerber mit der höchsten Punkteanzahl vorrangig zu behandeln. Die Entscheidungsfindung innerhalb des Vergabegremiums 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.

Bei den obengenannten punktemäßigen Bewertungen, wo eine Differenzierung vorgenommen werden kann (von-bis), vergibt das Gremium jene Punkte, die sozial gerechtfertigt erscheinen.

## **§6 AUSNAHMEBESTIMMUNGEN**

Aus berücksichtigungswürdigen sozialen Gründen kann von den Vergaberichtlinien mit 2/3 Mehrheitsbeschluss des Vergabegremiums abgegangen werden.

## **§7 SONSTIGES**

Soweit in dieser Richtlinie für personenbezogene Bezeichnungen die männliche Form gewählt wurde, ist für den Fall, dass damit eine Person weiblichen Geschlechts bezeichnet werden soll, die entsprechende weibliche Form zu verwenden.

Die gegenständlichen Wohnungsvergaberichtlinien ersetzen die bisher gültigen Vergaberichtlinien und treten mit Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft und gelten auch für Anträge, die bereits vorher eingebracht wurden.

Für den Gemeinderat:



Bürgermeister Bernhard Zisterer

### Kundmachungsvermerk:

Angeschlagen am: 12.10.2021

Abgenommen am: 27.10.2021