

# Wohnungsvergaberichtlinien der Gemeinde Anif

## 1 Präambel

Die Schaffung und der Erhalt von leistbarem Wohnraum für Familien, für junge Ortsbewohner als Startwohnung, aber auch z.B.: in der Form von betreubarem Wohnen für Senioren ist ein erklärtes Ziel der Gemeinde. Um dieses Ziel möglichst bürgernah, unbürokratisch und fair zu erreichen, verabschiedet der Sozial- und Wohnungsvergabeausschuss folgende Wohnungsvergaberichtlinie.

## 2 Geltungsbereich

Diese Richtlinien regeln das Verfahren bei der Bewerbung und Vergabe für Wohnungen, bei denen die Gemeinde Anif das Zuweisungsrecht hat. Nicht in den Anwendungsbereich dieses Leitfadens fallen:

- 2.1 Die Zuweisung von Dienstwohnungen.
- 2.2 Die Vergabe von Eigentumswohnungen.
- 2.3 Für die Zuweisung von Wohnungen bei speziellen Wohnformen wie z.B. „Betreubares Wohnen“ kann die Gemeinde Anif im Sozial- und Wohnungsvergabeausschuss zusätzliche Regelungen festlegen. Jedenfalls sind für diese Wohnformen eigene Vormerklisten zu führen.

## 3 Allgemeine Voraussetzungen

- 3.1 Zum Zeitpunkt der Bewerbung mindestens einen 5 Jahre ununterbrochenen tatsächlichen Hauptwohnsitz in Anif (nach dem Meldegesetz, § 1 (7)).
- 3.2 Wenn die Voraussetzung nach Punkt 3.1 nicht gegeben ist, muss der/die Wohnungswerber/in entweder
  - 3.2.1 eine mindestens 10-jährige Gesamtmeldezeit mit Hauptwohnsitz in Anif nachweisen. Dabei wird eine Unterbrechung von bis zu 10 Jahren Ortsabwesenheit berücksichtigt (z.B. bei einem Studium oder eine Berufsausbildung außerhalb des Ortes) oder
  - 3.2.2 wenn eine aufrechte mindestens 7 Jährige ununterbrochene berufliche Tätigkeit in einem Unternehmen in Anif vorliegt.
- 3.3 Österreichische Staatsbürgerschaft bzw., Personen die nach dem Recht der Europäischen Union oder eines Staatsvertrags oder einer sonstigen internationalen Vereinbarung gleichzustellen sind (z.B.: Personen mit einer EU- Staatsbürgerschaft) bzw. auch nur ein Partner der Wohnungswerber den Punkt 3.1. erfüllt.
- 3.4 Vollendung des 18. Lebensjahres

## 4 Besondere Vergabekriterien

Bei der Vergabe von Wohnungen sind vom Sozial- und Wohnungsvergabeausschuss der Gemeinde Anif folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- 4.1 Soziale Situation (Berufliche Situation, Einkommen...)
- 4.2 Familiäre Situation (Kinder, wachsende Familie, Pflegeverpflichtungen...)
- 4.3 Derzeitige Wohnsituation bzw. bevorstehende Wohnsituation (Kosten, Kündigung, De-logierung, kein Selbstverschulden..)
- 4.4 Sonstige erschwerende Gründe (Behinderung, Pflegebedürftigkeit, Krankheit, sonstige Härtefälle...)
- 4.5 Ununterbrochene Vormerkdauer

- 4.6 Aktive Mitarbeit in einer Einsatzorganisation, Sozialeinrichtung oder einem Verein innerhalb der Gemeinde über einen längeren Zeitraum
- 4.7 Wohnungssuchende, die aufgrund geänderter Kriterien (wie z.B.: Änderung der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen) eine durch den Ausschuss vergabefähige Wohnung (Tauschwohnung) zur Verfügung stellen, werden vorrangig behandelt.

Die Gewichtung dieser Kriterien soll nicht einer starren Regel folgen, sondern soll im Sinne größtmöglicher Bürgernähe und sozialer Fairness individuell durch den Sozial- und Wohnungsvergabeausschuss der Gemeinde Anif erfolgen.

## **5 Ausschlussgründe**

Als Wohnungssuchende werden nicht vorgemerkt

- 5.1 Wohnungswerber/innen, deren jährliches Nettoeinkommen (Jahreseinkommen der gesamten Familie, die in die Wohnung mit einziehen werden) zum Zeitpunkt der Bewerbung als auch zum Zeitpunkt der Wohnungszuweisung die Beträge nach den Bestimmungen der Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes Salzburg überschreiten.
- 5.2 Wohnungswerber/innen, die in Anif nicht mit einem Hauptwohnsitz sondern nur mit einem Neben-Wohnsitz gemeldet sind.
- 5.3 Wohnungswerber/innen, von denen bekannt ist, dass sie in ihrer bisherigen Wohnung ein als Kündigungstatbestand im Sinne des § 30 (2, Z3) des Mietrechtsgesetzes, oder einer vergleichbaren Bestimmung eines an dessen Stelle tretenden Gesetzes einzustufendes Verhalten (erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes, rücksichtsloses Verhalten gegenüber Mitbewohnern, strafbare Handlung gegen Eigentum oder körperliche Sicherheit eines Mitbewohners/Mitbewohnerin) an den Tag legen oder gelegt haben.
- 5.4 Wohnungswerber/innen, die eine von der Gemeinde Anif früher angebotene, zumutbare Wohnung, außer aus monetären Gründen, nicht angenommen oder eine Wohnung aus selbstverschuldeten Gründen verloren haben, können frühestens nach 2 Jahren einen neuen Antrag stellen.
- 5.5 Wohnungswerber/innen, die eine vergabefähige Wohnung einer Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft zugewiesen erhalten haben, können, außer bei einer Änderung der objektiven Voraussetzungen (z.B.: Anzahl der im Haushalt lebenden Personen) sich erst nach Ablauf von 3 Jahren (ab der Zuweisung) wieder um die Zuweisung einer Tauschwohnung anmelden.
- 5.6 Bei Besitz oder Verkauf einer für die Deckung des Wohnbedürfnisses zumutbaren Eigentumswohnung oder eines vergleichbaren Hauses, steht dem/der Wohnungswerber/innen kein Recht auf eine geförderte Mietwohnungszuweisung der Gemeinde Anif zu.

## **6 Nutzung der zugewiesenen Wohnungen**

- 6.1 Die zugewiesenen Mietwohnungen müssen zwingend durch den/die Zuweisungsberechtigte/n als Hauptwohnsitz genutzt werden.
- 6.2 Die zugewiesenen Mietwohnungen dürfen ausschließlich zu Wohnzwecken der Zuweisungsberechtigten/n und Ihrer/seiner Familie genutzt werden.
- 6.3 Eine Untervermietung der gesamten Wohnung oder von Teilen der Wohnung ist grundsätzlich ausgeschlossen
- 6.4 Bei Zuwiderhandlung wird ein Räumungsverfahren über die Wohnbaugenossenschaft, die Wohnbauförderungsstelle oder die Gemeinde eingeleitet.

## **7 Vormerkliste / Ansuchen**

- 7.1 Ansuchen für die Vergabe einer Mietwohnung, bei der die Gemeinde Anif das Zuweisungsrecht hat, sind ausschließlich schriftlich bei der Gemeinde abzugeben.

- 7.2 Sämtliche Angaben im Ansuchen sind durch entsprechende Dokumente nachzuweisen. Diese Dokumente bzw. sämtliche andere für die Bearbeitung des Wohnungsansuchens erforderlichen Unterlagen sind der Gemeinde nach erfolgter Information über den positivem Beschluss des Sozial- und Wohnungsvergabeausschusses innerhalb einer Woche der entsprechenden Förderstelle des Landes zu übermitteln sind.
- 7.3 Wohnungssuchende haben ihr Wohnungsansuchen jedes Jahr unaufgefordert schriftlich bis spätestens 31.3. jedes Jahres zu erneuern und gegebenenfalls die mit dem ursprünglichen Ansuchen gemachten Angaben zu aktualisieren. Wird das Ansuchen nicht innerhalb dieser Frist erneuert, erfolgt die Streichung aus der Bewerberliste.
- 7.4 Änderungen von entscheidungsrelevanten Daten und Fakten bei Wohnungswerbern/Wohnungswerberin sind unverzüglich schriftlich der Gemeinde Anif bekanntzugeben.
- 7.5 Wohnungswerber/innen, die falsche Angaben gemacht haben, werden nach entsprechender Information von der Vormerkliste gestrichen.

## 8 Information

- 8.1 Den Wohnungswerber/innen ist bei der erstmaligen Vormerkung als Wohnungssuchende/r ein Exemplar der geltenden Wohnungsvergaberichtlinien auszufolgen.
- 8.2 Etwaige Änderungen bei den Wohnungsvergaberichtlinien sind allen Bewerber/innen, die in der Vormerkliste erfasst sind, zukommen zu lassen.
- 8.3 Dem/der Wohnungswerber/in ist zu erklären, dass auf die Vergabe von Wohnungen generell und/oder einer bestimmten Wohnung im Besonderen kein durchsetzbarer Rechtsanspruch besteht.
- 8.4 Wenn sich die Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen im Laufe des aufrechten Mietverhältnisses dauerhaft ändert, sollen der/die Mieter/in diesen Umstand der Gemeinde Anif melden, damit die Gemeinde Anif dem/r Mieter/in gegebenenfalls eine besser geeignete Wohnung anbieten kann.

## 9 Ausnahmen

### 9.1 Zu Punkt 3.4 Volljährigkeit

Von der Anforderung der Volljährigkeit kann bei alleinstehenden Wohnungssuchenden sowie bei Ehepaaren, bei eingetragenen Partnerschaften und Lebensgemeinschaften mit mindestens einem Kind oder bei vorliegender Schwangerschaft abgesehen werden.

### 9.2 Zu Punkt 5.6 Eigentum

- 9.2.1 bei Scheidung bzw. Trennung von Lebensgemeinschaften, wenn das bisherige Eigentum übertragen oder verkauft wird,
- 9.2.2 beim Verkauf infolge Überschuldung,
- 9.2.3 wenn glaubhaft nachgewiesen wird, dass das Eigentum nicht zur ganzjährigen Bewohnung geeignet ist oder nur Substandard aufweist

Sowohl bei Scheidung wie auch beim Verkauf ist eine Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse vorzunehmen, ob der/m Wohnungswerber/in nicht der private Wohnungsmarkt zugemutet werden kann. Dies wird jedenfalls dann angenommen, wenn jemand z.B. aus einer Scheidung eine Ausgleichszahlung von mehr als € 60.000,- erhält oder dieser Betrag als Erlös aus der Verwertung des bisherigen Eigentums verbleibt. Als Grundlagenbetrag gilt die Höhe der Ausgleichszahlung. Sowohl eine Ausgleichszahlung wie ein Verkaufserlös kann pro Jahr um 20 % reduziert werden. In allen Fällen muss das bisherige Eigentum unmittelbar, in der Regel vor Wohnungszuweisung abgegeben werden, bei betreuten oder betreubaren Wohnungen längstens innerhalb von einem Jahr. Ist dies aus zeitlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, darf nur ein auf drei Jahre befristeter Mietvertrag abgeschlossen werden. Die Verlängerung des Mietvertrags ist davon abhängig zu machen, ob die Eigentumsfrage geklärt worden ist oder die Verfügbarkeit über das Eigentum durch Ausübung eines Wohn- oder Fruchtgenussrechts weiterhin nicht gegeben ist. Diese Vorgehensweise kann auch gewählt werden,

wenn zum Zeitpunkt einer Wohnungsvergabe sonstige allgemeine Voraussetzungen noch nicht erfüllt sind, z.B. eine Scheidung noch gerichtsanhängig ist.

## **10 Keine zu berücksichtigenden Bewerber/innen für eine Wohnung vorhanden**

- 10.1 Wenn für eine zu vergebende Wohnung innerhalb von 6 Monaten kein nach diesen Richtlinien berechtigte/r Wohnungswerber/in gefunden wurde, hat der Sozial- und Wohnungsvergabeausschuss eine auf maximal drei Jahr befristete Vermietung der Wohnung zu veranlassen.
- 10.2 Grundlage für diese befristete Vermietung ist ein Vorschlag des Gemeindeamts sondern auch des Sozial- und Wohnungsvergabeausschusses. Bei diesem Vorschlag sind jedenfalls Wohnungswerber/innen zu bevorzugen, die bereits in Anif leben, in Anif arbeiten oder die ein sonstiges Naheverhältnis zu Anif haben (z.B.: Vereinsmitglied in einem Anifer Verein...).
- 10.3 Nach Ablauf der Befristung ist die Wohnung wieder in den regulären Vergabeprozess dieser Wohnungsvergaberichtlinie aufzunehmen.