



Marktgemeinde
Kaltenleutgeben

RICHTLINIEN

**für die Vormerkung und Vergabe
von Wohnungen**

Inhalt

I. Geltungsbereich	3
II. Vormerkungen für Gemeindewohnungen	3
III. Voraussetzungen für Gemeindewohnungen	4
IV. Voraussetzungen für Genossenschaftswohnungen	4
V. Vergabekriterien.....	5
VI. Bewerbungsvorgang.....	7
VII. Vergabevorgang	7
VIII. Obliegenheit des/der Wohnungswerbers/in	8
IX. Begründung Hauptwohnsitz.....	8
X. Voraussetzungen für die Aktion – Junges Wohnen.....	9
XI. Angebot für die Aktion – Junges Wohnen.....	9
XII. Voraussetzungen für die Aktion – Wohnen 65 plus.....	10
XIII. Angebot für die Aktion – Wohnen 65 plus	10
XIV. Definitionen.....	11

Präambel

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kaltenleutgeben hat mit 1. April 2021 folgende allgemeine Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen, welche in die Vergabezuständigkeit der Gemeinde fallen, beschlossen.

Mit der Unterschrift des Antragsformulars dürfen enthaltene personenbezogene Daten zum Zwecke der Bearbeitung des Antrages von der Marktgemeinde Kaltenleutgeben gespeichert und verarbeitet werden. Die personenbezogenen Daten dürfen zum Zwecke der Bearbeitung an andere Behörden und/oder Genossenschaften weitergegeben werden, sofern es die Bearbeitung des Antrages erfordert. Die Verarbeitung der Daten erfolgt ausnahmslos im Rahmen der dafür geltenden gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung und dem Datenschutzanpassungsgesetz in der geltenden Fassung.

I. Geltungsbereich

- (1) Diese Richtlinien gelten für die Vergabe von Gemeindewohnungen, die im Eigentum der Marktgemeinde Kaltenleutgeben stehen oder zur Weitervermietung von der Marktgemeinde angemietet werden.
- (2) Diese Richtlinien gelten für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen, bei denen das Vergaberecht von der Genossenschaft an die Marktgemeinde Kaltenleutgeben übertragen wurde.

II. Vormerkungen für Gemeindewohnungen

Als Wohnungswerber/in werden jene Personen aufgenommen, welche die Bedingungen und Kriterien dieser Richtlinien erfüllen. Als Wohnungswerber/in im Sinne dieser Richtlinie werden nicht anerkannt:

- (1) Personen, die ihren Hauptwohnsitz außerhalb von der Marktgemeinde Kaltenleutgeben haben.
- (2) Personen, die bereits Maßnahmen für die Wohnungsversorgung getroffen haben (z.B. Bau eines Hauses) oder für die solche Maßnahmen von dritter Seite getroffen werden.
- (3) Personen, bei denen anzunehmen ist, dass sie den Verpflichtungen eines zukünftigen Mieters nicht nachkommen können.
- (4) Personen, die in den letzten fünf Jahren verschuldet ihre Wohnung verloren haben oder ab dem Zeitpunkt der Anmeldung verlieren.
- (5) Personen, die im Zuge der Wohnungsanmeldung, wissentlich irreführende Angaben gemacht haben. Diese werden aus dem Wohnungsvergabeverfahren temporär, für die Dauer von 3 Jahren, und bei Wiederholung gänzlich ausgeschlossen.

III. Voraussetzungen für Gemeindewohnungen

- (1) Dauerhafter Hauptwohnsitz in der Marktgemeinde Kaltenleutgeben zum Zeitpunkt der Anmeldung.
- (2) Volljährigkeit (vollendetes 18. Lebensjahr)
- (3) Die antragstellenden Personen müssen im Besitz der österreichischen Staatsbürgerschaft sein oder EU Bürger/EU Bürgerin oder diesen rechtlich gleichgestellt sein. Diese Voraussetzung wird auch durch die Staatsangehörigkeit eines Landes erfüllt, dessen Angehörigen Österreich aufgrund des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) dieselben Rechte gewährt wie Inländern/innen.
- (4) Eine schriftliche Erklärung darüber, dass der/die Wohnungswerber/in keine tatsächliche Wohnmöglichkeit aufgrund von Wohnungs-, Haus- oder Liegenschaftseigentum aufweisen kann und dadurch eine Wohnungsversorgung möglich wäre oder sonst über ein für die eigene Wohnungsversorgung hinlängliches Vermögen verfügt.
Im Fall vom Ausbleiben der schriftlichen Erklärung wird maximal ein auf drei Jahre befristetes Mietverhältnis zwischen Antragsteller und Marktgemeinde Kaltenleutgeben eingegangen. Der Wohnbedarf wird rechtzeitig vor Auslaufen des Mietvertrages nochmals geprüft. Sollte der Wohnbedarf nicht mehr laut gegenständlichen Richtlinien bestehen, ist kein unbefristeter Mietvertrag zu beschließen.
- (5) Der/Die Antragsteller/in muss den Zahlungsverpflichtungen für die bisherige Unterkunft nachgekommen sein. Eine Bestätigung des derzeitigen/ehemaligen Unterkunftsgebers ist beizulegen.
- (6) Ein wahrheitsgetreues ausgefülltes Anmeldeformular inkl. Eingangsstempel der Marktgemeinde Kaltenleutgeben.
- (7) Liquiditätsnachweis wie zum Beispiel in Form von Lohnzetteln der letzten 3 Monate, Steuererklärung des Vorjahres oder Unterstützungserklärung der Eltern/Erziehungsberechtigten, bzw. Nachweis über den Erhalt von Arbeitslosengeld und/oder Sozialhilfe.

IV. Voraussetzungen für Genossenschaftswohnungen

- (1) Volljährigkeit (vollendetes 18. Lebensjahr)
- (2) Die antragstellenden Personen müssen im Besitz der österreichischen Staatsbürgerschaft sein oder EU Bürger/EU Bürgerin oder diesen rechtlich gleichgestellt sein. Diese Voraussetzung wird auch durch die Staatsangehörigkeit eines Landes erfüllt, dessen Angehörigen Österreich aufgrund des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) dieselben Rechte gewährt wie Inländern/innen.
- (3) Der/Die Antragsteller/in muss den Zahlungsverpflichtungen für die bisherige Unterkunft nachgekommen sein.
- (4) Ein wahrheitsgetreues ausgefülltes Anmeldeformular inkl. Eingangsstempel der Marktgemeinde Kaltenleutgeben.

V. Vergabekriterien

(1) Wohnsitzvergabekriterien:

Wohnsitzstatus	Punkte:
Hauptwohnsitz in Kaltenleutgeben	1
Nebenwohnsitz in Kaltenleutgeben seit min. 10 Jahren	1
Hauptwohnsitz in Kaltenleutgeben seit min. 5 Jahren	10
Hauptwohnsitz in Kaltenleutgeben seit min. 10 Jahren	15
Wiederbegründung eines Hauptwohnsitzes, da HWS länger in Kaltenleutgeben war als in anderen Orten, jedoch min. 5 Jahre.	5

(2) Gehaltsvergabekriterien:

Netto Haushaltseinkommen:	Punkte:
< 1500 € od. Mindestpension	15
1500 – 1900 €	10
1901 – 2500 €	5
>2500 €	1

Zusatz: Ab 2 Personen in einem Haushalt, in dem das Netto Haushaltseinkommen unter € 1.500,00 liegt, sowie bei Mindestpension, kommt automatisch das Dringlichkeitskriterium „Armutsgrenze“ hinzu.

(3) Familienvergabekriterien:

Familiengegebenheiten:	Punkte:
Single/ledig	1
In aufrechter Beziehung o. Kind(er)	5
In aufrechter Beziehung m. Kind(er)	10
Jungfamilie (< 35 Jahren) m. min. 1 Kind	15
lebt in Scheidung	1
Obsorgeverpflichtung für min. 1 Kind	5
Alleinerziehend m. Kind	10
Alleinerziehend ab dem 2. Kind	15

(4) Dringlichkeitskriterien

Dringlichkeitsbegründung:	Punkte:
Obdachlosigkeit oder Obdachlosigkeit steht bevor	10
Gesundheitsbeeinträchtigung in derzeitiger Wohnung	10
körperliche Beeinträchtigung	5
häusliche Gewalt	15
Hausstandsgründung	5
schlechtes Familienklima	1
Armutsgrenze	15
Überbelag	1
Kinderzuwachs	1

(5) Umfeldvergabekriterien

Umfeldstatus:	Punkte:
Verwandtschaft in Kaltenleutgeben	1
Kind in Kiga/Schule/Hort – Kaltenleutgeben	5
2 Kinder in Kiga/Schule/Hort – Kaltenleutgeben	10
>2 Kinder in Kiga/Schule/Hort – Kaltenleutgeben	15
Mitglied eines im Vereinsregister geführten Kaltenleutgebener Vereines oder Tätigkeiten bei Gemeinde oder Zivilschutzorganisationen (3 - 6 Jahre)	5
Mitglied eines im Vereinsregister geführten Kaltenleutgebener Vereines oder Tätigkeiten bei Gemeinde oder Zivilschutzorganisationen (7 - 10 Jahre)	10
Mitglied eines im Vereinsregister geführten Kaltenleutgebener Vereines oder Tätigkeiten bei Gemeinde oder Zivilschutzorganisationen (> 10 Jahre)	15
Funktionäre und ehem. Funktionäre eines im Vereinsregister geführten Kaltenleutgebener Vereines oder Tätigkeiten bei Gemeinde oder Zivilschutzorganisationen (3 - 6 Jahre)	5
Funktionäre und ehem. Funktionäre eines im Vereinsregister geführten Kaltenleutgebener Vereines oder Tätigkeiten bei Gemeinde oder Zivilschutzorganisationen (7 - 10 Jahre)	10
Funktionäre und ehem. Funktionäre eines im Vereinsregister geführten Kaltenleutgebener Vereines oder Tätigkeiten bei Gemeinde oder Zivilschutzorganisationen (> 10 Jahre)	15
Erwerbstätigkeit in Kaltenleutgeben seit min. 10 Jahren	10
Regelmäßige außerordentliche Dienste im Sinne der Gemeinde	15

- Punktekombinationen aus Vereinsmitglied und ehem. Vereinsmitglied sowie Funktionär und ehem. Funktionär sind ausgeschlossen.
- Punktekombination mit unterschiedlicher Anzahl an Kinder in Kindergarten/Schule/ Hort, ist ausgeschlossen.
- Verwandtschaft in Kaltenleutgeben ist nur relevant, wenn der derzeitige Hauptwohnsitz nicht in der Marktgemeinde Kaltenleutgeben ist.
- Es wird eine Kombination aus bis zu fünf Umfeldvergabekriterien anerkannt.
- Es muss ein Nachweis erbracht werden, über die Mitgliedschaft, Funktionärstätigkeit oder ehem. Funktionärstätigkeit eines im Vereinsregister geführten Kaltenleutgebener Vereins.

Das Aufsummieren von Punkten, ist bis auf die Punkte bei den Umfeldvergabekriterien, nicht möglich.

VI. Bewerbungsvorgang

- (1) Der/Die Wohnungswerber/in hat sich ausnahmslos schriftlich mittels Antragsformulars um die Zuweisung einer Wohnung zu bewerben.
- (2) Die Angaben sind vollständig und wahrheitsgetreu zu treffen und durch Nachweise, wenn gefordert, zu belegen. Insbesondere ist ein Liquiditätsnachweis wie unter Punkt III. (7.) von allen zukünftigen Bewohnern vorzuweisen, um die Berechnung des Nettohaushaltseinkommen zu ermöglichen.
- (3) Die Gemeindeverwaltung behält sich vor, sämtliche Angaben und tatsächlichen Lebensumstände des/der Wohnungswerbers/in auf ihren Wahrheitsgehalt und deren Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Antragsstellung bzw. während der Vormerkung, zu überprüfen.
- (4) Bei dreimaliger Ablehnung einer seitens der Marktgemeinde Kaltenleutgeben vorgeschlagenen Wohnung wird eine Sperrfrist von einem Jahr ausgesprochen. Eine neuerliche Anmeldung mit aktuellen Auskünften ist somit erforderlich.
- (5) Bei mehrmaliger erfolgloser Kontaktaufnahme, über die am Anmeldeformular angeführten Kontaktmöglichkeiten (min. drei Mal über einen Abstand von drei Wochen), erfolgt die Aussortierung aus der Vormerkliste. Eine neue Anmeldung ist somit erforderlich.

VII. Vergabevorgang

- (1) Die Wohnungsvergabe erfolgt aufgrund der im Antrag abgegebenen Angaben und Nachweise nach dem in dieser Richtlinie enthaltenen Punktesystem.
- (2) Die Wohnungsvergabe hat nach der auf Grund dieser Richtlinien festgestellten Dringlichkeit unter Berücksichtigung der Eignung der zu vergebenden Wohnung für den/die Wohnungswerber/in zu erfolgen. Als Maß für die Dringlichkeit ist die Anzahl der erlangten Punkte heranzuziehen. Bei Punktegleichheit erfolgt die Reihung nach dem Datum (Eingangsstempel Marktgemeinde Kaltenleutgeben).
- (3) Die Zuständigkeit zum Abschluss und zur Auflösung von Bestandverträgen über Wohnungen, die gemäß Punkt I. Geltungsbereich der gegenständlichen Richtlinien unterliegen, wird gemäß § 35 Zif 22, lit. h NÖ Gemeindeordnung 1973 an den Gemeindevorstand der Marktgemeinde Kaltenleutgeben übertragen.
- (4) Die eigentliche Vergabe erfolgt, nach Vorberatung und Empfehlung des zuständigen Ausschussobmanns des Ausschusses, der die Wohnungsvergabe innehat, durch Beschlussfassung des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde Kaltenleutgeben.
- (5) In Ausnahmefällen, welche im Gemeindevorstand gesondert besprochen und beschlossen werden, behält sich der Gemeindevorstand das Recht vor, eine außerordentliche Wohnungsvergabe mit Zweidrittel-Mehrheit zu beschließen.
- (6) Gemeindewohnungen der Marktgemeinde Kaltenleutgeben werden grundsätzlich zunächst auf drei Jahre befristet vergeben und gehen danach in ein unbefristetes Mietverhältnis über, sofern keine Obliegenheitsverletzungen zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe, gemäß VIII. Punkt (1) und (4) vorliegt.

VIII. Obliegenheit des/der Wohnungswerbers/in

- (1) Jede auf die Punktezahl Einfluss nehmende Änderung ist der Marktgemeinde Kaltenleutgeben sofort zu melden. Insbesondere gilt dies für jede Änderung der Einkommensverhältnisse, Adressänderung, Veränderung des Familienstandes oder anderwärtige Wohnversorgung.
- (2) Der gereichte Antrag wird maximal 3 Jahre in Evidenz gehalten. Sollte danach noch weiter Interesse an einer, von der Marktgemeinde Kaltenleutgeben zu vergebenden, Wohnung bestehen, so ist eine neuerliche Mitteilung notwendig und der Antrag ist zu aktualisieren. Das Datum der Erstanmeldung ist bei allen aktualisierten Anträgen weiter zu verwenden.
- (3) Falls auch ein/e Ehegatte/in bzw. Lebensgefährte/in gesondert um eine Wohnung angesucht hat, so ist dies im zweiten Ansuchen deutlich erkenntlich zu machen.
- (4) Die Angaben sind vollständig und wahrheitsgetreu auszufüllen.

IX. Begründung Hauptwohnsitz

Nach erfolgter Zuweisung der Wohnung durch den Gemeindevorstand der Marktgemeinde Kaltenleutgeben haben der/die Wohnungswerber/in sowie alle Mitbewohner in dieser Wohnung den Hauptwohnsitz zu begründen. Alle bisherigen Wohnsitze – mit Ausnahme von Wohnsitzen in nicht ganzjährig bewohnbaren Zweitwohnungen – müssen aufgegeben werden. Diese Verpflichtung hat der/die Wohnungswerber/in vor Abschluss des Mietvertrages rechtsverbindlich einzugehen und sich auch zu verpflichten, allfällige bisher von ihm/ihr bewohnten Wohnungen vorbehaltlos zu räumen. Des Weiteren hat sich der/die Wohnungswerber/in einverstanden zu erklären, die Verletzung dieser Verpflichtung als wichtigen Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2 Z 13 des Mietrechtsgesetzes in den Mietvertrag aufzunehmen.

Aktion – Junges Wohnen in der Marktgemeinde Kaltenleutgeben

Wenn Sie jünger als 28 Jahre sind, über keine eigene Wohnung oder kein eigenes Haus (Hauptmietvertrag/Eigentum) verfügen und seit über zehn Jahren bei Ihren Eltern in Kaltenleutgeben hauptgemeldet sind, können Sie sich für junges Wohnen in Kaltenleutgeben anmelden.

X. Voraussetzungen für die Aktion – Junges Wohnen in Kaltenleutgeben

- (1) Volljährigkeit (vollendetes 18. Lebensjahr)
- (2) Die antragstellenden Personen müssen im Besitz der österreichischen Staatsbürgerschaft sein oder EU Bürger/EU Bürgerin oder diesen rechtlich gleichgestellt sein. Diese Voraussetzung wird auch durch die Staatsangehörigkeit eines Landes erfüllt, dessen Angehörigen Österreich aufgrund des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) dieselben Rechte gewährt wie Inländern/innen.
- (3) Ein wahrheitsgetreues ausgefülltes Anmeldeformular.
- (4) Die Person darf das 28. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.
- (5) Der Antragsteller darf noch kein Mietverhältnis mit der Marktgemeinde Kaltenleutgeben eingegangen sein.

XI. Angebot für die Aktion – Junges Wohnen in Kaltenleutgeben

- (1) Der Antragsteller erhält zwei Angebote für eine Gemeindewohnung, die eine maximale Wohnungsgröße von zwei Zimmern aufweist.
- (2) Zeitgemäße Ausstattung mit folgender Wohnraumaufteilung:
Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, WC, Badezimmer (Badenische)
- (3) Vorzugsweise ab dem 2. Stockwerk und/oder ohne Lift.
- (4) Sie zahlen nur 90% des aktuellen Hauptmietzinses exklusive Betriebs- und Nebenkosten

Sollte keiner der beiden Wohnungsvorschläge angenommen werden, so erlischt für diesen Antragsteller die Aktion „Junges Wohnen“. Er bleibt jedoch weiterhin auf der Wohnungsliste, für die maximale Dauer von zwei Jahren ab Eingang des Antrags, gelistet.

Die Reihung in der Wohnungsvergabeliste erfolgt einerseits nach den Vergabekriterien und andererseits nach Anmeldedatum.

Aktion - Wohnen 65 plus

XII. Voraussetzungen für die Aktion – Wohnen 65 plus

- (1) Mindestalter 65 Jahre
- (2) derzeitige Gemeinde od. Genossenschaftswohnung mit Vergaberecht der Gemeinde hat eine Wohnfläche von zumindest 63 m²
- (3) seit mindestens 10 Jahren Hauptmieter/in der derzeitigen Wohnung
- (4) Wohnungswechsel nur von einer großen in eine kleinere Gemeindewohnung möglich. (zum Beispiel von 4 Zimmern auf 2 Zimmer, von 3 Zimmern auf 1 Zimmer, von 2 auf 1 Zimmer)
- (5) derzeitige Wohnung ist in einem brauchbaren Zustand
- (6) kein Nebenwohnsitz
- (7) Unterschreiten der Einkommenshöchstgrenzen

XIII. Angebot für die Aktion – Wohnen 65 plus

- (1) Sie erhalten eine Gemeindewohnung mit min. Nutzfläche von 30 m².
- (2) Zeitgemäße Ausstattung mit folgender Wohnraumaufteilung:
Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, WC, Badezimmer (Badenische)
- (3) Sie zahlen nur 90% des aktuellen Hauptmietzinses exklusive Betriebs- und Nebenkosten
- (4) Vorzugsweise im Erdgeschoss, maximal 1.OG ohne Lift.

Sollte es zu drei Ablehnungen der Wohnungsvorschläge kommen, so erlischt für diesen Antragsteller die Aktion „Wohnen 65 Plus“. Er bleibt jedoch auf der Wohnungsliste, für die maximale Dauer von zwei Jahren ab Eingang des Antrags, gelistet

Die Reihung in der Wohnungsvergabeliste erfolgt einerseits nach den Vergabekriterien und andererseits nach Anmeldedatum.

XIV. Definitionen

(1) Alleinerziehend

Mindestens ein minderjähriges Kind lebt überwiegend in einem Kalenderjahr [d.h. über sechs Monate] zum Zeitpunkt der Antragstellung beim einreichenden Elternteil, welcher nachweislich die Familienbeihilfe bezieht. Der Nachweis ist mittels Meldezettel zu erbringen.

(2) Verwandtschaft

Verwandte in gerader Linie über maximal drei Generationen (z. B. Großeltern, Eltern, Kinder) und die (Ehe-)Partnerin oder der (Ehe-)Partner der Interessentin bzw. des Interessenten.

(3) Körperliche Beeinträchtigung

Sie (oder ein Mitglied Ihrer Kernfamilie) sind aufgrund Ihres Alters oder Gesundheitszustandes nicht in der Lage, Ihre derzeitige Wohnung, die im zweiten Stock oder höher liegt und über keinen Aufzug verfügt, zu erreichen.

- a) Zur Beurteilung benötigen wir eine fachärztliche Bestätigung (nicht älter als drei Monate) mit einer Information zu den Anforderungen an die neue Wohnung oder einen Bescheid über zumindest Pflegestufe 3.
- b) Wenn Sie einen zusätzlichen Wohnraum für eine Pflegeperson oder medizinische Geräte wünschen, kann dies nur bei Vorlage eines Bescheides ab Pflegestufe 3 und einer entsprechenden fachärztlichen Bestätigung (nicht älter als drei Monate) anerkannt werden.
- c) Der Bedarf einer stufenlos zu erreichenden Wohnung ist mit einer fachärztlichen Bestätigung (nicht älter als drei Monate) nachzuweisen.

Oder Sie brauchen aufgrund einer notwendigen Pflegeperson oder medizinischer Geräte einen Wohnraum mehr.

(4) Überbelag

Die Wohnung ist überbelegt,

- 1. *wenn Ihre derzeitige Wohnung unter 15 Quadratmeter groß ist*
- 2. *bei einem Wohnraum ab der dritten anrechenbaren Person*
- 3. *bei zwei Wohnräumen ab der vierten anrechenbaren Person*
- 4. *bei drei Wohnräumen ab der fünften anrechenbaren Person*

(5) Gesundheitsbeeinträchtigung in derzeitiger Wohnung

Liegt eine Beeinträchtigung der Gesundheit in der derzeitigen Wohnung auf, so ist diese mittels fachärztlicher Bestätigung dem Antrag vorzulegen.

(6) Netto Haushaltseinkommen

Die Punktevergabe richtet sich nach dem Pro-Kopf-Einkommen im Haushalt. Somit wird das Nettoeinkommen des Haushalts durch die Anzahl der angemeldeten Personen geteilt.

(7) Häusliche Gewalt

Ein Nachweis via richterlichen Beschluss ist zu erbringen.