



GEMEINDE  
**WEER**

**RICHTLINIEN**  
der Gemeinde Weer  
**für die Vergabe von**  
**Wohnungen durch die Gemeinde**  
(Miete, Mietkauf, Kauf)

Beschlossen gem. GR-Beschluss vom 21.09.2022, TO-Punkt 16

Erstellt von Arbeitsgruppe „Gemeindehaus“

<b>1</b>	<b><u>PRÄAMBEL</u></b> .....	3
<b>2</b>	<b><u>PROZESSABLAUF</u></b> .....	3
<b>3</b>	<b><u>VORAUSSETZUNGEN</u></b> .....	4
<b>4</b>	<b><u>AUSSCHLUSSGRÜNDE</u></b> .....	5
<b>5</b>	<b><u>KRITERIEN</u></b> .....	6
<b>6</b>	<b><u>VERTRAGSINHALTE</u></b> .....	7

# **1 PRÄAMBEL**

Ziel und Zweck dieser Richtlinien sind die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnungen und Wohnungen, für die der Gemeinde Weer das Vergaberecht zur Begründung eines Hauptwohnsitzes eingeräumt wurde, nach objektiven Kriterien durchzuführen und den Vergabeprozess zu regeln.

Ziel der Gemeinde Weer ist es, bei der Vergabe unter Einhaltung der Wohnungsvergaberichtlinien des Landes Tirol der einheimischen Bevölkerung Zugang zu leistbaren Wohnungen zu ermöglichen. Eine im Rahmen der Möglichkeiten transparente wie auch gerechte Wohnungsvergabe soll mit diesen Richtlinien und dem darin enthaltenen Punktesystem erfolgen. Die endgültige Entscheidung über den Abschluss eines Vertrages obliegt ausschließlich dem aktuellen Gemeinderat.

# **2 PROZESSABLAUF**

Der Prozess von der Ausschreibung bis zur Vergabe einer Wohnung beinhaltet folgende Punkte (in dieser Reihenfolge):

- Ausschreibung mit Antragsfrist durch die Gemeinde Weer per Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der gemeindeeigenen Homepage
- Antragstellung ausschließlich per Formular, das entweder im Gemeindeamt ausgehändigt wird oder als Download auf der Gemeinde-Homepage zur Verfügung steht. Das vollständig ausgefüllte Formular muss fristgerecht in der Gemeinde abgegeben werden. Als rechtsgültiges Datum gilt der Eingangsstempel. Die Gemeinde händigt eine Eingangsbestätigung aus.
- Nach Ablauf der Bewerbungsfrist findet eine Begutachtung aller laut Ausschreibung fristgerecht eingelangten Anträge durch das vom Gemeinderat beauftragte Gremium für Wohnungsvergaben statt. Dieses ist verpflichtet, nach bestem Gewissen und Wissen zu überprüfen, ob alle notwendigen Unterlagen vorhanden sind. Weiters steht es ihm frei, eventuelle Kontrollen bzgl. der Richtigkeit der Angaben durchzuführen, eine Besichtigung der derzeitigen Wohnsituation vorzunehmen oder ein Gespräch mit den AntragstellerInnen zu führen.
- Das vom Gemeinderat beauftragte Gremium für Wohnungsvergaben erstellt bis spätestens ein Monat nach Ende der Bewerbungsfrist eine Reihung laut den Kriterien der Vergaberichtlinien (siehe Punkt 5). Diese Reihung wird dem Gemeinderat bei der nächsten Sitzung zur Diskussion und Abstimmung vorgelegt. Wohnungsvergaben können aus datenschutzrechtlichen Gründen ausschließlich in nichtöffentlichen Gemeinderatssitzungen besprochen und beschlossen werden. Sämtliche in den Prozess involvierten Personen sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.
- Gegen den Beschluss des Gemeinderates kann kein Rechtsmittel angewandt werden.

### **3 VORAUSSETZUNGEN**

Um einen Antrag zur Vergabe einer Gemeindewohnung bzw. einer Wohnung, für die der Gemeinde Weer das Vergaberecht eingeräumt wurde, stellen zu können, sind nachfolgende Punkte unerlässlich. Sollte keinE BewerberIn sämtliche Voraussetzungen erfüllen, so entscheidet in erster Linie das vom Gemeinderat beauftragte Gremium für Wohnungsvergaben und in zweiter Linie der Gemeinderat darüber, ob Anträge zugelassen werden. Weiters schlägt das vom Gemeinderat beauftragte Gremium für Wohnungsvergaben dem Gemeinderat vor, welche Wohnung für welcheN WerberIn aufgrund der Größe geeignet wäre. In weiterer Folge entscheidet der Gemeinderat über die tatsächliche Eignung.

- Volljährigkeit der/des AntragstellerIn
- Die Vergabe kann nur an österreichische StaatsbürgerInnen oder Personen, welche österreichischen StaatsbürgerInnen gleichgestellt sind (EU-BürgerInnen und Staatsangehörige anderer Vertragsstaaten des EWR-Abkommens und der Schweiz – Gleichstellung gemäß § 17a TWFG 1991 – siehe Punkt 8/Anhang) oder an Drittstaatsangehörige, sofern sie zum Zeitpunkt der Antragstellung im Sinne der EU-Richtlinie 2003/109/EG (siehe Punkt 8/Anhang) langfristig aufenthaltsberechtigt sind, erfolgen.
- Ein Hauptwohnsitz in der Gemeinde Weer muss entweder in den letzten fünf Jahren ununterbrochen oder in den letzten fünfzehn Jahren für mindestens acht Jahre bestanden haben.
- Das Familien-/Haushaltseinkommen darf die Einkommensobergrenze gemäß den Tiroler Wohnungsförderrichtlinien des Tiroler Wohnungsförderungsgesetzes in der gültigen Fassung nicht überschreiten. Ausgenommen vom Familieneinkommen ist das Einkommen der Kinder, sofern es sich um eine Lehrlingsentschädigung oder ein geringfügiges Einkommen bei Schülern/Studierenden handelt.
- Weder der/die AntragstellerIn noch seinE mit ihr/ihm/ihnen im eventuell zukünftig gemeinsamen Haushalt wohnendeN PersonEn darf/dürfen im Besitz einer Eigentumswohnung oder eines eigenen Hauses sein. Eine Ausnahme stellt dar, wenn eine Scheidung oder Trennung (bei Lebensgemeinschaften) oder ein Verkauf bevorsteht. Ein entsprechender Nachweis ist dem Antrag beizulegen.
- Pro Familie/Lebensgemeinschaft kann nur ein Ansuchen pro Wohnung abgegeben werden. Eine getrennte Einreichung ist unzulässig.
- Es kann pro Familie/Person/Lebensgemeinschaft für maximal drei Wohnungen eine Bewerbung abgegeben werden.

## **4 AUSSCHLUSSGRÜNDE**

- unvollständige Bewerbungsunterlagen
- nicht erfüllte Voraussetzungen (siehe Punkt 3)
- Übertragung eines Ansuchens
- Sollte versucht werden, sich eine laut den Kriterien zu vergebende Punkteanzahl nachweislich durch falsche Angaben bewusst erhöhen zu wollen, wird der Antrag ausgeschlossen. Dieser Ausschluss hat eine Gültigkeit für zehn Jahre für alle Gemeindewohnungen.
- Bestechungsversuche jeglicher Art werden mit einem Ausschluss des Antrages vom Verfahren geahndet.
- Personen, welche die Durchführung eines eventuellen Lokalausweises durch das vom Gemeinderat beauftragte Gremium für Wohnungsvergaben oder den Gemeinderat selbst zur Erhebung der Wohnverhältnisse nicht zulassen, werden vom Bewerbungsverfahren ausgeschlossen.
- Wohnung wird als Zweitwohnsitz genutzt werden.

## 5 KRITERIEN

Freie Wohnungen werden grundsätzlich nach einer Dringlichkeitsreihung vergeben. Zur Sicherstellung eines objektiv nachvollziehbaren und transparenten Vergabesystems wird die Dringlichkeit einer Bewerbung anhand in diesem Punkt beschriebenen Kriterien ermittelt. Diese Reihung bildet die wesentliche Grundlage für die Vergabeentscheidung auf Basis des tatsächlichen Wohnungsangebots.

<b>KRITERIUM</b>
<b>FAMILIENVERHÄLTNISSE</b>
pro Kind (nicht volljährig), welches im gemeinsamen Haushalt lebt ( <i>Nachweis: Bestätigung über Bezug der Familienbeihilfe</i> )
alleinerziehend (Kind nicht volljährig)
<b>PERSÖNLICHE VERHÄLTNISSE</b>
WohnungswerberInnen mit Behinderung bzw. Krankheit ab Pflegeeinstufung „3“ ( <i>Nachweis: ärztliches Attest oder Behindertenausweis</i> )
<b>ALTER (DER ANTRAGSTELLERIN)</b>
18 – 24
25 – 35
36+
<b>WOHNVERHÄLTNISSE / WOHNUNGSBEDARF</b>
aktuell zu kleine Wohnung: für jede im Haushalt lebende Person werden 20 m <sup>2</sup> Wohnraum berechnet, jeder fehlende m <sup>2</sup> „zählt“ als halber Punkt ( <i>Nachweis: aktueller Wohnungsplan mit Gesamtflächenangabe</i> )
<b>EINKOMMENSITUATION</b>
Die jeweiligen Einkommensgrenzen nach den Richtlinien der Wohnbauförderung des Landes Tirol (TWFG) werden als Kriterium verwendet. Bei variierendem Haushaltseinkommen (z.B. Karenz, Dienstgeberwechsel, Arbeitslose) wird das Nettoeinkommen des vergangenen Kalenderjahres (vor der Bewerbungsfrist) zur Beurteilung verwendet. Die Berechnung wird ebenfalls entsprechend der Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes Tirol durchgeführt. ( <i>Nachweis: Lohnzettel</i> )
<b>DROHENDER WOHNUNGSVERLUST</b>
Drohender Verlust einer Wohnung aufgrund einer zeitnah folgenden Mietvertragskündigung durch den Vermieter wegen Eigenbedarf oder bevorstehender Scheidung oder Trennung einer Partnerschaft bzw. Lebensgemeinschaft. ( <i>Nachweis: Mietvertrag, Kündigungsschreiben, Scheidungseinreichung</i> )
<b>VORMERKZEIT</b>
für jedes Jahr mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Weer
für jedes Jahr Anstellung in einem in der Gemeinde Weer ansässigen Unternehmen ( <i>Nachweis: Bestätigung/en Dienstgeber</i> )
zukünftige Anstellung in einem in der Gemeinde Weer ansässigen Unternehmen ( <i>Nachweis: Bestätigung/en zukünftiger Dienstgeber</i> )
frühere abgelehnte Bewerbungen

## **6 VERTRAGSINHALTE**

Neben wohnungsspezifischen und allgemein rechtlichen Inhalten kommen folgende Punkte bei der Vertragserstellung zur Geltung:

- Dauer eines Mietverhältnisses: drei Jahre
- Der Gemeinderat oder das vom Gemeinderat beauftragte Gremium für Wohnungsvergaben (nach Beauftragung durch den Gemeinderat) hat rechtzeitig vor möglicher Kündigungsfrist zu überprüfen, ob die Voraussetzungen und Kriterien des Mieters/der Mieterin/der Mieter erfüllt sind. Sollten diese nicht erfüllt sein, so wird der Mietvertrag gekündigt und die Vergabe neu ausgeschrieben.
- Kündigungsfrist bei einer Mietwohnung: Eine Kündigung kann durch einen der beiden Vertragspartner in Einhaltung der sechsmonatigen Frist ohne Angabe von Gründen erfolgen. Sollte keine Kündigung erfolgen, so verlängert sich das Mietverhältnis automatisch um dieselbe Vertragsdauer.
- Der Nettomietzins beträgt 12€/m<sup>2</sup>, darf jedoch nicht dreißig Prozent des Gesamtnettoeinkommens inklusiv etwaiger Mietzinsbeihilfen des Haushalts übersteigen. Ausgenommen vom Haushaltseinkommen ist das Einkommen der Kinder, sofern es sich um eine Lehrlings-entschädigung oder ein geringfügiges Einkommen bei Schülern/Studierenden handelt.
- Rückkaufsrecht: Die Gemeinde Weer erhält ein Erstrückkaufsrecht, sollte die durch die Gemeinde Weer vergebene Wohnung innerhalb von dreißig Jahren verkauft werden. Dieses Recht tritt auch dann in Kraft, wenn der Hauptwohnsitz des Käufers/der Käuferin/der Käufer wechseln sollte und die Wohnung entweder leer stehen oder vermietet werden sollte. Der Rückkaufspreis richtet sich nach den zum Rückkaufsdatum geltenden Preisen, darf jedoch nicht mehr als fünfzig Prozent mehr des ursprünglichen Kaufpreises betragen. Dies gilt auch bei Nachlassfällen oder Überschreibungen.