



Richtlinien für die Zuweisung von Wohnungen durch die Gemeinde Neustift (Vergaberichtlinien)

Lt. Beschluss des Gemeinderates vom 30.01.2024 Pkt. 5) der Tagesordnung für soziale Wohnbauprojekte der Gemeinde.

A Allgemeines, Geltungsbereich

1. Die Richtlinien finden auf die Zuweisung von geförderten Wohnungen Anwendung, bei denen der Gemeinde Neustift ein Zuweisungsrecht zukommt. Geförderte Wohnungen sind solche, die nach den wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen, Vorgaben und Richtlinien von einem dazu befugten Bauträger errichtet werden.

2. Es handelt sich um Richtlinien, die der Gemeinderat der Gemeinde Neustift erlassen hat, um eine gleichmäßige Anwendung der Bestimmungen im Rahmen der Zuweisung von Wohnungen auf der Grundlage einer transparenten Entscheidungsvorgabe zu sichern. Diese Richtlinien stellen keine Verordnung dar; sie begründen keine individuellen Rechte und keine solchen Pflichten. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

In begründeten Einzelfällen steht es dem Gemeinderat frei, im Rahmen seines freien Beschlussrechtes nach der TGO auch Entscheidungen zu treffen, die nicht mit dieser Richtlinie übereinstimmen, das etwa im Falle von Not, Katastrophenfällen, dringenden, unverschuldeten Bedarfs oder dergleichen.

3. Die Gemeinde Neustift führt eine Liste. In dieser Liste werden alle jene Personen mit den entsprechenden Daten vermerkt, die im Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Neustift i. St. eine Wohnung suchen. Personen, die sich in diese Liste eintragen lassen, stimmen der Verwendung und auch der Weitergabe personenbezogener Daten im Rahmen des bestimmungsmäßigen Vorgehens nach diesen Richtlinien ausdrücklich zu.

4. Bei Neubauprojekten ist ein Kontingent von ca. 25% der verfügbaren 3- und 4-Zimmer Wohnungen für junge, alleinstehende Personen oder junge Paare vorzusehen

5. In diese Liste wird man aufgenommen, in dem man die erforderlichen Angaben macht, die entsprechenden Voraussetzungen dafür vorliegen und die erforderlichen Unterlagen dazu vorgelegt werden. Dazu wird ein Formular beigelegt, mit dessen Unterfertigung man auch bestätigt, dass man diese Richtlinien als verbindlich anerkennt. Diese Richtlinie und deren mögliche Änderungen werden auf der Homepage der Gemeinde Neustift im Stubaital veröffentlicht und aktuell einsehbar bereitgehalten. Änderungen werden entsprechend veröffentlicht.

5. Antragstellung und Vormerkung:

5.1. Als Wohnungssuchende werden vorgemerkt:

- volljährige EU-Bürger, die mindestens 5 Jahre mit Hauptwohnsitz in Neustift i. St. wohnhaft sind.

- volljährige Wohnungswerber aus Nicht-EU-Ländern, die seit mindestens 10 Jahren mit Hauptwohnsitz in Tirol und davon mindestens seit 5 Jahren mit Hauptwohnsitz in Neustift i. St. wohnhaft sind.
- volljährige EU-Bürger, die mindestens seit 10 Jahren durchgehend bei Neustifter Betrieben beschäftigt sind.
- volljährige Wohnungswerber aus Nicht-EU-Ländern die seit mindestens seit 10 Jahren durchgehend bei Neustifter Betrieben beschäftigt sind.

All diese Personen haben einen Wohnbedarf nachzuweisen. Es werden keine Zweitwohnsitze, Arbeitswohnsitze oder Ferienwohnsitze zugewiesen. Die Wohnung, um die angesucht wird und um die man sich bewirbt, muss einem dringenden, dauernden, persönlichen Wohnbedürfnis dienen.

5.2. Es ist zu berücksichtigen, dass die Einkommenshöchstgrenzen nach den Wohnbauförderungsrichtlinien zum Zeitpunkt des Ansuchens auf keinen Fall überschritten werden dürfen.

5.3. Alle maßgeblichen Daten sind der Gemeinde gegenüber bei der Eintragung in die Liste durch geeignete Nachweise (Meldezettel, Nachweis der Staatsangehörigkeit, Nachweis der Tätigkeit – Anstellung, aktueller Einkommensnachweis) vollständig bekannt zu geben.

5.4. Änderungen in den persönlichen Verhältnissen (Familienstand, Kinder, Wohnadresse, Arbeitgeber, Familieneinkommen) sind unverzüglich der Gemeinde Neustift i. St. schriftlich, per E-Mail, postalisch oder persönlich im Amt mit unterzeichneter Notiz etc. bekannt zu geben.

B Bewertung, Zuteilung

1. Punktesystem

Um die Wohnungsvergabe nachvollziehbar und größtmöglich gerecht zu gestalten wird für die Vergabe ein Punktesystem herangezogen. Wenn bei Wohnungsvergaben Bewerber dieselbe Punktezahl aufweisen, wird die Reihung nach dem Datum des Wohnungsansuchens geführt.

2. Ermittlung

Die Gemeinde ermittelt nach Maßgabe des Punktesystems für jeden Wohnungssuchenden, dh. für eine im Haushalt lebende Person, die endgültige Punkteanzahl. Eine genaue Reihung kann nicht mitgeteilt werden, da Miet-/Miet-Kauf und Eigentumswohnungen zusammengefasst sind und sich die Reihung laufend ändert.

3. Ausschluss eines Rechtsanspruches

Ein Rechtsanspruch auf Zuweisung einer Wohnung durch die Gemeinde Neustift i. St. besteht nicht. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Die Gemeinde kann im Rahmen der Zuweisung von Wohnungen den Errichtern und gemeinnützigen Wohnbauträgern nur ein Nominationsrecht ausüben, das bedeutet, dass diese im Abschluss des konkreten Vertrages, gleichwohl ob es sich um einen Kaufvertrag, einen Mietvertrag oder einen anderen Nutzungsvertrag handelt, frei sind.

4. Vornahme der Bewertung

Die Punktebewertung bei der Vergabe erfolgt nach der folgenden Matrix pro Haushalt für die antragstellende Person:

Dauer des Hauptwohnsitzes von derzeit in der Gemeinde Neustift i. St. wohnenden Personen:	
5 bis 10 Jahre	3 Punkte
11 bis 15 Jahre	6 Punkte
über 15 Jahre	9 Punkte
ununterbrochen seit Geburt	zusätzlich 2 Punkte
Dauer des Hauptwohnsitzes von derzeit nicht in der Gemeinde Neustift i. St. wohnenden Personen (Rüchsiedler)	
Dauer der früheren Hauptwohnsitze in Neustift i. St.	
5 bis 10 Jahre	2 Punkte
11 bis 15 Jahre	5 Punkte
über 15 Jahre	7 Punkte
Familienstand: (Gleichbehandlung aller AntragstellerInnen)	
Alleinerziehend	5 Punkte
Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahr:	
Pro Kind	5 Punkte
Arbeitsplatz in der Gemeinde Neustift i. St.	
5 bis 10 Jahre	5 Punkte
über 10 Jahre	7 Punkte

5. Datenschutz

Aus Gründen des Datenschutzes werden Bewertungen und Bewertungsunterlagen aller Wohnungssuchenden nicht offengelegt.

6. Besondere Umstände

Besondere Umstände, die im Rahmen der Punktebewertung berücksichtigt werden, sind von den Wohnungssuchenden schriftlich nachweislich zu belegen.

7. Berücksichtigung besonderer Bedürfnisse

Besondere Bedürfnisse von WohnungswerberInnen werden vom Gemeinderat im Einzelfall auf der Grundlage der besonderen Verhältnisse durch eine individuelle Vergabe von bis 7 Punkten berücksichtigt. Dies gilt für AntragstellerInnen und Personen, die mit diesen im gemeinsamen Haushalt wohnen.

Diese werde je nach Umfang, Bedeutung und Gewicht der besonderen Bedürfnisse auf der Grundlage entsprechender Nachweise geprüft und vom GR / dem zuständigen Ausschuss entsprechend festlegt. Es wird um Bescheinigung (z.B. Behindertenausweis, Rentenbescheide und dergleichen) im Zuge der Antragstellung und um Bekanntgabe entsprechender Änderungen der Verhältnisse gebeten.

8. Vorgehensweise im Falle bestehenden Eigentums

Bei Vorhandensein eines Wohnhauses, einer Eigentumswohnung oder eines Baugrundes ist ein Wohnbedarf für eine geförderte Wohnung jedenfalls nur dann gegeben, wenn der/die WohnungswerberInnen das bisherige Objekt an eine begünstigte Person mit Wohnbedarf in der Gemeinde veräußert und diese Voraussetzung verbindlich bei der Vergabe der Wohnung durch die Gemeinde durch einen nur durch diesen Umstand aufschiebend bedingten Kaufvertrag nachgewiesen ist.

9. Weitere Kriterien bei den Wohnungsansuchen sind:

9.1. Für eine Wohnungszuweisung ist keine Mindestvormerkdauer erforderlich.

9.2. Bei nicht nachvollziehbaren Gründen eines Rücktrittes von einer Wohnungszuweisung wird eine neuerliche Bewerbung erst nach Ablauf von 5 Jahren berücksichtigt.

9.3. Wohnungswerber/innen, denen bereits eine Wohnung zugewiesen wurde und die diese auch bezogen haben, können frühestens nach 7 Jahren erneut ansuchen, ausgenommen es liegen berücksichtigungswürdige Gründe vor, wie zB Familienzuwachs bzw. Wunsch nach einer kleineren Wohnung, Erkrankung oder andere gleichzuhaltende Fälle.

9.4. In besonders begründeten Ausnahmefällen (bei Miet- und Mietkaufwohnungen) und zur Vermeidung unbilliger Härten kann der Wohnungsausschuss eine Abweichung von diesen Richtlinien zulassen.

9.5. Besondere Dringlichkeit ist entsprechend schriftlich zu belegen. (z.B. Brand, Mure, Hochwasser, Lawine, Todesfall, Mehrlingsgeburt, Delogierung, beengte Wohnsituation uä.)

9.6. Von der Zuweisung ausgeschlossen werden jene InteressentInnen, die sich durch wissentlich irreführende Angaben im Bewerbungsverfahren einen Vorteil erschlichen haben oder dieses zumindest versuchen.

9.7 Um den Verwaltungsaufwand so gering wie möglich und effizient wie möglich zu gestalten, wird hinsichtlich Auskünften betreffend den aktuellen Punktestand wie folgt vorgegangen: Der/die WohnungswerberIn können zweimal jährlich ihren Punktestand abfragen; dies geschieht durch eine schriftliche Anfrage an das Gemeindeamt, die innerhalb von 14 Tagen schriftlich beantwortet wird.

Darüber hinausgehende Beauskunftung ist nicht vorgesehen.

Eine Wohnungszuweisung ergibt sich ungeachtet der Anzahl der Bewerber, nach der Anzahl der Punkte.

Dabei können sich Bewertungen, wie auch die ihnen zugrunde liegenden Lebensverhältnisse ändern.

10. Vorkaufsrecht

10.1. Für den Fall des Eigentumserwerbs gefördert nach den Richtlinien der Tiroler Wohnbauförderung <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/service/richtlinien/>, erklärt sich der/die InteressentIn mit Antragstellung ausdrücklich damit einverstanden, der Gemeinde Neustift im Stubaital,

a) bei Mietkaufwohnungen neben dem nach § 15g WGG i.d.g.F bestehenden Vorkaufsrecht, ein weiteres, zu verbückerndes, auf alle Erwerbsarten ausgedehntes Vorkaufsrecht auf eine Dauer von 15 Jahren einzuräumen;

b) bei allen übrigen Wohnungen, an denen sofort Wohnungseigentum erworben wird, ein auf alle Erwerbsarten ausgedehntes Vorkaufsrecht auf eine Dauer von 15 Jahren einzuräumen.

10.2. Läuft die Wohnbauförderung länger als 15 Jahren, so verlängert sich auch die Dauer des Vorkaufsrechts auf diese Zeit.

10.3. Das Vorkaufsrecht gilt für alle Arten der Veräußerung. Bei Unentgeltlichkeit oder Teilentgeltlichkeit sind jene Preise maßgeblich, die nach den Richtlinien der Wohnbauförderung und nach deren gesetzlichen Rahmen erzielt werden dürfen.

10.4. Jedenfalls ist der Preis wiederum so zu bemessen, dass in dem Rahmen der Einräumung des Vorkaufsrechts das gegenständliche Objekt wieder an einen Wohnungswerber veräußert werden kann, der diese nach den Bestimmungen der Wohnbauförderung gefördert erwerben kann.

10.5. Soweit möglich, ist der Gemeinde auch ein Nominationsrecht im Vorkaufsfall einzuräumen: macht die Gemeinde von ihrem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch, so kann sie einen Käufer namhaft machen, der ebenfalls zu den genannten Bedingungen erwerben kann.

11. Diese Richtlinien beruhen auf dem Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Neustift in seiner Sitzung vom...

Sie wenden sich unbeschadet der Bezeichnung der Adressaten an Personen jeglichen Geschlechts.

Neustift, 08.02.2024

Der Bürgermeister

(Andreas Gleirscher)

