

**VERGABERICHTLINIE FÜR
MIETWOHNUNGEN DER MARKTGEMEINDE WATTENS
Beschluss des Gemeinderates am 20.02.2025**

Für die Marktgemeinde Wattens
Der Bürgermeister MMag. Lukas Schmied

Präambel

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wattens (kurz Gemeinde) stellt Mietwohnungen im Eigentum oder mit Vergaberecht der Gemeinde jenen Menschen transparent und nachvollziehbar zur Verfügung, welche eine Wohnung in ihrer Lebenssituation am meisten benötigen. Soziale, finanzielle und gesundheitliche Aspekte stehen dabei im Vordergrund.

Diese Richtlinie beschreibt den Prozess der Wohnungsvergabe von der Bewerbung im Wohnungsamt bis zum Beschluss durch den Gemeinderat. Die Bewerbungen werden nach einem Punktesystem gereiht, welches sich aus dieser Richtlinie ableitet. Der Gemeinderat bzw. der Wohnungsausschuss als vorbereitendes Gremium können sich bei dringenden Notfällen auch für Wohnungsvergaben außerhalb der Reihung entscheiden.

Die Behandlung der Wohnungsvergaben findet aus Datenschutzgründen im vertraulichen Teil der Gemeinderatssitzungen statt. Um die nötige Transparenz sicherzustellen, wird regelmäßig im öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung darüber berichtet, welche Wohnungen an wen laut Gemeinderatsbeschluss vergeben wurden und bei welchen Vergaben von der Reihung gemäß dieser Richtlinie begründet abgegangen wurde.

Ein Rechtsanspruch auf Zuweisung einer Wohnung kann aus dieser Richtlinie nicht abgeleitet werden.

A. VERGABEOBJEKTE

1. Welche Wohnungen werden vergeben?

Vergeben werden Mietwohnungen, die im Besitz der Marktgemeinde Wattens stehen oder Mietwohnungen, für welche die Gemeinde das Vergaberecht ausübt. Diese Wohnungen wurden maßgeblich durch öffentliche Mittel finanziert und durch gemeinnützige Wohnbauträger errichtet.

2. Welche Wohnungen stehen zur Verfügung?

Die Wohnungen werden nach den folgenden Kriterien kategorisiert:

- Größe der Wohnung bzw. maximale BewohnerInnenanzahl
- Barrierefreiheit und Eignung für gesundheitlich/körperlich beeinträchtigte Menschen
- Wohnungen, die nach ihrer Größe und Lage besonders für „Junges Wohnen“ geeignet sind.

B. BEWERBUNGSPROZESS

1. Bewerbungsberechtigte Personen nach § 18 TWFG 1991

Um eine Mietwohnung können sich volljährige Personen bewerben, die nach § 18 TWFG 1991 insbesondere hinsichtlich ihres Wohnbedarfs und der Einkommensobergrenze die Begünstigungsvoraussetzungen erfüllen.

2. Kriterien für die Bewerbung

2.1. Aktuelle Wohnsituation

- Die Miethöhe am freien Wohnungsmarkt übersteigt die finanziellen Möglichkeiten der Bewerbenden.
- Die Wohnungsgröße entspricht nicht der Familiengröße.
- Es ist keine Barrierefreiheit für Menschen mit entsprechenden Bedürfnissen gegeben.
- Junge Erwachsene, die ihren ersten Wohnstand gründen wollen, sind KandidatInnen für das „Junge Wohnen“.

2.2. Familienstand und -größe

- Anzahl der volljährigen Familienmitglieder und der Kinder, die ihren Hauptwohnsitz in der Gemeindewohnung begründen wollen.

2.3. Beziehung zum Ort

- Die Bewerbenden haben seit mindestens 5 Jahren ihren Hauptwohnsitz oder ihren Arbeitsplatz ununterbrochen in Wattens
oder
- die Bewerbenden haben mindestens 15 Jahre lang ihren Hauptwohnsitz oder ihren Arbeitsplatz in Wattens gehabt.

2.4. Einkommen

- Wohnungswerbende müssen die Einkommensgrenzen nach den Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung einhalten.
- Zum Einkommen zählen unter anderem Arbeitseinkommen, Miet-/Pachteinnahmen und Alimente. Zu zahlende Alimente werden vom Einkommen abgezogen.
- Alle diese Einkommen sind zu belegen, primär durch Vorlage des letzten Einkommensteuer-bescheides oder durch die Arbeitnehmerveranlagung sowie der letzten drei Gehalts- oder Lohnabrechnungen.

2.5. Körperliche oder gesundheitliche Einschränkung

- Personen mit gesundheitlichen bzw. körperlichen Einschränkungen können um eine barrierefreie Wohnung ansuchen.
- Das Ausmaß der Einschränkung ist durch ein ärztliches Attest oder durch eine behördliche Bestätigung zu belegen. Rücksprache mit dem Sozialsprengel bleibt dem Wohnungsamt vorbehalten.

2.6. Junges Wohnen

- Junge Erwachsene aus Wattens zwischen dem vollendeten 18. und 30. Lebensjahr, die noch in ihrem Familienverband wohnen, können sich alternativ dazu um eine Mietwohnung in der Kategorie „Junges Wohnen“ bewerben.
- Unter diesem Titel ist eine maximale Mietdauer von insgesamt 6 Jahren (3 Jahre mit einer einmaligen Verlängerung) möglich.

2.7. Beschäftigung bei der Gemeinde oder öffentliches Interesse

- Beschäftigte der Marktgemeinde Wattens
oder
- Personen, für die ein Wohnsitz in Wattens im öffentlichen Interesse liegt.

2.8. Notsituationen

- Für Bewerbende in Notsituationen, welche in den Richtlinien nicht abbildbar sind, kann der Wohnungsausschuss die Zuteilung einer Wohnung dem Gemeinderat vorschlagen, auch wenn die Kriterien dieser Vergaberichtlinie nicht erfüllt sind.

3. Ausschlusskriterien

3.1. Besitz eines Eigenheims

- Nicht bewerben können sich EigentümerInnen eines Wohnhauses oder einer Eigentumswohnung, die dort ihren Hauptwohnsitz haben oder haben könnten.
- Wer aus gesundheitlichen Gründen seine eigene Immobilie nicht mehr bewohnen kann, kann sich für eine Gemeindemietwohnung bewerben, sofern er/sie der Gemeinde die Vergabe der Immobilie unter denselben Konditionen überträgt, zu der er/sie die Gemeindewohnung erhält.
- Die Mieteinnahmen für die eigene Immobilie sind als Einkommen gemäß dieser Richtlinie anzurechnen.

3.2. Ablehnung einer angebotenen Wohnung

- Wer eine von der Gemeinde angebotene Mietwohnung ablehnt, wird von der BewerberInnenliste gestrichen.
- Eine Wiederbewerbung kann erst nach einem Jahr Wartefrist erfolgen.

4. Bewerbungsvorgang

4.1. Vorsprache im Wohnungsamt

Für Bewerbungen und Verlängerungen von Bewerbungen ist eine persönliche Vorsprache im Wohnungsamt der Gemeinde notwendig. Dabei werden alle relevanten Daten aufgenommen bzw. bei Verlängerungen aktualisiert.

4.2. Erforderliche Unterlagen

Zusätzlich sind alle Bestätigungen über das aktuelle Gesamteinkommen am Wohnungsamt vorzulegen (siehe 2.4).

5. Dauer und Erneuerung der Bewerbung

5.1. Gültigkeit

Bewerbungen bleiben bis Ende Februar des Folgejahres im Wohnungsamt vorgemerkt und können zwischen 2. Januar und Ende Februar verlängert werden.

5.2. Streichung

Erfolgt der Antrag auf Verlängerung nicht rechtzeitig, wird die Bewerbung Ende Februar gestrichen.

6. Vergabeprozess

6.1. Ablauf

Vor Vergabe einer freien Wohnung erstellt das Wohnungsamt gemäß dem Punktesystem dieser Richtlinie eine Reihung der vorgemerkten BewerberInnen unter Berücksichtigung der Größe und der Wohnungskategorie. Die drei Erstgereihten werden mit allen vorliegenden Unterlagen dem Wohnungsausschuss zur Beratung vorgelegt. Dieser prüft, ob die Vergabe an den Erstgereihten den Richtlinien entspricht oder ob gewichtige Gründe wie Notfälle für eine Vergabe an andere Bewerbende sprechen. Der Beschluss des Wohnungsausschusses wird als Empfehlung dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt. Der Gemeinderat diskutiert diese Empfehlung zur Wahrung des Datenschutzes im nicht öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung und beschließt die Wohnungsvergabe.

Zur Wahrung der Transparenz wird im öffentlichen Teil der folgenden Gemeinderatssitzung darüber informiert, welche Wohnungen an wen laut Gemeinderatsbeschluss vergeben wurden bzw. ob in begründeten Fällen nicht die erstgereihten Bewerbenden den Zuschlag erhielten.

6.2. Falsche Angaben bei Bewerbungen

Falsche Angaben im Bewerbungsprozess führen zu einer sofortigen Streichung der Bewerbenden von der Vormerkungsliste. Eine neuerliche Bewerbung ist erst nach einer 5-jährigen Wartefrist möglich.

MieterInnen, welchen Falschangaben während des Bewerbungsprozesses nachgewiesen werden, wird unter Berücksichtigung des Mietrechts der Mietvertrag zum ehestmöglichen Zeitpunkt gekündigt.

7. Mietvertrag

7.1. Dauer des Mietverhältnisses

Mietverträge werden befristet auf 3 Jahre abgeschlossen und beinhalten alle wesentlichen Punkte dieser Richtlinie. Eine Kautionszahlung ist zu hinterlegen und eventuell ist ein einmaliger Finanzierungsbeitrag zu leisten. Spätestens 4 Monate vor Ablauf des Mietvertrages können MieterInnen einen Antrag auf Verlängerung stellen. Der Verlängerungsantrag erfordert wiederum eine persönliche Vorsprache im Wohnungsamt und entspricht im Wesentlichen dem Prozess im Rahmen der Erstbewerbung.

7.2. Beendigung des Mietverhältnisses

7.2.1. Ordentliche Beendigung

Der Mietvertrag endet durch Ablauf, wenn kein Antrag auf Verlängerung gestellt wird oder durch Kündigung nach Vorgaben des Mietrechtsgesetzes durch den/die Mieter/in.

Erfüllt der/die Mieter/in die Voraussetzungen für eine Gemeindewohnung gemäß dieser Richtlinie nicht mehr, so ist eine Verlängerung des Mietvertrages nicht möglich und der Mietvertrag endet mit Ablauf.

7.2.2. Außerordentliche Beendigung

Sowohl MieterInnen als auch der Gemeinde Wattens als Vermieterin steht das Recht auf außerordentliche Beendigung des Mietverhältnisses gemäß Mietrechtsgesetz zu.

Insbesondere hat die Vermieterin das Recht auf Beendigung des Mietverhältnisses, wenn

- dieses durch Falschangaben im Rahmen des Bewerbungsprozesses zustande gekommen ist,
- sich der/die Mieter/in nicht an die finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde hält,
- das Mietobjekt durch den/die Mieter/in nicht pfleglich behandelt wird,
- sich der/die Mieter/in nicht an die Hausordnung hält und es deshalb zu massiven Beschwerden durch andere MieterInnen kommt.

Eine neue Bewerbung um eine Mietwohnung kann im Fall der außerordentlichen Beendigung durch die Gemeinde erst nach 5 Jahren gestellt werden.

7.3. Verlängerung bestehender Mietverhältnisse

7.3.1. Bei unveränderter Situation

Der Mietvertrag kann durch einen rechtzeitigen Antrag auf Verlängerung und durch Beschluss des Gemeinderates um 3 Jahre verlängert werden, wenn der/die Mieter/in die Voraussetzungen gemäß den Richtlinien weiterhin erfüllt.

7.3.2. Änderung der Familiengröße

Ändert sich im Laufe des Mietverhältnisses die Familiengröße und kommt es dadurch zu einem Ungleichgewicht zwischen Personenanzahl und Wohnungsgröße, kann eine einfache Verlängerung des Mietvertrages beantragt werden. In diesem Fall ist ein Antrag auf Zuweisung einer Wohnung in der passenden Größe zu stellen. Dies gilt auch für den Fall, dass der Bedarf an Barrierefreiheit nicht mehr gegeben ist.

7.3.3. Scheidung

Werden durch eine Scheidung Änderungen im Mietverhältnis notwendig, so wird der Mietvertrag auf jenen Elternteil übertragen, bei dem die Kinder ihren gewöhnlichen oder überwiegenden Aufenthaltsort haben.

7.3.4. Todesfall

Im Todesfall eines Mieters/einer Mieterin wird auf Antrag der Hinterbliebenen der Mietvertrag für die Restlaufzeit auf eine/n volljährige/n Hinterbliebene/n übertragen, die/der in der Wohnung mit Hauptwohnsitz gemeldet ist.

C. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wattens hat diese Richtlinie beschlossen, um allen am Vergabeprozess Beteiligten einen Pfad für die Vergabe von Gemeindewohnungen in die Hand zu geben. Damit wird auch die Vergabe von Wohnungen für die Wattner Bevölkerung transparent und nachvollziehbar.

**Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister
MMag. Lukas Schmied**

An Amts-/ Kundmachungstafel:
angeschlagen am 21.02.2025
abzunehmen am 10.03.2025
abgenommen am



Dieses Dokument wurde von MMag. Lukas Schmied elektronisch gefertigt und amtssigniert.
Prüfung unter <http://www.wattens.com/Amtssignatur>
Signatur aufgebracht am 21.02.2025