

**<sup>1</sup>Richtlinien**  
**für die Vergabe von Gemeindewohnungen durch**  
**den Gemeindevorstand der**  
**Marktgemeinde Biedermannsdorf**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Biedermannsdorf hat in seiner Sitzung am 13.11.2024 gemäß § 35 Z 1 iVm. § 35 Z 22 lit h NÖ Gemeindeordnung 1973 folgende allgemeine Richtlinien für die Vergabe von Gemeindewohnungen und zur Übertragung der Zuständigkeit zum Abschluss und zur Auflösung von Bestandverträgen über Gemeindewohnungen an den Gemeindevorstand beschlossen:

**I. Geltungsbereich**

(1) Diese Richtlinien gelten für die Vergabe von Wohnungen, die im Eigentum der Marktgemeinde Biedermannsdorf stehen oder zur Weitervermietung von der Marktgemeinde angemietet werden.

(2) Diese Richtlinien gelten nicht für Dienstwohnungen, Startwohnungen und sonstige Wohnungen die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, hinsichtlich derer die Gemeinde aber ein Vorschlagsrecht hat. Dienstwohnungen sind Wohnungen, mit deren Besitz die Erbringung von Dienstleistungen für die Marktgemeinde Biedermannsdorf verbunden ist sowie für Wohnungen, die für die speziellen Bedürfnisse Behinderter eingerichtet wurden.

**II. Wohnungsbewerbung**

Als Wohnungswerber/in werden jene Personen aufgenommen, welche die Bedingungen und Kriterien dieser Richtlinien erfüllen.

1) Personen, bei denen begründet anzunehmen ist, dass sie den Verpflichtungen eines zukünftigen Mieters nicht nachkommen werden, sind ausgeschlossen für die Bewerbung.

2) Personen, die im Zuge der Wohnungserhebung nach diesen Richtlinien wissentlich irreführende Angaben gemacht haben, werden aus dem Wohnungsvergabeverfahren ausgeschlossen.



### **III. Voraussetzungen**

- 1) Volljährigkeit (vollendetes 18. Lebensjahr)
- 2) Die antragstellenden Personen müssen im Besitz der Österreichischen Staatsbürgerschaft sein oder EU Bürger/EU Bürgerin oder dieser 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) Das Familieneinkommen darf die Einkommensobergrenze gemäß den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien des NÖ Wohnungsförderungsgesetz in der jeweils gültigen Fassung nicht überschreiten. (Ausgenommen vom Familieneinkommen ist das Einkommen der Kinder sofern es sich um eine Lehrlingsentschädigung oder eingeringfügiges Einkommen bei Schülern /Studenten handelt, sowie auch ein Pflegegeld).
- 4) Bewerber\_innen müssen nachweisen, dass sie über ein regelmäßiges Einkommen verfügen, das in einem geeigneten Verhältnis zu den zu erwartenden Kosten einer Wohnung der gewünschten Größe steht. Untergrenze ist jedenfalls ein Einkommen in doppelter Höhe der Miete.
- 5) Der Hauptwohnsitz in Biedermannsdorf muss seit mindestens 5 Jahren durchgehend vor Antragstellung bestehen bzw. der Hauptwohnsitz bereits einmal in Biedermannsdorf für mindestens 5 Jahre durchgehend bestanden haben.
- 6) Eine schriftliche Erklärung darüber, dass der/die Wohnungswerber/in keine tatsächliche Wohnmöglichkeit aufgrund von Wohnungs-, Haus- oder Liegenschaftseigentum aufweisen und dadurch eine Wohnungsversorgung möglich wäre oder sonst über kein für die eigene Wohnungsversorgung hinlängliches Vermögen verfügt.
- 7) Im Falle von Scheidungen und Trennungen, bei denen Wohnungs-, Haus- oder Liegenschaftseigentum vorhanden ist, eine schriftliche Erklärung darüber, dass zum jetzigen Zeitpunkt über kein entsprechendes Vermögen verfügt werden kann, um die Wohnungsversorgung zu sichern. In diesen Fällen wird ein auf 3 Jahre befristeter Mietvertrag abgeschlossen. Der Wohnbedarf wird 6 Monate vor Ablauf, um Kündigungsfristen zu wahren, nochmals geprüft. Sollte der Wohnbedarf nicht mehr laut gegenständlichen Richtlinien bestehen, wird das Mietverhältnis beendet.
- 8) Der/Die Antragsteller/in muss den Zahlungsverpflichtungen für die bisherige Unterkunft nachgekommen sein.



#### **IV. Allgemeine Bestimmungen**

Als Grundlage für den Erhalt von Punkten dienen die jeweils erforderlichen Nachweise, die vom Wohnungswerber/ von der Wohnungswerberin auf Verlangen der Gemeinde jederzeit, jedoch jedenfalls unmittelbar vor der Ausschusssitzung, in der die Beurteilung der Anträge erfolgt, beizubringen sind - ohne Nachweise gibt es keine Punkte.

Der Wohnungswerber/die Wohnungswerberin erklärt sich damit einverstanden, dass alle relevanten Daten für die Dauer des Vergabeverfahrens gespeichert werden, längstens jedoch bis unmittelbar nach Abschluss des Mietvertrages.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuweisung einer Wohnung.

Es können nur vollständige Anträge bearbeitet werden.

Nachweislich bewusst falsche Angaben haben den Ausschluss aus der Bewerbung zur Folge.

Relevante Änderungen, wie z.B. Wohnungswechsel, Familienstands Änderungen, wesentliche Einkommensänderungen etc., sind dem Gemeindeamt mitzuteilen, damit die Aktualität der Bewerbung gewahrt ist.

Zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche des Vermieters ist eine Kautions von drei Monatsmieten bei Vertragsabschluss zu hinterlegen.

Der Mietvertrag wird befristet auf 5 Jahre abgeschlossen und 6 Monate vor Ablauf geprüft, ob die Grundvoraussetzungen laut Richtlinien weiterbestehen. Über die jeweiligen Prüfungen wird im zuständigen Ausschuss berichtet. Wenn die Prüfung keine Änderung ergibt, wird das Mietverhältnis um 5 Jahre verlängert.

#### **V. Punktesystem**

Siehe die beiden Tabellen „Basispunkte“ und „Extrapunkte“ im Anhang.



## **VI. Bewerbungsvorgang**

- 1) Der/Die Wohnungswerber/in hat sich ausnahmslos schriftlich mittels Antragsformular um die Zuweisung einer Wohnung zu bewerben.
- 2) Die Angaben sind vollständig und wahrheitsgetreu zu treffen und durch Nachweise (Jahres-Einkommensteuerbescheid, Jahreslohnzettel, Pensionsbescheid) zu belegen. Insbesondere ist ein Lohnzettel des letzten Jahres von allen zukünftigen Bewohnern vorzuweisen, um die Berechnung des Familieneinkommens zu ermöglichen.
- 3) Die Gemeindeverwaltung überprüft sämtliche Angaben und tatsächlichen Lebensumstände des/der Wohnungswerbers/in auf ihren Wahrheitsgehalt/Plausibilität und deren Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Antragstellung.

## **VII. Vergabevorgang**

- (1) Die Wohnungsvergabe erfolgt aufgrund der im Antrag abgegebenen Angaben und Nachweise nach dem in dieser Richtlinie enthaltenen Punktesystem, durch Bewertung im Sozialausschuss und Vorschlag an den Gemeindevorstand.
- (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 gleicher Punktezahl erfolgt die Reihung nach dem geringeren Einkommen des Nachweises.
- (3) Die Zuständigkeit zum Abschluss und zur Auflösung von Bestandverträgen über Wohnungen, die gemäß Punkt I. dem Geltungsbereich der gegenständlichen Richtlinien unterliegen, wird gemäß § 35 Z 1 iVm. § 35 Z 22 lit h NÖ Gemeindeordnung 1973 an den Gemeindevorstand der Marktgemeinde Biedermannsdorf übertragen.
- (4) Die eigentliche Vergabe erfolgt durch Beschlussfassung des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde Biedermannsdorf.

## **VIII. Begründung des Hauptwohnsitzes**

Nach erfolgter Zuweisung der Wohnung durch den Gemeindevorstand 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 Nebenwohnsitzen (genaue Begründung erforderlich) - 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 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.

### **IX. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

Diese Richtlinien treten mit 14.11.2024 in Kraft. Alle bis dahin bestehenden Beschlüsse werden mit Inkrafttreten dieser Richtlinien aufgehoben. Mit Abgabe bzw. Einreichung des Antrages erwirbt der Antragsteller keinen wie auch immer gearteten Rechtsanspruch auf Zuweisung einer Wohnung.

