

Richtlinien für die Vergabe von Gemeindewohnungen durch die Bürgermeisterin der Marktgemeinde Vösendorf

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Vösendorf hat in seiner Sitzung am 25. März 2026 gemäß § 35 Z 1 iVm. § 35 Z 22 lit h NÖ Gemeindeordnung 1973 idgF 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 Vösendorf stehen oder zur Weitervermietung von der Marktgemeinde angemietet werden.
- (2) Diese Richtlinien gelten nicht für Dienstwohnungen. Dies sind Wohnungen, mit deren Besitz die Erbringung von Dienstleistungen für die Marktgemeinde Vösendorf verbunden ist sowie für Wohnungen, die für die speziellen Bedürfnisse Behinderter eingerichtet wurden.
- (3) Diese Richtlinien gelten nicht für die Wohnversorgung von Gemeindefällen, das sind wohnungswerbende Personen, deren Wohnversorgung für die Marktgemeinde Vösendorf aus rechtlichen oder sozialen Gründen notwendig oder im öffentlichen Interesse gelegen ist.¹

¹ Ein Ansuchen auf Zuweisung einer Gemeindewohnung wird zum Gemeindefall erhoben, wenn alle Fraktionen dies einstimmig mit ihrer Unterschrift bestätigen. Die Unterfertigung hat durch den Fraktionsvorsitzenden zu erfolgen.

II. Vormerkungen

Als wohnungswerbende Person werden jene Personen aufgenommen, welche die Bedingungen und Kriterien dieser Richtlinien erfüllen. Als wohnungswerbende Person im Sinne dieser Richtlinie werden nicht anerkannt

- (1) Personen, die verschuldet ihre Wohnung verlieren oder verloren haben.
Ausnahme: Es wird der Nachweis erbracht, dass sämtliche Mietrückstände und damit verbundenen Nebenkosten beglichen wurden.
- (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 begründet anzunehmen ist, dass sie den Verpflichtungen eines zukünftigen Mieters nicht nachkommen werden.
- (4) Personen, die im Zuge der Wohnungserhebung nach diesen Richtlinien wissentlich irreführende Angaben gemacht haben. Diese 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 Inländerinnen und Inländer.
- (3) Ein Familieneinkommen (wohnungswerbende Person und Partnerin bzw. Partner), welches nicht über nachfolgendem Einkommen liegt:

1 Person	€ 44.000,-- p.a., brutto
2 Personen	€ 71.500,-- p.a., brutto
jede weitere Person	€ 8.800,-- p.a., brutto

Einkommensnachweis erforderlich!

Wenn das jährliche Bruttoeinkommen die oa. Beträge übersteigt, besteht kein Anspruch auf eine Gemeindewohnung.

- (4) Der Hauptwohnsitz in Vösendorf muss seit mindestens 5 Jahren durchgehend vor Antragstellung bestehen bzw. der Wohnsitz bereits einmal in Vösendorf für mindestens 5 Jahre durchgehend bestanden haben.
- (5) Eine schriftliche Erklärung darüber, dass die wohnungswerbende Person 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 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 5 Jahre befristeter Mietvertrag abgeschlossen. Der Wohnbedarf wird rechtzeitig, um Kündigungsfristen zu wahren, nochmals geprüft. Sollte der Wohnbedarf nicht mehr laut gegenständlichen Richtlinien bestehen, ist die Kündigung des Mietverhältnisses zu beschließen.

- (6) Die wohnungswerbende Person muss den Zahlungsverpflichtungen für die bisherige Unterkunft nachgekommen sein.

IV. Bewertungskriterien

(1) **Wohnungsbedarf**

Der Wohnungsbedarf muss grundsätzlich von jeder wohnungswerbenden Person vorausgesetzt werden können. In der Beurteilung können daher nur jene Fälle herangezogen werden, auf die dies zutrifft. Eine nachweisliche Begründung muss vorliegen und der dringende Wohnungsbedarf darf auf keinem Selbstverschulden beruhen;

- | | |
|---|-----------|
| a) unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht ² | 30 Punkte |
| b) mittelbar von Obdachlosigkeit bedroht ³ | 15 Punkte |

(2) **Hauptwohnsitz in Vösendorf**

- | | |
|---|----------|
| Ab dem vollendeten 5. Jahr jeweils | 2 Punkte |
| Es können max. 20 Punkte erreicht werden. | |

(3) **Familiengröße**

- | | |
|---|----------|
| Überbelag der bisherigen Wohnung (Normwert für die wohnungswerbende Person 30 m ² sowie für jede weitere Person 5 m ²);
pro Überbelag | 5 Punkte |
|---|----------|

(3) **Zustand der gegenwärtigen Wohnung**

- | | |
|--|-----------|
| Gesundheitsschädliche Wohnung ⁴ | 15 Punkte |
|--|-----------|

(4) **Krankheit oder Behinderung**

- | | |
|---|-----------|
| Ist die wohnungswerbende Person nicht mehr in der Lage, über mehrere Stufen die Wohnung
begehrbar zu erreichen | 15 Punkte |
|---|-----------|

² gerichtliche Delogierung muss vorliegen

³ ein befristeter Mietvertrag muss vorliegen, bzw. muss ein Delogierungsverfahren eingeleitet worden sein

⁴ entsprechender Nachweis muss erbracht werden; Fachgutachten

(5) Einkommen

Berücksichtigungswerte Einkommenssituation: Es wird das Einkommen (brutto), der im zukünftigen Haushalt lebenden Personen herangezogen (Familieneinkommen);

Einkommen	bis 17.600	bis 22.880	bis 28.160	bis 33.300	bis 36.300	bis 44.000	bis 58.980
Person (en)							
1	25	20	15	10	5	0	0
2	25	25	25	25	20	15	10
3	25	25	25	25	25	20	15
4	25	25	25	25	25	25	20
5	30	25	25	25	25	25	25
6	30	30	25	25	25	25	25

Einkommen	bis 65.230	bis 71.500	bis 80.300	bis 89.100	bis 97.900	bis 106.700	bis >106.700
Person (en)							
1	0	0	0	0	0	0	0
2	5	0	0	0	0	0	0
3	10	5	0	0	0	0	0
4	15	10	5	0	0	0	0
5	20	15	10	5	0	0	0
6	25	20	15	10	5	0	0

(6) Zusätzliche Bewertungskriterien

- a) Besonderes soziales Engagement in Vösendorf
- b) Ehrenamtlicher Tätigkeit bei einer Vösendorfer Blaulichtorganisation (Freiwillige Feuerwehr, Rettung, Zivilschutzverband)
- c) Langjährige Vereinstätigkeit bei einem Vösendorfer Verein

Kann die aktive Tätigkeit im Sinne der Punkte a), b) und c) nachgewiesen werden, können einmalig max.

5 Punkte

zugewiesen werden, auch wenn die Punkte a), b) und c) kumulativ zutreffen.

V. Bewerbungsvorgang

- (1) Die wohnungswerbende Person 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 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 der wohnungswerbenden Person auf ihren Wahrheitsgehalt und deren Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Antragstellung bzw. während der Vormerkung.
- (4) Bei dreimaliger Ablehnung einer seitens der Marktgemeinde Vösendorf vorgeschlagenen Wohnung wird eine Sperrfrist von einem Jahr ausgesprochen.

VI. 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 die wohnungswerbende Person zu erfolgen. Als Maß für die Dringlichkeit ist die Anzahl der erlangten Punkte heranzuziehen. Bei gleicher Punktezahl erfolgt die Reihung nach dem Datum der Anmeldung.
- (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 idgF an den Gemeindevorstand der Marktgemeinde Vösendorf übertragen.

VII. Befugnis der Bürgermeisterin

Die Bürgermeisterin ist ausschließlich im Rahmen des § 38 Abs. 2 und 3 NÖ Gemeindeordnung 1973 berechtigt, einstweilige unaufschiebbare Verfügungen zu treffen bzw. anstelle des sonst zuständigen Organes tätig zu werden, wenn bei Gefahr im Verzuge der Beschluss des zuständigen Kollegialorganes nicht ohne Nachteil für die Sache oder ohne Gefahr eines Schadens für die Gemeinde abgewartet werden kann. Die Bürgermeisterin hat über Maßnahmen, die sie aufgrund des § 38 Abs. 2 und 3 NÖ Gemeindeordnung 1973 getroffen hat, dem zuständigen Organ in der nächsten Sitzung zu berichten und diese gegebenenfalls zu verantworten.

VIII. Obliegenheiten der wohnungswerbenden Person

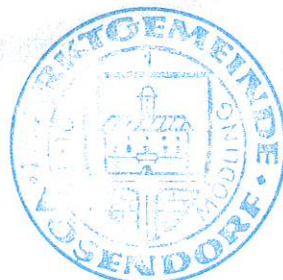
- (1) Jede auf die Punktezahl Einfluss nehmende Änderung ist der Marktgemeinde Vösendorf sofort zu melden. Insbesondere gilt dies für jede Änderung der Einkommensverhältnisse, Adressänderung, Veränderung des Familienstandes oder anderwärtige Wohnversorgung.
- (2) Der gereichte Antrag wird 1 Jahr ab Antragsdatum evident gehalten. Sollte danach noch weiter Interesse an einer Gemeindewohnung bestehen, so ist eine neuerliche Mitteilung notwendig und der Antrag auf Zuweisung einer Gemeindewohnung zu aktualisieren.
- (3) Falls auch ein Ehepartner bzw. eine Lebensgefährtin oder ein Lebensgefährte gesondert um eine Wohnung angesucht hat, so ist dies im zweiten Ansuchen deutlich erkenntlich zu machen.

IX. Begründung des Hauptwohnsitzes

Nach erfolgter Zuweisung der Wohnung haben die wohnungswerbenden Personen 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 die wohnungswerbende Person vor Abschluss des Mietvertrages rechtsverbindlich einzugehen und sich auch zu verpflichten allfällige bisher von ihr bewohnten Wohnungen vorbehaltlos zu räumen. Des Weiteren hat sich die wohnungswerbende Person einverstanden zu erklären, die Verletzung dieser Verpflichtung als wichtigen Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2 Z 13 des Mietrechtsgesetzes in den Mietvertrag aufzunehmen.

X. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Diese Richtlinien treten mit 1. April 2026 in Kraft und gelten auch für alle vor diesem Datum am Gemeindeamt eingelangten Ansuchen. Gleichzeitig treten die Richtlinien für die Vergabe von Gemeindewohnungen durch den Gemeindevorstand der Marktgemeinde Vösendorf, am 1. Jänner 2022 in Kraft getreten und beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom 16. Dezember 2021, außer Kraft. Mit Abgabe bzw. Einreichung des Antrages erwirbt der Antragsteller keinen wie auch immer gearteten Rechtsanspruch auf Zuweisung einer Wohnung.



Bürgermeisterin

Gabriele Scharrer