

Richtlinie für die Vormerkung als MietwohnungswerberIn

(Beschluss STS 9.7.2008)

Präambel - siehe Beiblatt

Die Richtlinien für Vormerkung und Vergabe der städtischen/gemeinnützigen Wohnungen gliedern sich in

I) die Richtlinie für die Vormerkung:

In dieser sind die Voraussetzungen für die Aufnahme festgelegt.

II) das Punktesystem:

Dieses enthält die Punkte für die Reihung der Vormerkanträge. Das Punktesystem berücksichtigt die sozialen und persönlichen Verhältnisse der AntragstellerIn, aber auch die Dauer der Vormerkung und die Dauer der Wohnhaftigkeit in Innsbruck.

Bei der Vergabe einer Wohnung hat das Referat für Wohnungsvergabe nach Möglichkeit auf eine ausgewogene BewohnerInnenstruktur in den Häusern und im Wohngebiet zu achten.

Aus diesen Richtlinien entsteht niemandem ein Rechtsanspruch für die Vergabe einer Wohnung.

Das Ziel

der vorliegenden Richtlinie ist es, die Vergabe der städtischen und gemeinnützigen Wohnungen, für die die Stadt Innsbruck das Vergaberecht hat, in einem einheitlichen und objektiven Verfahren zu regeln. Die Anwendung der Richtlinie soll für die WohnungswerberInnen nachvollziehbar und transparent sein.

I. Begriffsbestimmungen:

a) Gemeindegebiet Innsbruck:

Unter diesen Begriff fallen neben den Wohnanlagen in Innsbruck auch jene im Umland von Innsbruck, die durch die Stadtgemeinde Innsbruck nachbesiedelt werden können.

b) Wohnhaft:

Der Wohnsitz muss Mittelpunkt des Lebensinteresses sein, das neben der Hauptwohnsitzmeldung nachgewiesen werden muss.

c) Lebensgemeinschaft:

Zwei Personen, beide volljährig, eine von beiden muss das 21. Lebensjahr vollendet haben. Bei Vormerkung müssen mindestens 3 Jahre gemeinsamer Haushalt nachgewiesen werden.

Bei Auflösung der Lebensgemeinschaft verzichtet der/die PartnerIn, der/die die Obsorge für ein/ mehrere Kind/er nicht hat, auf das Mietrecht zu Gunsten des Partners/der Partnerin, der/die obsorgeberechtigt ist und in dessen/deren Haushalt das/die Kind/er wohnhaft ist/sind.

2. Allgemeine Voraussetzungen für die Vormerkung:

a) Österreichische Staatsbürgerschaft

b) im Sinne des § 17, Abs. 6, TWFG 1991 i.d.g.F. gleichgestellte Staatsbürgerschaft

c) Drittstaatsangehörige können sich vormerken lassen, sofern sie zum Zeitpunkt der Antragstellung im Sinne der Richtlinie 2003/109/EG langfristig aufenthaltsberechtigt sind.

d) Vollendung des 18. Lebensjahres

e) Minderjährige Ehepaare oder minderjährige Mütter/Väter, die mit ihrem Kind im gemeinsamen Haushalt leben, können sich auch vor Vollendung des 18. Lebensjahres vormerken lassen.

f) WohnungswerberInnen, die über eine Wohnung oder das Nutzungsrecht an einer Wohnung verfügen, können nur vorgemerkt werden, wenn sie sich verpflichten, ihr Eigentums- oder Nutzungsrecht an der bisher zur Befriedigung ihres regelmäßigen Wohnbedürfnisses verwendeten Wohnung binnen sechs Monaten nach dem Bezug der von der Stadt zugewiesenen Wohnung aufzugeben.

2.1 Von der Wohnungsvormerkung, -vergabe sind/werden ausgeschlossen:

Personen

- a) die sich durch falsche Angaben im Erhebungsverfahren einen Vorteil zu erschleichen versuchen, sind von der Vormerkliste zu streichen und auf die Dauer von 3 Jahren von der Vormerkung ausgeschlossen.
- b) die die Durchführung eines Lokalaugenscheines zur Erhebung der Wohnverhältnisse verweigern,
- c) die zum Zeitpunkt der Zuweisung einer Wohnung eine in den Richtlinien genannte Voraussetzung nicht mehr erfüllen,
- d) deren bisheriges Verhalten in einer Hausgemeinschaft die Zuweisung einer Wohnung für die neue Hausgemeinschaft nicht zumutbar erscheinen lassen, oder deren Fähigkeit zur Führung eines Haushaltes und/oder Eingliederung in die Hausgemeinschaft offensichtlich in Frage gestellt werden muss. Eine bedingte Vormerkung ist möglich, wenn der/die WohnungswerberIn sich in ärztlicher, therapeutischer Behandlung/Betreuung befindet und zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe die oben angeführten Ausschlusskriterien nicht mehr gegeben sind,
- e) die Tiere halten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung und/oder Gefährdung der Hausgemeinschaft führen können oder deren Haltung zu einer übermäßigen Abnutzung der Wohnung und/oder Wohnanlage führen kann,
- f) die bisher von ihrer Wohnung einen äußerst nachteiligen Gebrauch gemacht haben,
- d) die dreimal eine von der Stadt zugewiesene Wohnung abgelehnt haben. Eine neuerliche Antragstellung ist erst nach Ablauf von einem Jahr möglich.

Über die Wohnungsvormerkung gem. Pkt. 2.1.d, 2.1.e und Pkt. 2.1.f berät nach den erforderlichen Erhebungsarbeiten durch das Amt der gemeinderätliche Wohnungsausschuss, die Beschlussfassung erfolgt durch den Stadtsenat.

3. Besondere Voraussetzungen für die Vormerkung:

3.1 Wohnsitz bzw. Berufstätigkeit in Innsbruck

- a) Zum Zeitpunkt der Vormerkung seit 3 Jahren ununterbrochen im Gemeindegebiet von Innsbruck mit Hauptwohnsitz wohnhaft.
- b) Insgesamt 15 Jahre mit Hauptwohnsitz in Innsbruck wohnhaft.
- c) Zum Zeitpunkt der Vormerkung ununterbrochen seit 6 Jahren im Gemeindegebiet von Innsbruck berufstätig.
- d) Personen, die vor einem Aufenthalt im Landeskrankenhaus Hall, Landeskrankenhaus Natters, Landeskrankenhaus Hochzirl oder in einer Einrichtung des Betreuten Wohnens im Rahmen des Tiroler Rehabilitationsgesetzes (Lebenshilfe, Caritas, Verein für psychische Gesundheit, Verein psychosozialer Pflegedienst, Verein IWO, Verein Start, MOHI) als Wohnungssuchende in Innsbruck vorgemerkt waren, wird die Zeit des Aufenthaltes in den genannten Einrichtungen angerechnet.
- e) Personen, die vor einem Aufenthalt im Landeskrankenhaus Hall, Landeskrankenhaus Natters, Landeskrankenhaus Hochzirl oder in einer Einrichtung des Betreuten Wohnens im Rahmen des Tiroler Rehabilitationsgesetzes nicht vorgemerkt waren, jedoch in Innsbruck entsprechend den oben genannten Richtlinien wohnhaft oder berufstätig waren, können vorgemerkt und die Zeit des Aufenthaltes ab Antragstellung in den genannten Einrichtungen angerechnet werden.

3.2 Einkommensgrenzen:

Für die Vormerkbarkeit gelten die jeweiligen Einkommensgrenzen nach den Richtlinien der Wohnbauförderung des Landes Tirol.

Bei schwankenden Einkommen (z.B. Karenz, Dienstgeberwechsel, Arbeitslose) ist der Durchschnitt der letzten 12 Monate zu berechnen, wobei die Berechnung entsprechend der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Tirol vorzunehmen ist.

Personen, denen aufgrund ihrer Vermögensverhältnisse zugemutet werden kann, sich ohne Hilfe der Stadt Innsbruck eine Wohnung zu beschaffen, werden nicht vorgemerkt. Es ist eine verbindliche Erklärung über die Vermögensverhältnisse beizubringen.

3.3 Wohnbedarf:

Neben den in den Punkten 2., 2.1, 3.1 und 3.2 angeführten Voraussetzungen muss auch noch Wohnbedarf gegeben sein. Dieser liegt vor, wenn eine der folgenden Voraussetzungen gegeben ist:

- a) bei überbelegter Wohnung, das heißt, dass weniger als 15 m² Nettowohnnutzfläche pro Person gegeben sind. Bei der Bemessung der Nettowohnnutzfläche bleiben Nebenräume und Gang unberücksichtigt. Ist die Küche größer als 10 m², so wird die darüber liegende Quadratmeteranzahl der Nettowohnnutzfläche zugezählt.
- b) bei GarconnierenwerberInnen: Schlafstelle in der elterlichen Wohnung, d.h. mehr als eine Person pro Zimmer oder Kabinett
- c) Kinder oder Enkelkinder, die das 21. Lebensjahr vollendet haben, die in der Wohnung ihrer Eltern oder Großeltern wohnen und deren Einkommen zur Bezahlung von Miete und Betriebskosten ausreichend hoch ist. (Orientierung an Grundsicherung)
- d) Kinder oder Enkelkinder, die ein Kind erwarten oder bereits Eltern sind und mit ihrem Kind im gemeinsamen Haushalt leben (werden) und in der Wohnung ihrer Eltern oder Großeltern wohnen, sind vormerkbar.
- e) Dienst- oder Naturalwohnungsinhaber sind vormerkbar in folgenden Fällen, soweit keine andere vertragliche Regelung vorliegt:
 - drei Jahre vor Pensionierung
 - im Falle von Berufsunfähigkeit
 - bei Aufkündigung des Dienstverhältnisses durch den Dienstgeber.
- f) Bei bevorstehender Räumung der Wohnung aus folgenden Gründen ist Vormerkbarkeit gegeben:
 - Vorliegen eines gerichtlichen Räumungstitels, ausgenommen selbiger wurde durch ein unleidliches Verhalten des/der Wohnungswerbers/in herbeigeführt
 - Gerichtliche Einleitung eines Scheidungsverfahrens, wobei in der Folge nur der nach der Scheidung nicht wohnversorgte Ehepartner anspruchsberechtigt ist
- g) Bei Behinderung (z.B. Rollstuhlfahrer), schwerer Erkrankung oder altersbedingter Gebrechlichkeit und dadurch bedingter Nichteignung der bewohnten Wohnung (Vorlage eines amtsärztlichen oder klinischen Gutachtens erforderlich) ist Vormerkbarkeit gegeben.

- h) Bei Baufälligkeit, Baumängeln (festgestellt durch die Baupolizei) oder Substandard (Kategorie D, ohne Bad oder ohne WC) der bewohnten Wohnung ist Vormerkbarkeit gegeben.
- i) Bei Wohnungslosigkeit oder Bedrohung von Wohnungslosigkeit, die aus eigener Kraft (z.B. Wahrnehmung einer Einspruchsmöglichkeit) nicht abgewendet werden kann, insbesondere bei fehlendem Hauptmietvertrag, ist Vormerkbarkeit gegeben.
- j) Bei zu hoher Mietbelastung, d.h. wenn die zu bezahlende Bruttomiete 40 % des Nettofamilieneinkommens zuzüglich Beihilfen für Miete übersteigt ist Vormerkbarkeit gegeben. Pro Kind wird ein Abschlag von 3 % berechnet.
- k) MieterInnen von Wohnungen mit Einweisungsrechten (halb)öffentlicher Gebietskörperschaften (z.B. Bund, Land, Post, Heer, UNO etc.) können auch bei Geltendmachung eines Wohnbedarfs – mit Ausnahme des Punktes 3.3.e – nur als Tauschfall aufgenommen werden, wenn die einweisungsberechtigte Körperschaft, bzw. die Genossenschaft der Stadtgemeinde Innsbruck das einmalige Nachbesiedlungsrecht an der freiwerdenden Wohnung einräumt.

4. Allgemeine Bestimmungen:

4.1

- a) Bei Kündigung oder Delogierung aus eigenem Verschulden (z.B. unleidliches Verhalten, Mietzinsrückstand) aus einer städtischen Wohnung bzw. einer Wohnung mit städtischem Besiedlungsrecht ist eine neuerliche Vormerkung nur durch Stadtsenatsbeschluss möglich. Der Antrag kann frühestens zwei Jahre nach Räumung eingebracht werden.
- b) Sonstige Ansuchen, die den vorgenannten Richtlinien nicht entsprechen sind dem Stadtsenat zur Beschlussfassung vorzulegen.

- 4.2 Die Richtlinien für die Vormerkung als MietwohnungswerberIn sind rückwirkend auf alle im Referat für Wohnungsvergabe aufliegenden Mietwohnungsansuchen anzuwenden.