

Richtlinie für die Vormerkung als WohnungstauschwerberIn

(Beschluss STS 9.7.2008)

Präambel - siehe Beiblatt

Erklärungen zur Gliederung der Richtlinie und allg. Begriffsbestimmungen entsprechen den Richtlinien für die Vormerkung als MietwohnungswerberIn.

Grundsätzlich gelten bei einem Wohnungstausch die Bestimmungen des § 13 Mietrechtsgesetzes, wo festgelegt wird, dass ein Wohnungstausch nur dann erfolgen kann, wenn es sich um einen direkten Tausch zwischen zwei Mietern handelt. Alle anderen Fälle sind als MietwohnungswerberIn zu behandeln.

I. Allgemeine Voraussetzungen:

- a) Drei Jahre Mindestaufenthalt in der bisherigen städtischen Wohnung bzw. Wohnung mit städtischem Besiedelungsrecht, ein Jahr Mindestaufenthalt bei geänderten Familienverhältnissen oder nachhaltiger Verschlechterung des gesundheitlichen Zustandes, der einen Tausch zwingend erfordert
- b) Bei Einbringung des Ansuchens auf Wohnungstausch und vor der Zuweisung einer Tauschwohnung ist eine Stellungnahme der Hausverwaltung einzuholen, ob die bisher bewohnte Wohnung, die zurückgestellt werden soll, sich in einem Zustand befindet, der einer normalen Abnutzung entspricht.

I.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 Mietenkonto einen Rückstand aufweist
- e) gegen die ein Kündigungs- oder Räumungsverfahren eingeleitet wurde
- f) die dreimal eine von der Stadt zugewiesene Tauschwohnung abgelehnt haben. Eine neuerliche Antragstellung ist bei Erfüllung der Richtlinien erst nach Ablauf von einem Jahr möglich.
- g) 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,
- h) 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.
- i) die bisher von ihrer Wohnung einen äußerst nachteiligen Gebrauch gemacht haben,

Über die Vormerkung als Tauschwohnungssuchende/r gemäß den Punkten 1.1g, 1.1h und 1.1i berät nach den erforderlichen Erhebungsarbeiten durch das Amt der gemeinderätliche Wohnungsausschuss, die Beschlussfassung erfolgt durch den Stadtsenat.

Bei Erfüllung der Voraussetzungen werden die Wohnungstauschfälle sofort in die Liste der MietwohnungswerberInnen mit Beschluss übernommen und dort gereiht.

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.

2.1 Ausgenommen von den Einkommensobergrenzen sind:

- a) Tausch wegen dauernder Krankheit, Pflegebedürftigkeit des/der Tauschwerbers/in oder eines zu versorgenden Angehörigen, wenn dadurch eine verbesserte familiäre Versorgung des kranken oder pflegebedürftigen Menschen erreicht werden kann (zumindest Pflegestufe 2 muss vorliegen).
- b) Bei Personen, die nachweislich ihre bisher benutzte kostengünstige (geförderte) Wohnung zu Gunsten einer förderungswürdigen Person aufgeben, kann bei Zuteilung einer neuen geförderten Wohnung von der Einhaltung der Einkommensobergrenze abgesehen werden (entspricht TWFG).
- c) Tausch von einer größeren in eine kleinere Wohnung. Bei Rückgabe einer größeren Wohnung und Besiedlung einer kleineren Wohnung kann im Sinne des Bedarfs an Großwohnungen eine bevorzugte Vergabe erfolgen.

Bzgl. der Ausnahmen sind die Bestimmungen der Wohnbauförderungsrichtlinie nach dem TWFG 1991 zu beachten.

3. Als Tauschgründe werden anerkannt:

- a) Eine zu kleine Wohnung liegt vor:
 - wenn 2 Personen eine Garconniere bewohnen,
 - wenn 3 Personen eine 2-Zimmer-Wohnung bewohnen,
 - wenn 4 Personen eine 3-Zimmer-Wohnung bewohnen, sofern die Kinder einen großen Altersunterschied aufweisen oder verschiedenen Geschlechts sind,
 - wenn 5 Personen eine 3-Zimmer-Wohnung bewohnen,
 - wenn pro Familienmitglied weniger als 15 m² Nettowohnnutzfläche zur Verfügung steht und diese Wohnung vor mehr als 10 Jahren bezogen wurde. 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.

- wenn 1 Elternteil mit einem Kind über 10 Jahren, für das der Elternteil obsorgeberechtigt ist, im gemeinsamen Haushalt eine 2-Zimmer-Wohnung mit einem Durchgangszimmer bewohnt.
- b) Eine zu große Wohnung liegt vor:
bei einer Nettowohnnutzfläche von mehr als 30 m² pro Person. Bei der Berechnung der Nettowohnnutzfläche bleiben die Nebenräume und Küche unberücksichtigt.
 - c) Behinderung, schwere Erkrankung, altersbedingte Gebrechlichkeit und dadurch bedingte Nichteignung der Wohnung (Vorlage eines amtsärztlichen Gutachtens erforderlich)
 - d) Pflegebedürftigkeit ab Pflegestufe 2, sofern durch den Wechsel in die Tauschwohnung familiäre Pflege ermöglicht wird (Vorlage des Bescheides und Bestätigung durch Pflegebedürftigen)
 - e) Baufälligkeit, Baumängel (festgestellt durch Baupolizei) oder Substandard (Kategorie D) kein Bad/keine Dusche
 - f) zu hohe Mietbelastung, liegt vor, wenn die zu bezahlende Bruttomiete 40 % des Nettofamilieneinkommens zuzüglich Beihilfen für Miete übersteigt. Pro Kind wird ein Abschlag von 3 % berechnet.
 - g) Bei rechtlicher Verpflichtung der Stadtgemeinde

4. Gegenseitiger Wohnungstausch:

Ansuchen um gegenseitigen Wohnungstausch sind bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen gemäß § 13 Mietrechtsgesetz außerhalb des Punktesystems zu genehmigen.

5. Allgemeine Bestimmungen:

Die Richtlinien für die Aufnahme als WohnungstauschwerberIn sind rückwirkend auf alle im Referat für Wohnungsvergabe aufliegenden Tauschansuchen anzuwenden.