

RICHTLINIEN

für die Zuweisung von Wohnungen

I. Geltungsbereich

- 1) Diese Richtlinien gelten für die Zuweisung sämtlicher Wohnungen, wobei unter Wohnungen im Sinne dieser Richtlinien alle Wohnungen in städtischen Gebäuden sowie sämtliche sonstige Wohnungen, für die die Stadt das Vorschlagsrecht hat, zu verstehen sind.

- 2) Nicht in den Bereich dieser Richtlinien fallen die Zuweisung von Dienstwohnungen, Wohnungen im Seniorenzentrum, Wohnungen für Behinderte, Wohnungen mit Eigentumsoption bzw. frei finanzierte Projekte.

II. Vormerkung

- 1) Der Personenkreis, der in Schwechat ein Wohnbedürfnis hat und als Wohnungswerber vorgemerkt wird, setzt sich wie folgt zusammen:
 - a) Staatsbürger/innen der Mitgliedsländer der Europäischen Union, die in Schwechat seit mindestens einem Jahr den Hauptwohnsitz haben und das 17. Lebensjahr vollendet haben.
 - b) Staatsbürger/innen der Mitgliedsländer der Europäischen Union, die in Schwechat seit mindestens einem Jahr zweitgemeldet sind, bei Aufgabe der Erstmeldung, wodurch dokumentiert wird, dass der Mittelpunkt der Lebensinteressen nach Schwechat verlegt wird;
 - c) Staatsbürger/innen der Mitgliedsländer der Europäischen Union, die von Schwechat weggezogen und mindestens ein Jahr durchgehend in Schwechat den Hauptwohnsitz gehabt haben, aber wieder rückwanderungswillig sind;
 - d) Staatsbürger/innen der Mitglieder der Europäischen Union, die in Schwechat länger als vier Jahre ihren Arbeitsplatz haben und darüber eine entsprechende Bestätigung des Dienstgebers vorlegen;
 - e) Personen, die in Österreich wohnhaft sind und nicht Staatsangehörige eines Mitgliedslandes der Europäischen Union sind, jedoch in Schwechat länger als sechs Jahre ihren Arbeitsplatz oder ihren Hauptwohnsitz haben.
 - f) Personen, die in Österreich wohnhaft und nicht Staatsangehörige eines Mitgliedslandes der Europäischen Union sind, die von Schwechat weg gezogen und mindestens sechs Jahre durchgehend in Schwechat den Hauptwohnsitz gehabt haben, aber wieder rückwanderungswillig sind.

- 2) Die Vormerkung erfolgt nach dem Datum des Einlangens des Wohnungsansuchens, soweit in den folgenden Bestimmungen nichts anderes festgelegt wird.

III. Vorreihungsgründe

1) Bei Vorliegen nachstehender Tatbestände werden dem Einreichdatum gemäß Punkt II Abs. 2 folgende Zeiträume, berechnet in Monaten, vorangestellt:

a) **10 JAHRE HAUPTWOHNSITZ IN SCHWECHAT** **12**

Personen, die in Schwechat seit mehr als zehn Jahren den Hauptwohnsitz begründet haben und noch immer aufrecht hauptgemeldet sind.

b) **OBDACHLOSIGKEIT** **48**

Wohnwerber, die vor der Obdachlosigkeit in Schwechat hauptgemeldet waren

ba) Obdachlosigkeit aufgrund einer Scheidung bzw. Auflösung von Lebensgemeinschaften - grundsätzlich keine Vorreihung, wobei in Einzelfällen der Wohnungsausschuss darüber zu befinden hat.

bb) Obdachlosigkeit bzw. drohender Wohnungsverlust durch plötzlichen Wegfall oder Verminderung des bisherigen Haushaltseinkommens - grundsätzlich keine Vorreihung, wobei in Einzelfällen der Wohnungsausschuss darüber zu befinden hat.

bc) Obdachlosigkeit, die aus anderen sozialen oder wirtschaftlichen Umständen entstanden ist, (z.B. Aufenthalt im Obdachlosenasyll, Frauenhaus oder adäquaten Einrichtungen), soweit nicht eine Ausnahmegewilligung durch den/die BürgermeisterIn erfolgt.

c) **FAMILIEN MIT KINDERN** **48**

Alleinstehende mit Kindern sowie Ehepaare oder Lebensgefährten mit Kindern, die in Schwechat ihren Hauptwohnsitz haben und in Ermangelung einer eigenen Wohnung keinen geordneten Haushalt führen können bzw. der Zuzug zum anderen Partner wegen Entstehens eines Überbelages nicht zugemutet werden kann.

d) **KINDERBONUS (Kinder im gemeinsamen Haushalt)**

Kinder, die im gemeinsamen Haushalt mit dem/der Antragsteller/in wohnen und nachweislich Familienbeihilfe beziehen (auch bei Vorlage eines Mutter-Kind-Passes).

1 Kind	6
2 Kinder	12
3 Kinder	18
4 Kinder und mehr	24

(bei geteiltem Sorgerecht Vorreihung für jeden Elternteil möglich)

e) GESUNDHEITZUSTAND

36

Personen, die in Schwechat ihren Hauptwohnsitz haben und aufgrund ihres Alters- oder Gesundheitszustandes nicht mehr in der Lage sind, ihre Wohnung zu erreichen sowie Personen, die eine Substandardwohnung bewohnen, aber aufgrund ihrer Krankheit ein WC oder eine Badegelegenheit innerhalb des Wohnungsverbandes benötigen. Als Nachweis für einen krankheits- oder altersbedingten Wohnungsbedarf ist ein fachärztlicher Befund oder eine fachärztliche Bestätigung erforderlich (nicht älter als drei Monate; der Wohnungsbedarf aufgrund des Gesundheitszustandes muss unzweifelhaft erkennbar sein).

Dem/der Wohnungswerber/in sind die im selben Haushalt wohnenden, hauptgemeldeten, Mitbewohner/innen gleichgestellt.

f) GESUNDHEITSSCHÄDLICHE WOHNUNG

36

Personen, die in Schwechat ihren Hauptwohnsitz haben und deren bisherige Wohnung vom zuständigen Wohnungsausschuss, nach Vorlage einer beweisfähigen Dokumentation, als gesundheitsschädlich befunden wird.

**g) KEIN WOHNRAUM ZUR EIGENEN BENÜTZUNG
(ÜBERBELAG IN DER WOHNUNG)**

12

Wohnungswerber/innen, die oder deren Mitbewohner/innen über keinen eigenen Aufenthaltsraum (Rückzugsort) verfügen und in Schwechat hauptgemeldet sind.

Abhängig von der Wohnraum- und Personenanzahl gilt eine Wohnung als überbelegt:

Bei einem Wohnraum	(inkl. Nebenräume)	ab zwei	Personen
Bei zwei Wohnräumen	(inkl. Nebenräume)	ab drei	Personen
Bei drei Wohnräumen	(inkl. Nebenräume)	ab fünf	Personen
Bei vier Wohnräumen	(inkl. Nebenräume)	ab sieben	Personen
Bei fünf Wohnräumen	(inkl. Nebenräume)	ab neun	Personen

h) WOHNUNGSWECHSEL

36

Personen, die von einer großen Gemeinde- bzw. Genossenschaftswohnung zu einer kleineren bzw. billigeren Wohnung wechseln wollen.

IV. Rückreihungsgründe

Bei Vorliegen nachstehender Tatbestände werden dem Einreichdatum gemäß Punkt II Abs. 2 folgende Zeiträume, berechnet in Monaten, zugezählt:

- | | |
|---|------------------------|
| 1) WOHNVERSORGUNG
Personen, die Allein- oder Miteigentümer/innen eines Hauses oder einer Eigentumswohnung sind.
Ausnahme: Keine Rückreihung, wenn der/die Wohnwerber/in seine/ihre Wohnmöglichkeit nachweislich verliert (z.B. Trennung) | 36 |
| 2) NICHT-EU-BÜRGER/INNEN
Personen, die nicht Staatsangehörige eines Mitgliedslandes der Europäischen Union sind, ausgenommen jene, die ihren Hauptwohnsitz seit mehr als zehn Jahren in Schwechat haben. | 12 |
| 3) UNLEIDLICHES VERHALTEN
Personen, die vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch machen (z.B. Vandalismus) oder durch ihr rücksichtsloses Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleiden und damit einen Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Zif. 3 des Mietrechtsgesetzes setzen. | 36 |
| 4) MIETZINSSCHULDEN
Personen, die keinen Mietzins zahlen, keine Bereitschaft zeigen, bestehende Mietschulden abzutragen oder bestehende Ratenvereinbarungen nicht einhalten. | 24 |
| 5) UNWAHRE ANGABEN
Personen, die falsche Angaben im Rahmen ihrer Bewerbung machen, um einen Vorteil daraus zu ziehen. | 36 |
| 6) DELOGIERUNG
Personen, die aus Wohnungen in städtischen Gebäuden delogiert wurden.
a) unleidliches Verhalten/nachteiliger Gebrauch
b) Mietzinsschulden | 36
24 |
| 7) ÄNDERUNG DER VERHÄLTNISSE:
Personen, die Änderungen ihrer Wohn-, Einkommens- und sonstige für die Ermittlung des fiktiven Einreichdatums maßgeblichen Verhältnisse nicht unverzüglich anzeigen. | 12 |

V. Bewerbungsverfahren

- 1) Für die Bewerbung um eine Wohnung ist es erforderlich, das dafür vorgesehene Formular in Form eines Fragebogens auszufüllen. Dieses ist im Rathaus beim Bürgerservice, in der Fachabteilung sowie auf der Homepage www.schwechat.gv.at erhältlich. Das Einlangen des ausgefüllten Fragebogens samt der erforderlichen Beilagen ist maßgeblich für die Ermittlung des fiktiven Einreichdatums gemäß den Punkten II - V.
- 2) Die für allfällige Vor- und Rückreihungen erforderlichen Angaben hat der/die Wohnungswerber/in wahrheitsgemäß zu tätigen. Fehlende Beilagen sind innerhalb von drei Wochen nachzureichen. Bei späterem Einlangen wird dieses Datum als Einreichdatum für das Wohnungsansuchen gewertet. Falls es erforderlich ist, können die angegebenen Wohnverhältnisse von den Beauftragten der Stadtgemeinde Schwechat an Ort und Stelle überprüft werden.
- 3) Der/die Wohnungswerber/in darf drei zumutbare Wohnungen schriftlich mit einer Begründung (beim Wohnungsreferat) ablehnen, ohne dass eine Veränderung des fiktiven Einreichdatums erfolgt. Sollte der/die Wohnungswerber/in danach eine ihm angebotene Wohnung nochmals ablehnen, so wird die Bewerbung aus der Vormerkliste ausgeschieden.
Bei erfolgter nachweislicher Verständigung über eine Wohnungszuweisung und für den Fall, dass der/die Wohnungswerber/in das erforderliche Ablehnungsformular nicht innerhalb von 14 Tagen ausgefüllt und unterfertigt retourniert, wird die Bewerbung ebenfalls aus der Vormerkliste ausgeschieden.
- 4) Nach Zuweisung einer Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung ist es erst nach zwei Jahren möglich, neuerlich um eine Wohnung bei der Stadtgemeinde Schwechat anzusuchen. Bei besonders berücksichtigungswürdigen Fällen (geänderte Verhältnisse) kann der Wohnungsausschuss einer vorzeitigen Antragstellung zustimmen.

VI. Vergabeverfahren

Aufgrund des Einreichdatums (Punkt II), allfälliger Vorreihungen (Punkt III) und allfälliger Rückreihungen (Punkt IV) wird ein fiktives Einreichdatum durch den Wohnungsausschuss ermittelt. Die sich daraus ergebende Reihung ist Grundlage für konkrete Vorschläge zur Vergabe von Wohnungen, wobei sich die Reihung dann verschiebt, wenn andere Wohnungswerber/innen mehr Vorreihungs- oder Rückreihungsgründe aufweisen.

Der/die Wohnungswerber/in darf zum Zeitpunkt der Zuweisung einer Wohnung die monatlichen Einkommensgrenzen gemäß dem NÖ Wohnungsförderungsgesetz, LGBl. 8304-0 nicht überschreiten.

Die Mitglieder des Wohnungsausschusses sind berechtigt, Wohnungswerber/innen in besonders berücksichtigungswürdigen Fällen sofort für eine Wohnung vorzuschlagen.

Bei Wohnungswerber(n)/innen, bei denen ein Rückreihungsgrund aus den Tatbeständen der Punkte 3 bis 7 vorliegt – bzw. bei berechtigten Bedenken - kann der Wohnungsausschuss die Aufnahme in die Bewerberliste ablehnen.

Die Wohnungswerber/innen müssen ihr aufrechtes Interesse an einer Wohnung unaufgefordert alle zwei Jahre (ab Antragsdatum) bestätigen sowie die Angaben bei Bedarf aktualisieren. Andernfalls wird das Ansuchen als gegenstandslos betrachtet und ausgereiht.

VII. Begründung des ordentlichen Wohnsitzes

Nach erfolgter Zuweisung der Wohnungen durch das zuständige Gremium der Stadtgemeinde Schwechat haben der/die Wohnungswerber/innen sowie alle Mitbewohner/innen in dieser Wohnung innerhalb von acht Wochen den Hauptwohnsitz zu begründen. Alle bisherigen Wohnsitze in Schwechat mit Ausnahme von Wohnsitzen in nicht ganzjährig bewohnbaren Zweitwohnungen 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 bewohnte Wohnungen vorbehaltlos zu räumen.

Weiters hat sich der/die Wohnungswerber/in einverstanden zu erklären, die Verletzung dieser Verpflichtungen als wichtigen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs. 2 Zif. 13 des Mietrechtsgesetzes in den Mietvertrag aufzunehmen.

VIII. Ausnahmen von den Richtlinien

Der/Die BürgermeisterIn wird ermächtigt, Ausnahmen von den Richtlinien vorzunehmen und eine freistehende Wohnung sofort zuzuweisen, soweit diese Zuweisung in Notfällen aus sozialen, rechtlichen oder im öffentlichen Interesse gelegenen Gründen gerechtfertigt ist. Der Bürgermeister hat eine solche Ausnahme dem Gemeinderat in der nächsten Sitzung zur Kenntnis zu bringen.

IX. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Diese Richtlinien treten ab 1.1.2019 in Kraft.

Alle bis dahin bestehenden Beschlüsse werden mit Inkrafttreten dieser Richtlinien aufgehoben. Sämtliche Ansuchen, die bis dahin bereits gereiht wurden, werden auf Antrag neu überprüft und bei Bedarf neuerlich gereiht.

Aufgrund der Antragstellung kann kein Rechtsanspruch auf Zuweisung einer Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung abgeleitet werden.