

RICHTLINIEN

für die Zuweisung von Reihenhäusern

I. Geltungsbereich

- 1) Diese Richtlinien gelten für die Vergabe sämtlicher Reihenhäuser, wobei im Sinne dieser Richtlinien alle Reihenhäuser in Schwechat, für die die Stadt das Vorschlagsrecht hat, zu verstehen sind.

Nicht in den Bereich dieser Richtlinien fallen die Zuweisung von Reihenhäusern im Eigentum, mit Eigentumsoption, bzw. frei finanzierte Projekte.

II. Vormerkung

- 1) Der Personenkreis, der in Schwechat als Reihenhäuserbewerber vorgemerkt wird, setzt sich wie folgt zusammen:
- a Staatsbürger/innen der Mitgliedsländer der Europäischen Union, die in Schwechat seit mindestens zwei Jahre durchgehend den Hauptwohnsitz haben und volljährig i.S.d. § 21 ABGB sind;
 - b Staatsbürger/innen der Mitglieder der Europäischen Union, die in Schwechat länger als vier Jahre ihren aufrechten Arbeitsplatz durchgehend haben und darüber eine entsprechende Bestätigung des Dienstgebers vorlegen;
 - c Personen, die in Österreich wohnhaft sind und nicht Staatsangehörige eines Mitgliedslandes der Europäischen Union sind, jedoch in Schwechat länger als sechs Jahre ihren aufrechten Arbeitsplatz durchgehend oder ihren Hauptwohnsitz durchgehend haben.
- 2) Die Vormerkung erfolgt nach dem Datum des Einlangens des Reihenhäuseransuchens, soweit in den folgenden Bestimmungen nichts Anderes festgelegt wird.

III. Vorreihsungsgründe

- 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.
 - aa) **15 JAHRE HAUPTWOHNSITZ IN SCHWECHAT BEI RÜCKKEHR** **12**

Beschluss

**GRA IV Liegenschafts- und Wohnungsausschuss am 26.11.2024, TOP 10
Gemeinderat am 12.12.2024, TOP 34**

Personen die länger als fünfzehn Jahre durchgehend in Schwechat hauptgemeldet waren und nach weniger als fünf Jahren „rückkehren“ möchten.

b) 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)

c) Rückgabe einer Gemeinde- bzw. Genossenschaftswohnung 18

IV. Rückreichungsgründe

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

- | | |
|---|-----------|
| 1) WOHNVERSORGUNG | 36 |
| Personen, die Allein- oder Miteigentümer/innen eines Hauses oder einer Eigentumswohnung sind. | |
| 2) NICHT-EU-BÜRGER/INNEN | 12 |
| Personen, die nicht Staatsangehörige eines Mitgliedslandes der Europäischen Union sind, ausgenommen jene, die ihren Hauptwohnsitz seit mehr als zehn Jahren in Schwechat haben. | |
| 3) UNLEIDLICHES VERHALTEN | 36 |
| 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. | |
| 4) MIETZINSSCHULDEN | 24 |
| Personen, die keinen Mietzins zahlen, keine Bereitschaft zeigen, bestehende Mietschulden abzutragen oder bestehende Ratenvereinbarungen nicht einhalten. | |
| 5) UNWAHRE ANGABEN | 36 |
| Personen, die falsche Angaben im Rahmen ihrer Bewerbung machen, um einen Vorteil daraus zu ziehen. | |
| 6) DELOGIERUNG | |
| Personen, die aus Wohnungen in städtischen Gebäuden delogiert wurden. | |
| a) unleidliches Verhalten/nachteiliger Gebrauch | 36 |
| b) Mietzinsschulden | 24 |

Beschluss

GRA IV Liegenschafts- und Wohnungsausschuss am 26.11.2024, TOP 10
Gemeinderat am 12.12.2024, TOP 34

7) ÄNDERUNG DER VERHÄLTNISSE

12

Personen, die Änderungen ihrer Wohn-, Einkommens- und sonstige für die Ermittlung des fiktiven Einreichdatums maßgeblichen Verhältnisse nicht unverzüglich anzeigen.

V.

Bewerbungsvorgang

- 1) Für die Bewerbung um ein Reihenhaus 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 den 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 Reihenhauswerber/in darf drei zumutbare Reihenhäuser schriftlich mit einer Begründung (beim Wohnungsreferat) ablehnen, ohne dass eine Veränderung des fiktiven Einreichdatums erfolgt. Sollte der/die Reihenhauswerber/in danach eine ihm angebotenes Reihenhaus nochmals ablehnen, so wird die Bewerbung aus der Vormerkliste ausgeschieden und eine Sperrfrist von zwei Jahren für ein neuerliches Reihenhausansuchen ausgesprochen.
Bei erfolgter nachweislicher Verständigung über eine Reihenhauszuweisung und für den Fall, dass der/die Reihenhauswerber/in das erforderliche Ablehnungsformular nicht innerhalb von 14 Tagen ausgefüllt und unterfertigt retourniert, wird die Bewerbung ebenfalls aus der Vormerkliste ausgeschieden.**
- 4) Nach Zuweisung eines Reihenhauses ist es erst nach vier Jahren möglich, neuerlich um ein Reihenhaus bei der Stadtgemeinde Schwechat anzusuchen. Bei besonders berücksichtigungswürdigen Fällen (geänderte Verhältnisse) kann der Wohnungsausschuss einer vorzeitigen Antragstellung zustimmen.**

VI.

Bewerbungsvorgang

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 einem Reihenhaus, wobei sich die Reihung dann

Beschluss

**GRA IV Liegenschafts- und Wohnungsausschuss am 26.11.2024, TOP 10
Gemeinderat am 12.12.2024, TOP 34**

verschiebt, wenn andere Reihenhauswerber/innen mehr Vorreihungs- oder Rückreihungsgründe aufweisen.

Der/die Reihenhauswerber/in darf zum Zeitpunkt der Zuweisung eines Reihenhauses die monatlichen Einkommensgrenzen gemäß dem NÖ Wohnungsförderungsgesetz, LGBl. 8304-0 nicht überschreiten.

Bei Reihenhauswerber(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 und in begründeten Fällen (z.B. Delogierung, offene Forderungen, unleidliches Verhalten, Sachbeschädigung, Weitergabe an Dritte;) eine Ausreihung von bereits aktiven Reihenhauswerbern vornehmen.

Der/die Reihenhauswerber/innen müssen ihr aufrechtes Interesse an einem Reihenhaus 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 eines Reihenhauses durch das zuständige Gremium der Stadtgemeinde Schwechat haben der Bewerber sowie alle Mitbewohner nach Übergabe 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 Wohnwerber/in vor Abschluss des Mietvertrages rechtsverbindlich einzugehen und sich auch zu verpflichten, allfällige bisher von ihm bewohnte Wohnungen vorbehaltlos zu räumen.

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

VIII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Diese Richtlinien treten ab 01.01.2025 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.

Beschluss

**GRA IV Liegenschafts- und Wohnungsausschuss am 26.11.2024, TOP 10
Gemeinderat am 12.12.2024, TOP 34**