



# Gemeinde Reith im Alpbachtal

Dorf 1, 6235 Reith im Alpbachtal

Tel.: 05337/62212

## RICHTLINIE

### Für die Vergabe von Grundstücken und Wohnungen durch die Gemeinde Reith im Alpbachtal

Die nachstehend angeführten Richtlinien sind anzuwenden,

- wenn die Gemeinde Reith im Alpbachtal **eigene Grundstücke** oder **eigene Wohnungen** in welcher Form auch immer weitergibt und
- für Grundstücke und Wohnungen, für welche der Gemeinde Reith im Alpbachtal die Vergabe zusteht.
- Ob für die Veräußerung oder Weitergabe einer Immobilie diese Richtlinie anzuwenden ist, hat der Gemeinderat jeweils im Einzelfall zu beschließen.
- Die Gemeinde bekennt sich ausdrücklich bei Vorliegen der obigen Voraussetzungen zur Anwendung dieser Richtlinie. Es handelt sich dabei um eine freiwillige und unverbindliche Anwendung. **Ein Rechtsanspruch besteht nicht.**
- Die Gemeinde vergibt im Fall von Objekten, bei denen der Gemeinde ein Vergaberecht zukommt, nach einem Punktesystem, das die im Vormerkverfahren festgelegt Dinglichkeit sowie die Wartezeit berücksichtigt. Die Entscheidung über die Zuweisung des Objekts durch den Gemeinderat erfolgt gemäß eines Vergabevorschlags des Vergabeausschusses, welcher paritätisch der Zusammensetzung des Gemeinderates gebildet wird. Er besteht aus 5 Mitgliedern (paritätisch) plus Bürgermeister und der Pflegeberatung Reith im Alpbachtal. In der Regel entscheidet die höchste Punktzahl.

Die Richtlinien für Vormerkung und Vergabe gliedern sich in:

1. Vormerkung
2. Wohnungsvergabe
3. Vergabe von Grundstücken und Wohnungen, die in das Eigentum übernommen werden
4. Ausschluss
5. Punktesystem zur Reihung der Bewerber

#### 1. Vormerkung

Der/Die AntragswerberIn kann sich auf Antrag unter nachstehenden Voraussetzungen für eine Wohnungsvermittlung/ein Grundstück durch die Gemeinde Reith im Alpbachtal vormerken lassen:

- Österreichische Staatsbürgerschaft
- im Sinne des § 17a, TWFG 1991 i.d.g.F. gleichgestellte Staatsbürgerschaft
- Drittstaatsangehörige, sofern sie zum Zeitpunkt der Antragstellung im Sinne der Richtlinie 2003/109/EG langfristig aufenthaltsberechtigt sind.

- 1.1 Die Vergabe einer Wohnung/Grundstück setzt voraus, dass hierfür ein schriftlicher Antrag postalisch oder per Email an [gemeinde@reithia.at](mailto:gemeinde@reithia.at) vorliegt.
- 1.2 Der/Die BewerberIn muss zum Stichtag 1.1. des Vergabejahres seit mindestens 5 Jahren in Reith im Alpbachtal mit Hauptwohnsitz gemeldet sein. Es muss ein dringender Wohnbedarf nachgewiesen werden. Der Wohnsitz muss Mittelpunkt des Lebensinteresses sein, der neben der Hauptwohnsitzmeldung nachgewiesen werden muss.
- 1.3 Diesem Personenkreis gleichzusetzen sind Personen, die innerhalb der letzten 20 Jahre in Reith im Alpbachtal durchgehend 10 Jahre mit Hauptwohnsitz gemeldet waren.
- 1.4 Als AntragsstellerInnen im Sinne dieser Richtlinien gelten Alleinstehende ab Vollendung des 18. Lebensjahres, Familien, Alleinerziehende, Ehepaare, eingetragene Lebensgemeinschaften nach dem „Eingetragene PartnerschaftGesetz – EPG“, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften (beide über 18 Jahre), die zum Zeitpunkt der Vormerkung ein Jahr im gemeinsamen Haushalt leben und AntragstellerInnen, die seit mindestens drei Jahren getrennt (jedoch in aufrechter Ehe) leben. Der Nachweis diesbezüglich hat mittels Haushaltsbestätigung zu erfolgen.
- 1.5 AntragsstellerInnen, die über Eigentum, Miteigentum oder das Nutzungsrecht an einer Wohnung/ eines Grundstücks verfügen, werden nur vorgemerkt, wenn sie sich verpflichten, ihr Eigentums- oder Nutzungsrecht an der bisher zur Befriedigung ihres regelmäßigen Wohnbedürfnisses verwendeten Wohnung/ Grundstücks binnen sechs Monaten nach dem Bezug der von der Gemeinde zugewiesenen Wohnung aufzugeben.
- 1.6 Die Vormerkung erfolgt für die Dauer von 2 Jahren. Jede Änderung der Verhältnisse ist zu melden. Die Gemeinde weist bei Antragstellung besonders darauf hin. Wird der Antrag nicht zeitgerecht erneuert oder Änderungen nicht bekanntgegeben, wird dieser geschlossen.
- 1.7 Im Rahmen der Vormerkung werden die für die angestrebte Vergabe persönliche und sonstigen Daten zur Wohnsituation, die Gründe für den notwendigen Wohnungswechsel sowie Angaben zur angestrebten und der zu vermittelnden Wohnung/ des Grundstücks gespeichert.
- 1.8 Wohnbedarf liegt vor, wenn eine der folgenden Voraussetzungen gegeben ist:
  - a) Wenn die Größe der bisher bewohnten Wohnung für die Personenanzahl ungeeignet ist und die zu beziehende und ausgeschriebene Wohnung für den zukünftigen Benutzerkreis passend ist. Die Entscheidung obliegt dem Gemeinderat (vgl. Pkt. 3 Einleitung)
  - b) Bei bevorstehender Räumung der Wohnung:
    - durch Vorliegen eines gerichtlichen Räumungstitels oder gerichtlichen Räumungsvergleiches, ausgenommen dieser wurde durch unleidliches Verhalten des/der Wohnungswerbers/in herbeigeführt
    - durch gerichtliche Einleitung eines Scheidungsverfahrens, wobei in der Folge nur der nach der Scheidung nicht wohnversorgte Ehepartner anspruchsberechtigt ist.
  - c) Bei körperlicher Beeinträchtigung (z.B. Rollstuhlfahrer), schwerer Erkrankung oder altersbedingter Gebrechlichkeit und dadurch bedingter

- Nichteignung der bewohnten Wohnung (Vorlage eines amtsärztlichen oder klinischen Gutachtens, welches die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels feststellt)
- d) Bei Baufälligkeit, Baumängeln (festgestellt durch die Baupolizei) oder Substandard (Kategorie D, ohne Bad/WC) der bewohnten Wohnung
  - e) Bei Wohnungslosigkeit sowie bei fehlendem Hauptmietvertrag

## **2. Wohnungsvergabe**

- 2.1 Die Vergabe orientiert sich an den objektiven Bedürfnissen und der finanziellen Belastbarkeit der BewerberInnen.
- 2.2 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.

## **3. Vergabe von Grundstücken oder Wohnungen, die in das Eigentum übernommen werden**

- 3.1 Bei der Vergabe von Grundstücken oder Wohnungen, die in das Eigentum übernommen werden, muss grundbücherliche/r EigentümerIn am jeweiligen Objekt ausschließlich der/di AntragstellerIn werden.
- 3.2 Einzuhaltende Bebauungsfristen beim Kauf eines Grundstückes gemäß TROG-Vereinbarung am jeweiligen Bauvorhaben.
- 3.3 Der/Die AntragstellerIn muss in dem zu beziehenden Objekt ab dem Tag des Bezuges den Hauptwohnsitz für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren begründen und beibehalten.
- 3.4 Der Gemeinde ist an Grundstücken oder an Wohnungen, die in das Eigentum der Antragsteller übernommen werden, ein Wiederkaufsrecht auf 25 Jahre einzuräumen. Das Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn
  - a. die in Punkt 3.2 der Richtlinien enthaltenen Bebauungsfristen nicht eingehalten werden.
  - b. die in Punkt 3.3 der Richtlinien verlangte Verpflichtung zur Begründung und Beibehaltung des Hauptwohnsitzes nicht erfüllt wird, oder
  - c. wenn der Kauf des Grundstückes durch falsche bzw. unvollständige Angaben herbeigeführt wurde.

Der Wiederkaufspreis entspricht jenem Preis, um den das Objekt (Grundstück, Wohnung) erworben wurde, wertgesichert gemäß VPI 2020 bzw. dem daraus resultierenden Nachfolgeindex.

Das Wiederkaufsrecht ist in das Grundbuch einzuverleiben. Sollte sich zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes an einem unbebaut vergebenen Grundstück auf diesem Grundstück ein Gebäude befinden, ist dessen Wert von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen zu schätzen und dem Preis für das Grundstück zuzuschlagen. Die Kosten der Schätzung bezahlt die Gemeinde.

#### 4. Ausschluss

WohnungswerberInnen

- a) die sich durch falsche Angaben im Erhebungsverfahren einen Vorteil zu erschleichen versuchen, sind von der Vormerkliste zu streichen und auf die Dauer von drei Jahren von der Vormerkung auszuschließen.
- b) die eine Durchführung des Lokalaugenscheines zur Erhebung der Wohnverhältnisse verweigern, sind auf die Dauer eines Jahres von der Vormerkung auszuschließen.
- c) die zum Zeitpunkt der Zuweisung einer Wohnung eine in den Richtlinien genannte Voraussetzung nicht mehr erfüllen, sind auszuschließen.
- d) die über Vermögen bzw. Eigentum oder Nutzungsrechte (Grundstück, Wohnung, Haus) im In- oder Ausland verfügen sind auszuschließen, sofern nicht Punkt 1.5 zur Anwendung kommt.
- e) 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, sind auszuschließen. 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.
- f) die Tiere halten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung und Gefährdung der Hausgemeinschaft oder deren Haltung zu einer übermäßigen Abnutzung der Wohnung und/oder Wohnanlage führen, sind auszuschließen.
- g) die bisher von ihrer Wohnung einen äußerst nachteiligen Gebrauch gemacht haben, sind auszuschließen.

#### 5. Punktesystem

a) Allgemeine Kriterien:

- 1) Familienverhältnisse:
  - Ehepaare bzw. eingetragene Partnerschaft 2 Punkte
  - Alleinerziehender Elternteil 4 Punkte
  - Lebensgemeinschaften (mindestens 3 Jahr im gemeinsamen Haushalt gemeldet) 1 Punkt
  - Je Kind (gekoppelt an den Bezug der Familienbeihilfe) 2 Punkte
- 2) Für jedes Familienmitglied, bei dem eine Minderung der Erwerbstätigkeit im Sinne des § 35 EstG 1988 ab einem Ausmaß von 50 % vorliegt, und/oder bei jedem Haushaltsangehörigen Kind im Sinne des FLAG 1967 2 Punkte
- 3) Besondere Verhältnisse
  - Pflege von Angehörigen oder von nahestehenden Personen (ab Pflegestufe 3) 3 Punkte
  - Zustand der bestehenden Wohnung schlecht (kein Bad/Dusche, WC außerhalb, Schimmel, feucht etc.) 2 Punkte
- 4) Gemeinnützige, ehrenamtliche Tätigkeit im Dorfleben für mind. 5 Jahre Tätigkeit 1-5 Punkte

- 5) Einkommensverhältnisse für Eigentumserwerb:  
Maßgeblich ist das zu versteuernde Einkommen der antragstellenden Person zuzüglich der zu versteuernden Einkommen des/der im Haushalt dieser Person lebenden Ehegatten/in, Lebenspartners/in und Kinder.

Abzustellen ist auf das unselbständig zu versteuernde Durchschnittseinkommen der letzten drei Jahre vor Antragstellung, gerechnet auf 100% Beschäftigungsausmaß sowie bei selbstständig beschäftigten Antragstellern auf den erzielten Jahresumsatz. Hierbei ist der Jahresumsatz mit EUR 400.000,- gedeckelt. Es ist ebenfalls der Durchschnitt der letzten 5 Jahre vor Antragstellung zu rechnen.

Hinzuzurechnen sind Renten, Arbeitslosen- und Krankengeld sowie Einkünfte aus sog. geringfügiger Beschäftigung und sonstige Einnahmen aller Art, sofern diese im zu versteuernden Einkommen nicht bereits enthalten sind. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z.B. Steuerbescheide, vom Steuerberater bestätigte Steuererklärungen oder Lohnnachweise, etc.) zu erbringen.

Die summierten Einkommen der im Haushalt lebenden Personen werden um dieselbe Zahl dividiert, um so eine Gleichstellung mit alleinstehenden AntragstellerInnen zu erhalten. Je nach dem beschriebenen jährlichen Gesamteinkommen in Euro werden wie folgt Punkte in Abzug gebracht:

bis 30.000,- (netto)	minus 0 Punkte
ab 30.000,- bis 35.000,-	minus 1 Punkt
ab 35.000,- bis 40.000,-	minus 2 Punkte
ab 40.000,- bis 45.000,-	minus 3 Punkte
ab 45.000,- bis 50.000,-	minus 4 Punkte
ab 50.000,- bis 55.000,-	minus 5 Punkte

je weitere angefangene 5.000,- je minus 1 Punkt

- 6) Einkommensverhältnisse für wohnbaugeförderte Mietwohnungen:  
Die Wohnungen dürfen nur an begünstigte Personen vergeben werden, die diese Wohnungen unter Ausschöpfung der Förderungsmöglichkeiten auch finanzieren können. Begünstigt sind Personen, die einen Wohnbedarf haben und deren Einkommen (Jahreszwölftel netto) bei einer im künftigen Haushalt lebenden Person EUR 3.600,--, bei zwei Personen EUR 6.000,-- und für jede weitere Person jeweils um EUR 450,-- mehr, nicht übersteigt.

Diese Richtlinien Version 21.11.2023 gelten für alle Wohnungsvormerkungen sowie Grundstücks und Wohnungsvergaben ab dem 01.11.2023. Diese Richtlinie kann durch eine neuere Version jederzeit ersetzt werden.