

Oberalm, am 06.12.2021/Ho  
A - 5411 Oberalm  
Halleiner Landesstraße 51  
Telefon: 06245-80735- 0  
Telefax: 06245-80735-77  
E-Mail: [gemeinde@oberalm.at](mailto:gemeinde@oberalm.at)  
[www.oberalm.at](http://www.oberalm.at)  
DVR 0433888 UID: ATU59631777  
Aktenzahl: D/14868/2021



## **Richtlinie der Marktgemeinde Oberalm betreffend die Vergabe von Mietwohnungen**

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Oberalm hat in der Sitzung vom 02.12.2021 den Beschluss gefasst, die Richtlinien in Bezug auf die Vergabe von Mietwohnungen wie folgt festzulegen:

### **§ 1**

#### ***Grundsätze und Verfahren***

- (1) Ziel und Regelungszweck dieser Richtlinie ist es die Vergabe von Mietwohnungen, die im Eigentum der Marktgemeinde Oberalm stehen, nach objektiven und sozialen Kriterien, transparent und einheitlich zu gestalten. Diese Richtlinien werden auch für Vergaben von Mietwohnungen anderer Eigentümer angewandt, bei denen die Gemeinde ein Vorschlagsrecht besitzt. Für die Vergabe von Eigentumswohnungen haben die gegenständlichen Richtlinien keine Geltung.
- (2) Der Vergabevorschlag wird seitens des Amtes gemäß der Richtlinie erarbeitet. Die Genehmigung des Vergabevorschlages erfolgt auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 30.04.2003 mit dem der für Wohnungsvergaben zuständige Ausschuss dazu ermächtigt wurde.
- (3) Die Vergabe der Objekte wird nach objektiven und sozialen Gesichtspunkten (Bewertungspunktesystem) durchgeführt.

- (4) Grundlage für die Ermittlung des Wohnbedarfes und die Vergabe sind dabei ausschließlich die nachstehenden Bestimmungen sowie das vollständig ausgefüllte Antragsformular der Marktgemeinde Oberalm.
- (5) Die Vergabe gliedert sich in folgende Schritte:
- a) schriftliche Antragstellung
  - b) Aufnahme in die Wohnungswerberliste
  - c) Ermittlung der Bewertungspunkte durch das Gemeindeamt
  - d) Erstellung eines Vergabevorschlages durch das Gemeindeamt in Zusammenarbeit mit dem ermächtigten Ausschuss
  - e) Beschluss des Vergabevorschlages durch den ermächtigten Ausschuss

## **§ 2** **Antragsberechtigung**

- (1) Antragsberechtigt sind Personen, die
- 1.) volljährig sind; und
  - 2.) die EU-Bürger sind und
    - seit 5 Jahren den ununterbrochenen Hauptwohnsitz in Oberalm haben oder
    - früher mindestens 10 Jahre den Hauptwohnsitz in Oberalm hatten oder
    - mindestens 10 Jahre ununterbrochene Berufstätigkeit in Oberalm vorweisen können oder
  - 3.) bei nicht Staatsbürgerschaft eines EU-Mitgliedsstaates
    - seit mindestens 10 Jahren den ununterbrochenen Hauptwohnsitz in Oberalm haben oder
    - früher mindestens 15 Jahre den Hauptwohnsitz in Oberalm hatten oder
    - 10 Jahre ununterbrochene Berufstätigkeit in Oberalm vorweisen können
  - 4.) Anrecht auf eine geförderte Wohnung nach den Richtlinien des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015 idgF (insb §§ 14 bis 16 S.WFG 2015 idgF)
  - 5.) Weder der/die Antragssteller/in noch seine/ihre mit ihm im gemeinsamen Haushalt wohnende/r Ehepartner/in (Lebensgefährte/in) dürfen Eigentümer einer Eigentumswohnung oder eines Hauses sein, bzw. müssen sie diese/s innerhalb einer Frist von einem Jahr nach Zuweisung einer Wohnung veräußern.
- (2) Zur Aufnahme in die Wohnungswerberliste ist ausschließlich das von der Gemeinde aufgelegte Antragsformular zu verwenden. Dieses ist vollständig ausgefüllt und mit allen notwendigen Beilagen versehen, dem Gemeindeamt zu übermitteln. Mangelhaft

ausgefüllte oder unbelegte Anträge führen zu keiner Aufnahme in die Wohnungswerberliste.

- (3) Zur Glaubhaftmachung von Angaben sind die entsprechenden Unterlagen (z.B. Nachweis des Jahresnettoeinkommens des Vorjahres, Räumungstitel, Urkunden, Lohnzettel aller Familienmitglieder) vom Wohnungswerber (der Wohnungswerberin) unaufgefordert ehest möglich beizubringen. Änderungen in den gemachten Angaben sind unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen.
- (4) Eine Antragstellung ist ausgeschlossen, wenn die Wohnungsvergabe zu einem krassen Missverhältnis zwischen der zur Verfügung stehenden Wohnfläche und der Personenanzahl in der zu vergebenden Wohnung führen würde.
- (5) Besondere Bedingungen nur für die Starterwohnungen in der Zenzmühlstraße 8:  
Die/der Antragsteller/in und die im gemeinsamen Haushalt wohnenden Personen dürfen bei Beschluss der Vergabe der gegenständlichen Wohnung im Objekt Zenzmühlstraße 8 das 35. Lebensjahr nicht vollendet haben. Der Mietvertrag ist auf 10 Jahre befristet.

### **§ 3**

#### ***Vergabeverfahren***

##### **I. Allgemeines**

- (1) Freistehende und zur Vermietung anstehende Wohnungen werden an der Amtstafel ausgehängt bzw. nach Maßgabe der zeitlichen Möglichkeiten in der Gemeindezeitung und auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.
- (2) Nach Behandlung der Angelegenheit im zuständigen Ausschuss ist dem/der Wohnungswerber/in die Abweisung des Antrages vom Gemeindeamt schriftlich oder telefonisch (Aktenvermerk) mitzuteilen.
- (3) Die Zurückziehung des Antrages durch den/die Wohnungswerber/in hat schriftlich mit Datum und Unterschrift zu erfolgen. Daraufhin erfolgt eine Streichung von der Wohnungswerberliste.
- (4) Dem/der Wohnungswerber/in steht jederzeit die Möglichkeit der Einsichtnahme in den eigenen Akt zu. Den Mitgliedern des zuständigen Ausschusses, sowie den Fraktionsobmännern/frauen steht das Einsichtsrecht in die Bewerbungsunterlagen zu.

##### **II. Erhebungsverfahren**

- (1) Im Erhebungsverfahren sind alle Kriterien zur Beurteilung der persönlichen Verhältnisse der Wohnungssuchenden und deren Wohnungsverhältnisse zu ermitteln. Im Zuge dieser Erfassung wird festgestellt, ob Wohnungssuchende nach den vorliegenden Richtlinien berücksichtigt werden können und wenn dies der Fall ist, welche Dringlichkeit für eine Wohnungszuweisung bei Anwendung des Punktesystems besteht.

Die Erfassung der Wohnungssuchenden sowie die Erstellung eines Vergabevorschlages erfolgt durch das Gemeindeamt in Zusammenarbeit mit dem ermächtigten Ausschuss. Die Beschlussfassung des Vergabevorschlages obliegt dem ermächtigten Ausschuss.

- (2) Für das Ansuchen ist ausschließlich das Antragsformular der Marktgemeinde Oberalm zu verwenden. Dieses ist vollständig ausgefüllt, dem Gemeindeamt zu übermitteln. Zur Glaubhaftmachung von Angaben sind die entsprechenden Unterlagen (zB Nachweis des Jahresnettoeinkommens des Vorjahres, Räumungstitel, Urkunden, usw.) vom/von der Wohnungswerber/in unaufgefordert ehest möglich beizubringen.
- (3) Mangelhaft ausgefüllte oder unbelegte Anträge führen zu keiner Aufnahme in die Wohnungswerberliste. Jede Änderung der Verhältnisse ist vom/von der Wohnungswerber/in bekanntzugeben. Einmal jährlich wird der/die Wohnungswerber/in durch das Gemeindeamt schriftlich zum 31.05. kontaktiert. Sollte keine Verlängerung des Ansehens erfolgen, erfolgt eine Streichung des/der Wohnungswerbers/in aus der Wohnungswerberliste.
- (4) Lehnt ein/e WohnungswerberIn eine von der Gemeinde angebotene Wohnung ab, werden Negativ-Punkte vergeben. Die Vergabe von Negativ-Punkten wird dann nicht rechtswirksam, wenn der/die Wohnungswerber/in die angebotene Wohnung aus einem berücksichtigungswürdigen Grund nicht beziehen kann. Die Begründung ist gegebenenfalls vom Wohnungsvergabeausschuss in der folgenden Sitzung als berechtigt anzuerkennen.

### **III. Reihungsverfahren**

- (1) Der von der Gemeindevertretung für Wohnungsvergaben berufene, zur Vergabe ermächtige Ausschuss, erstellt in Zusammenarbeit mit dem Gemeindeamt einen Vergabevorschlag.
- (2) Hat sich der/die Wohnungswerber/in für eine Wohnung beworben, in die er nach dem Mietrechtsgesetz das Eintrittsrecht besitzt, unterbleibt das Reihungsverfahren.
- (3) Die für die Vergabe von Wohnungen maßgebliche Reihung erfolgt entsprechend der Punktebewertung. Die Punktebewertung wird jeweils im Anlassfall (wenn über die Vergabe einer Mietwohnung zu entscheiden ist) durch das Gemeindeamt vorgenommen.
- (4) Wer im Reihungsverfahren analog vorliegender Richtlinie die höchste Punktezahl erreicht, ist im Vergabevorschlag an die erste Stelle zu reihen, der/die Bewerber/in mit der zweithöchsten Punktezahl an die zweite Stelle usw., wodurch aber kein Rechtsanspruch auf die Vergabe bzw. Zuweisung der Wohnung entsteht.
- (5) a) bei Punktegleichheit wird die Anzahl der Kinder, für die Familienbeihilfe bezogen wird und in weiterer Folge die Höhe des Haushaltseinkommens zur Beurteilung herangezogen (Erstgereichte/r ist der/die mit den meisten Kindern bzw. mit dem niedrigsten Haushaltseinkommen).

- b) Bei Punktegleichheit ohne Kinder wird die Höhe des Haushaltseinkommens zur Beurteilung herangezogen (Erstgereichte/r ist der/die mit dem niedrigsten Haushaltseinkommen).
- (6) Die Gemeindevertretung kann mit Beschluss einzelne Wohnungsvergaben vom ermächtigten Ausschuss wieder an die Gemeindevertretung zurückdelegieren.
- (7) Nach Bezug des zugewiesenen Objektes ist für die antragstellende Person und den im Antrag angeführten Personen der Hauptwohnsitz (§ 1 Z 7 Meldegesetz) zu begründen, mit der Aufgabe der Rechte an der bisher bewohnten Unterkunft.
- (8) Für die zugewiesene Wohnung besteht ein Untervermietungsverbot.
- (9) Die Gemeinde hat das Recht Wohnungen aus berücksichtigungswürdigen Gründen auf bestimmte Zeit nicht zu vergeben.
- (10) Auf die Vergabe von Wohnungen und / oder einer bestimmten Wohnung besteht jedenfalls kein durchsetzbarer Rechtsanspruch.

### **Ablehnung eines zugewiesenen Objektes bzw. Rücktritt aus der Bewerberliste**

- (1) Die Ablehnung eines zugewiesenen Objektes ist der Marktgemeinde Oberalm unverzüglich vorzulegen. Wird die Begründung vom Wohnungsvergabeausschuss als berechtigt anerkannt, wird kein Punkteabzug getätigt.
- (2) Tritt die antragstellende Person nach Zuteilung des Objektes zurück, hat diese für eventuell angefallene Unkosten aufzukommen, außer bei begründbaren Fällen.
- (3) Das dadurch freigewordene Objekt wird gemäß des vom ermächtigten Ausschuss beschlossenen Reihungs-Vergabevorschlages an den/die nächstgereichte/n Bewerber/in vergeben.

### **Punktevergabe**

- a) **1 Punkt** pro Wohnjahr (Hauptwohnsitz) in Oberalm für die antragstellende Person  
Höchstgrenze von 10 Punkten.
- b) **0,5 Punkte** pro Wartejahr für die antragstellende Person  
Die Punktevergabe beginnt mit dem ersten vollendeten Jahr. Maximal werden 5 Punkte vergeben.
- c) **4 Punkte** je Kind im Sinne des § 2 Abs. 1 Familienlastenausgleichsgesetz, das im Haushalt der antragstellenden Person lebt und für das die antragstellende Person Familienbeihilfe auf Grund des genannten Gesetzes oder eine gleichartige ausländische Beihilfe im Sinn des § 4 des genannten Gesetzes gewährt wird;
- je ungeborenem Kind im Sinne des § 5 Abs. 2 Z 3 Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 zum Zeitpunkt der Zuteilung (über die

Schwangerschaft zu diesem Kind ist eine ärztliche Bestätigung vorzulegen; die Schwangerschaft muss seit mehr als drei Monaten bestehen, die werdende Mutter gehört dem Haushalt der antragstellenden Person an).

**Zusatzpunkte** - nur für die Wohnungen im Objekt Zenzlmühlstraße 8:

pro Kind (0 bis 6 Jahre), das in der Wohnung wohnen wird inkl. Schwangerschaft unter Vorlage des Mutter-Kind-Passes: **6 Punkte**

pro Kind (7 bis 12 Jahre), das in der Wohnung wohnen wird: **2 Punkte**

pro Kind (13 bis 18 Jahre), das in der Wohnung wohnen wird: **0 Punkte**

- d) Bei Punktegleichheit kann der ermächtigte Ausschuss einen Zusatzpunkt für ehrenamtliche Tätigkeit in Oberalm oder für eine ehrenamtliche Tätigkeit für eine Blaulichtorganisation (Nachweis durch Organisation und Vermerk im Antragsformular) vergeben.
- e) **Minus 5 Punkte** bei Ablehnung einer zugewiesenen Wohnung (Negativ-Punkte sind abzuziehen);  
Dieser Wert wird einmalig nach Beschlussfassung durch den Ausschuss für die nächste Bewertung abgezogen.
- f) Zusätzlich zu den angeführten Fixpunkten kann der Ausschuss maximal **15 weitere Punkte** hinsichtlich sozialer, gesellschaftlicher oder sonstiger Aspekte vergeben. Diese sind ausdrücklich im Sitzungsprotokoll anzuführen.

#### **§ 4**

##### ***Verlust einer Gemeindewohnung, Streichung von der Bewerberliste***

- (1) Einer zugewiesenen Gemeindewohnung kann verlustig werden,
- wer die Wohnung untervermietet,
  - auf den die Kündigungsbestimmungen gemäß Mietrechtsgesetz idgF zutreffen,
  - wenn sich herausstellt, dass die Wohnungsvergabe aufgrund wesentlich unrichtiger oder auch unterlassener Angaben erfolgt ist,
  - wer Eigentümer einer Wohnung oder eines Hauses ist und dieses Eigentum nicht innerhalb eines Jahres nach Bezug der Gemeindewohnung veräußert hat. Dies gilt auch für den im gemeinsamen Haushalt wohnende/n Ehepartner/in (Lebensgefährte/in) (§ 2 Abs 1 Z 5 der gegenständlichen Richtlinie).
  - aufgrund eines untolerierbaren Verhaltens oder der Verwahrlosung des Mietgegenstandes,
  - bei erheblichen Verstößen gegen die Hausordnung.

(2) Von der Bewerberliste kann vom Ausschuss gestrichen werden,

- wer aufgrund falscher oder unterlassener Angaben eine ihm nicht zukommende Punkteanzahl erreicht hat,
- wer ergänzende Erhebungen zum Antrag (Wohnungsverhältnisse, Gehalt usw.) ablehnt,
- wenn das bisherige Verhalten in einer Hausgemeinschaft die Zuweisung einer Wohnung bedenklich erscheinen lässt.

## **§ 5**

### **Übergangsbestimmungen**

Mit Inkrafttreten dieser Wohnungsvergaberichtlinien werden alle bereits vorgemerkten Wohnungsansuchen neu berechnet und entsprechend gereiht. Die bis dahin geltende Reihung verliert damit ihre Gültigkeit. Auf allfällige Härtefälle ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

## **§ 6**

### **Inkrafttreten**

Die Wohnungsvergaberichtlinien der Marktgemeinde Oberalm treten auf Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 02.12.2021 mit 01.01.2022 in Kraft. Gleichzeitig treten die bisher geltenden Richtlinien außer Kraft.

Für die Gemeindevertretung  
Der Bürgermeister

Hans-Jörg Haslauer



Marktgemeinde Oberalm

War von 6.12. bis 20.12.21

an der Amtstafel und auf  
[www.oberalm.at](http://www.oberalm.at) kundgemacht.

Für den Bürgermeister:



*Handwritten signature in green ink.*