



**GEMEINDEAMT ELLMAU
BEZIRK KUFSTEIN**

**Vergaberichtlinie
für (geförderten) Wohnraum und Baugrundstücke**

**§ 1
Präambel und Zielsetzung**

Ziel dieser Richtlinie ist es die Zuweisung von Wohnraum über ein faires Verfahren an wohnungssuchende Personen zu garantieren. Die Vergabe hat insbesondere nach objektiven, sozialen, nicht diskriminierenden und nachvollziehbaren Kriterien zu erfolgen.

**§ 2
Anwendungsbereich**

Diese Richtlinie regelt die Zuweisung (Neu- oder Nachbesetzung) von gefördertem Wohnraum durch die Gemeinde Ellmau. Die Zuweisung von nicht-gefördertem Wohnraum sowie von Baugrundstücken erfolgt unter sinngemäßer Anwendung dieser Richtlinie.

**§ 3
Begriffsbestimmungen**

- 1) „Geförderter Wohnraum“ umfasst sowohl objektgeförderte Mietwohnungen als auch förderbare Gesamtanlagen (Eigentumswohnungen) sowie Mietkaufvarianten, die entweder von einem gemeinnützigen Wohnbauträger oder der Gemeinde errichtet werden/wurden und woran der Gemeinde ein Vergaberecht zusteht.

Anmerkung: Darunter fallen „Mietkaufvarianten“ gleichermaßen.

- 2) Unter „Baugrundstücke“ sind Grundflächen zu verstehen, die über eine Flächenwidmung als Bauland verfügen oder erst mit einer Flächenwidmung als Bauland versehen werden sollen und an denen der Gemeinde ein Vergaberecht zusteht.
- 3) „Wohnungssuchende Person“ ist eine volljährige und entscheidungsfähige natürliche Person, die im Sinne dieser Richtlinie Antragsteller ist.

- 4) Als Behinderung ist die Auswirkung einer körperlichen, geistigen oder psychischen Funktionsbeeinträchtigung oder einer Beeinträchtigung der Sinnesfunktionen zu verstehen, die nicht nur vorübergehend vorliegt (d.h. länger als voraussichtlich sechs Monate andauert) und die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben erschweren kann.
- 5) Neubesetzung ist die außerordentliche Zuweisung von Wohnraum aus Anlass eines Neubauprojekts bis zur vollständigen Abdeckung seines Erstbezugs.
- 6) Nachbesetzung ist die ordentliche Zuweisung von freiwerdendem Wohnraum.
- 7) Die Wohnraumkategorie misst sich nach der Größe des Wohnraums und wird demgemäß nach der Systematik „1-, 2-, 3-, 4-Zimmerwohnung“ usw. bestimmt.
- 8) Die Verfügungsart unterscheidet zwischen Eigentum und Miete.
- 9) Wohnbedarf definiert die notwendige Wohnfläche und Ausstattung einer Wohnung, um die Bedürfnisse eines oder mehrerer Personen angemessen zu erfüllen (siehe dazu auch § 8 dieser Richtlinie).

§ 4 Antragsberechtigte

I. Wohnungssuchende Personen können sein:

- 1) Österreichische Staatsbürger, die
 - a. innerhalb der letzten 15 Jahre ab Antragstellung ihren Hauptwohnsitz für insgesamt mindestens 3 Jahre in der Gemeinde Ellmau hatten oder haben, oder die
 - b. innerhalb der letzten 15 Jahre ab Antragstellung für insgesamt mindestens 3 Jahre in der Gemeinde Ellmau ihren Arbeitsplatz hatten oder haben, wobei die Hauptwohnsitz- bzw. Arbeitsplatzzeiten jeweils mindestens eine durchgehende Dauer von 1 Jahr aufweisen müssen.
- 2) Unionsbürger und EWR-Bürger, die aufgrund des EU-/EWR-Rechtes österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt sind, die
 - a. innerhalb der letzten 15 Jahre ab Antragstellung ihren Hauptwohnsitz für insgesamt mindestens 3 Jahre in der Gemeinde Ellmau hatten oder haben, oder die
 - b. innerhalb der letzten 15 Jahre ab Antragstellung für insgesamt mindestens 3 Jahre in der Gemeinde Ellmau ihren Arbeitsplatz hatten oder haben, wobei die Hauptwohnsitz- bzw. Arbeitsplatzzeiten jeweils mindestens eine durchgehende Dauer von 1 Jahr aufweisen müssen.
- 3) Drittstaatsangehörige oder Asylwerber, denen entweder aufgrund des Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetzes – NAG der Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt – EU“ erteilt wurde

oder denen aufgrund des Asylgesetzes 2005 – AsylG 2005 ein Aufenthaltsrecht mit unbefristeter Gültigkeitsdauer in Österreich zuerkannt wurde, die

- a. innerhalb der letzten 15 Jahre ab Antragstellung ihren Hauptwohnsitz für insgesamt mindestens 3 Jahre in der Gemeinde Ellmau hatten oder haben, oder die
 - b. innerhalb der letzten 15 Jahre ab Antragstellung für insgesamt mindestens 3 Jahre in der Gemeinde Ellmau ihren Arbeitsplatz hatten oder haben, wobei die Hauptwohnsitz- bzw. Arbeitsplatzzeiten jeweils mindestens eine durchgehende Dauer von 1 Jahr aufweisen müssen.
- 4) Abweichend von den Punkten 1) bis 3) sind die dort genannten wohnungssuchenden Personen auch ohne Vorliegen der entsprechend festgelegten Hauptwohnsitz- oder Arbeitsplatzzeiten in der Gemeinde Ellmau zur Antragstellung berechtigt, wobei eine Berücksichtigung dieser Anträge erst dann erfolgt, wenn nicht genug oder keine wohnungssuchenden Personen mehr im Sinne der Punkte 1) bis 3) aus der Gemeinde Ellmau selbst vorgemerkt sind.

II. Wohnungssuchende Personen gemäß Punkt I. müssen überdies

- 1) bezüglich ihres Einkommens bzw. Familieneinkommens im Sinne des § 18 Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 – TWFG 1991 als „begünstigte Personen“ gelten (das gilt nicht bei nicht-gefördertem Wohnraum), und
- 2) einen Wohnbedarf (siehe dazu näher § 8 dieser Richtlinie) und die Absicht haben, ausschließlich den für den Eigenbedarf bestimmten Wohnraum zur Befriedigung ihres regelmäßigen Wohnbedürfnisses (als Hauptwohnsitz) zu verwenden, und
- 3) in die Übernahme der von der Gemeinde Ellmau vorgegebenen Verpflichtungen gemäß § 10 dieser Richtlinie einwilligen.

III. Das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Punkt I. und II. ist nachzuweisen.

§ 5 Vergabeverfahren

I. Varianten und Wahl des Vergabeverfahrens

Je nach Vorhandensein eines konkreten Neubauprojekts für Wohnraum hat eine wohnungssuchende Person die Wahlmöglichkeit sich entweder direkt für dieses neue Wohnbauprojekt zu bewerben oder sich auf die allgemeine Vergabeliste wohnungssuchender Personen setzen zu lassen.

1) Ablauf der Wohnungssuche bei einem Neubauprojekt für Wohnraum:

Bei diesem Vergabeverfahren handelt es sich um ein aus Anlass eines neuen Wohnbauprojekts geführtes separiertes Vergabeverfahren, das parallel zur allgemeinen Vergabeliste wohnungssuchender Personen gemäß Punkt 2) geführt wird. Dieses Vergabeverfahren beginnt mit seiner ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung durch die Gemeinde. Binnen der allenfalls vorgegebenen Einreichfrist können hier Anträge mittels des auf dieses Neubauvorhaben abgestimmten speziellen Antragsformulars eingebracht werden. Gegenstand dieses Vergabeverfahrens ist die Neubesetzung des projektgegenständlichen Wohnraums bis zu seiner vollständigen Zuweisung. Sobald der Wohnraum vollständig zugewiesen ist, werden die verbleibenden und nicht zum Zuge gekommenen Anträge der hier separat geführten Vergabeliste gemäß ihrer Punktebewertung in die allgemeine Vergabeliste wohnungssuchender Personen gemäß Punkt 2) überführt und eingereiht.

2) Ablauf der Wohnungssuche über die allgemeine Vergabeliste wohnungssuchender Personen:

Bei dieser Vergabeliste handelt es sich um die von der Gemeinde ständig geführte Evidenz an wohnungssuchenden Personen, auf deren Basis freiwerdender Wohnraum zur Nachbesetzung zugewiesen wird. Diese Vergabeliste besteht unabhängig von einem allenfalls separiert geführten Vergabeverfahren für ein Neubauprojekt gemäß Punkt 1). Anträge können jederzeit mittels des allgemeinen Antragsformulars eingebracht werden. Darüber hinaus werden von Amts wegen nicht zum Zuge gekommene Anträge gemäß Punkt 1) dorthin überführt und eingereiht.

II. Ablauf eines Vergabeverfahrens

Unabhängig von der Vergabeverfahrensvariante gemäß Punkt I. gilt für beide:

- 1) Das Vergabeverfahren wird durch Antragstellung gemäß § 11 dieser Richtlinie eingeleitet. Wird ein Antrag von mehreren Antragstellern im Sinne des § 11 II. dieser Richtlinie gemeinsam gestellt, so muss jeder Antragsteller für sich eigenständig die Voraussetzungen gemäß dieser Richtlinie erfüllen, sofern in dieser Richtlinie bei Vorliegen mehrerer Antragsteller nicht spezifische Regelungen vorgesehen werden.
- 2) Im Antrag ist anzuführen, für welche Wohnraumkategorie und welche Verfügungsart eine Zuweisung begeht wird. Bei einem Neubauprojekt ist zusätzlich die Angabe eines (1 Stück) Zuweisungswunsches für einen bestimmten Wohnraum (Top, Einheit, usw.) oder eine alternative Wohnraumkategorie zulässig, wobei der Zuweisungswunsch stets nur subsidiär Berücksichtigung finden kann. Ein Rechtsanspruch auf die beantragte Zuweisung bzw. einen angegebenen Zuweisungswunsch besteht nicht (siehe dazu auch § 12 dieser Richtlinie).

Hinweis: Für objektgeförderte Mietwohnungen stellt die Staatsbürgerschaft kein Kriterium für die Wohnungsvergabe dar. Bei Vorliegen der Begünstigungsvoraussetzungen nach § 18 TWFG 1991 (Wohnbedarf, Einhaltung einer Einkommensgrenze, Finanzierbarkeit) ist die Vergabe von Mietwohnungen auch an Drittstaatsangehörige möglich.

- 3) Ein Antrag behält für einen Zeitraum von 2 Jahren ab Einlangen beim Gemeindeamt seine Wirksamkeit und wird für eben diesen Zeitraum in Evidenz gehalten. Während dieses Zeitraums ist eine weitere Antragstellung nicht zulässig. Nach Ablauf dieser Zeit wird der Antrag automatisiert aus der Evidenz gestrichen, sofern der Antrag nicht bereits vorher zurückgezogen wird. Erst ab diesem Zeitpunkt ist eine erneute Antragstellung zulässig. Jede Änderung der Verhältnisse (sachliche und persönliche Voraussetzungen gemäß dieser Richtlinie), die während des zweijährigen Zeitraums eintritt, ist der Gemeinde unaufgefordert und umgehend schriftlich zu melden.
- 4) Die Zuweisung des Wohnraums erfolgt laut der Reihung und Aufteilung der Anträge gemäß § 7 dieser Richtlinie.
- 5) Die wohnungssuchende Person wird durch die Gemeinde über ihre Zuweisung in Kenntnis gesetzt. Ab diesem Zeitpunkt hat sie längstens 14 Tage Zeit gegenüber der Gemeinde schriftlich ihre Annahme oder Ablehnung zu erklären. Im Falle einer Ablehnung erfolgt die Zuweisung an die nächstgereihte Person, wobei die wohnungssuchende Person, die ihre Ablehnung erklärt, vorerst nur dann gemäß ihrer Bewertung gereiht bleibt, wenn sie ihre Ablehnung mit einem trifftigen und/oder nachvollziehbaren Grund rechtfertigen kann. Im Falle einer Annahme obliegt es ausschließlich der Gemeinde – falls es sich um einen durch sie errichteten Wohnraum handelt – die wohnungssuchende Person unter allfälliger Berücksichtigung eines Zuweisungswunsches einem konkreten Wohnraum (Top, Einheit, usw.) zuzuweisen. Falls der Wohnraum hingegen durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger errichtet wurde, so obliegt die Weiterleitung der wohnungssuchenden Person an ihn unter Bekanntgabe eines allfällig geäußerten Zuweisungswunsches ausschließlich der Gemeinde, wobei diesfalls die Zuweisung des konkreten Wohnraums (Top, Einheit, usw.) nach dem Ermessen des Wohnbauträgers vorgenommen wird.

§ 6

Kriterienkatalog („Punktesystem“) für die Bewertung der Anträge sowie Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Vergabe von Mietwohnungen

Die Anträge werden auf Grundlage des nachstehenden Kriterienkatalogs („Punktesystem“) gemäß Punkt I. bis V. mit Punkten bewertet:

I. Hauptwohnsitz bzw. Arbeitsplatzzeiten

- 1) Allgemeines zu dieser Punktebewertung:

- a. Bei mehreren Antragstellern im Sinne des § 11 II. dieser Richtlinie genügt es, wenn einer der Antragsteller Hauptwohnsitz- bzw. Arbeitsplatzzeiten im

- erforderlichen Ausmaß besitzt. Sofern jeder Antragsteller für sich eigenständig Hauptwohnsitz- und Arbeitsplatzzeiten belegen kann, so werden nur die Punkte von dem Antragsteller gewertet, der die längere Hauptwohnsitz- bzw. Arbeitsplatzzeit besitzt;
- Besitzt ein Antragsteller sowohl Hauptwohnsitz- als auch Arbeitsplatzzeiten, so werden nur die Hauptwohnsitzzeiten für die Bewertung herangezogen;
 - Es werden nur Zeiten für die Bewertung herangezogen, die jeweils mindestens eine durchgehende Dauer von 1 Jahr aufweisen (siehe dazu bereits § 4 I. dieser Richtlinie);

2) Punktebewertung Hauptwohnsitzzeiten:

3 – 6,99 Jahre	(innerhalb der letzten 15 Jahre ab Antragstellung)	2 Punkte
7 – 9,99 Jahre	(innerhalb der letzten 15 Jahre ab Antragstellung)	3 Punkte
10 – 14,99 Jahre	(innerhalb der letzten 15 Jahre ab Antragstellung) seit 15 Jahren ab Antragstellung	5 Punkte
		7 Punkte

3) Punktebewertung Arbeitsplatzzeiten:

3 – 6,99 Jahre	(innerhalb der letzten 15 Jahre ab Antragstellung)	2 Punkte
7 – 9,99 Jahre	(innerhalb der letzten 15 Jahre ab Antragstellung)	3 Punkte
10 – 14,99 Jahre	(innerhalb der letzten 15 Jahre ab Antragstellung) seit 15 Jahren ab Antragstellung	5 Punkte
		7 Punkte

II. Kinderzuschlag

1) Allgemeines zu dieser Punktebewertung:

- Es werden nur Kinder für die Bewertung herangezogen, die bereits im Zeitpunkt der Antragstellung (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Einlangens des Antrags im Gemeindeamt) mit der wohnungssuchenden Person (bei mehreren Antragstellern im Sinne des § 11 II. dieser Richtlinie mit den Antragstellern) im gemeinsamen Haushalt leben und dort auch wohnsitzlich gemeldet sind und wenn für sie Familienbeihilfe gewährt wird;
- Der Kinderzuschlag wird auch bei im Zeitpunkt der Antragstellung (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Einlangens des Antrags im Gemeindeamt) bereits bestehender Schwangerschaft gewährt, wobei in diesem Fall für die Bewertung die Anzahl der Kinder laut Eltern-Kind-Pass herangezogen wird;

2) Punktebewertung Kinderzuschlag:

1 Kind	3 Punkte
ab 2 Kinder	je 2 Punkte
Schwangerschaft mit 1 Kind	3 Punkte
Schwangerschaft ab 2 Kinder	je 2 Punkte

III. Kein Eigentum

1) Allgemeines zu dieser Punktebewertung:

- a. Bei mehreren Antragstellern im Sinne des § 11 II. dieser Richtlinie erfolgt die Bewertung je Antragsteller;
- b. Es werden nur die wohnungssuchenden Personen für die Punktebewertung herangezogen, die im Zeitpunkt der Antragstellung sowie innerhalb eines Zeitraums von 7 Jahren vor der Antragstellung weder Eigentum bzw. Wohnungseigentum noch ein sonstiges Nutzungsrecht an einem Grundstück, Wohnhaus oder einer Wohnung besessen haben;
- c. Abweichend von lit. a. schadet das Bestehen von Eigentum bzw. Wohnungseigentum oder eines sonstigen Nutzungsrechtes für die Bewertung dann nicht, wenn diese Rechte geringfügig sind und sie demgemäß eine umfassende Nutzung nicht ermöglichen (z.B. ideelle Bruchteilsanteile, usw.);

2) Punktebewertung kein Eigentum:

Kein Eigentum	5 Punkte
---------------	-----------------

IV. Behinderung

1) Allgemeines zu dieser Punktebewertung:

- a. Bei mehreren Antragstellern im Sinne des § 11 II. dieser Richtlinie erfolgt die Bewertung je Antragsteller.
- b. Das Vorhandensein einer Behinderung ist nachzuweisen (z.B. durch Kopie Behindertenpass, usw.);

2) Punktebewertung Behinderung:

Behinderung ab 50% oder Pflegestufe ab Stufe 4	2 Punkte
--	-----------------

V. Bonuspunkte

1) Allgemeines zu dieser Punktebewertung:

- a. Bei mehreren Antragstellern im Sinne des § 11 II. dieser Richtlinie erfolgt die Bewertung je Antragsteller.
- b. Bei der Bewertung werden zusammen (je Antragsteller) maximal 5 Punkte vergeben;
- c. Die Entscheidung über eine Punktevergabe erfolgt nach der Bestimmung des § 13 dieser Richtlinie zu erfolgen.

2) Punktebewertung Bonuspunkte:

Öffentliches Interesse, soziale / moralische Erwägungen usw.
Öffentliches Engagement (z.B. Vereinstätigkeit usw.)

**bis zu 4 Punkte
max. 1 Punkt**

- VI. Die Zuweisung von Mietwohnungen ist unbeschadet der Punktebewertung gemäß der Punkte I. bis V. überdies nur unter der Voraussetzung zulässig, dass

 - 1) die wohnungssuchende Person (gilt bei mehreren Antragstellern im Sinne des § 11 II. dieser Richtlinie für jeden Antragsteller) nicht selbst Bestandnehmer („Hauptmieter“) einer Mietwohnung ist und/oder
 - 2) die bestehenden Mietkosten – sofern es sich nicht bereits um eine geförderte Mietwohnung handelt – im Verhältnis zum jährlichen Einkommen – bzw. Familieneinkommen zu hoch sind und/oder
 - 3) die bestehende Wohnnutzfläche nicht mehr ausreichend ist.

Anmerkung: Die Zulässigkeitsvoraussetzung gemäß Punkt VI. 3) setzt voraus, dass mit dem Antrag auch tatsächlich die Zuweisung einer Mietwohnung mit mehr Wohnnutzfläche begehrte wird.

§ 7

1) Reihung der Anträge

- a. Die Anträge werden auf Basis der Bewertung gemäß § 6 dieser Richtlinie und unter Berücksichtigung von Punkt 2) gereiht;
 - b. Der Zeitpunkt des Einlangens eines Antrages hat auf die Reihung keinen Einfluss. Sofern eine Einreichfrist vorgegeben ist, ist es daher ausreichend, wenn der Antrag binnen offener Frist beim Gemeindeamt einlangt;

2) Reihung bei Punktegleichstand

Bei Punktegleichstand werden vorgereiht:

- a. Anträge wohnungssuchender Personen ohne Eigentum;
 - b. Anträge wohnungssuchender Personen, die aufgrund einer Behinderung einen anderen Wohnraum benötigen, weil ihr bestehender Wohnraum dafür nicht mehr zweckmäßig bzw. ungeeignet oder nicht adaptierbar ist;
 - c. Anträge wohnungssuchender Personen mit mindestens 2 Kinder, die entweder unterschiedlichen Geschlechts sind und/oder einen berücksichtigungswürdigen Altersunterschied zueinander aufweisen;
 - d. Anträge altersmäßig jüngerer wohnungssuchender Personen ohne Kinder gegenüber älteren wohnungssuchenden Personen ohne Kinder. Dies gilt erst ab der Wohnraumkategorie 3-Zimmerwohnung oder darüber;

4) Aufteilung der Anträge

Die Anträge werden laut Reihung gemäß Punkt 1) und unter Berücksichtigung von Punkt 5) auf die vorhandenen Wohnraumkategorien je Verfügungsart aufgeteilt.

5) Aufteilung der Anträge bei Mietwohnungen

Bei Mietwohnungen bestimmt sich die Aufteilung der Anträge außerdem nach der Anzahl der wohnungssuchenden Personen, die in der Mietwohnung leben werden, wie folgt:

- a. Wohnraumkategorie 2-Zimmerwohnung: bis 2 Personen;
- b. Wohnraumkategorie 3-Zimmerwohnung: ab 3 Personen;

§ 8 **Maßstäbe für die Beurteilung eines Wohnbedarfs**

- 1) Die Beurteilung des Vorliegens eines Wohnbedarfs ist ausgehend und unter Zugrundelegung der derzeitigen Wohnsituation der wohnungssuchenden Person zu prüfen und danach, ob bzw. inwieweit sie insbesondere an Hand der nachstehenden Maßstäbe wesentlich beeinträchtigt wird:
 - a. (krasses) Missverhältnis der Haushaltsgröße (Anzahl der im Haushalt lebenden Personen) zur Wohnnutzfläche und zur Raumanzahl des derzeitigen Wohnraums (ohne Küche, Bad, WC und Gang);
 - b. mangelnde behindertengerechte Ausstattung des derzeitigen Wohnraums bei Vorliegen einer Behinderung;
 - c. gesundheitliche Beeinträchtigung, die unverschuldet durch den derzeitigen Wohnraum herbeigeführt wurde bzw. wird;
 - d. bevorstehender Wohnraumverlust auf Grund einer Kündigung wegen Eigenbedarfs des Vermieters oder wegen des bevorstehenden Endes eines befristeten Mietvertrags;
- 2) Neben den oben angeführten Maßstäben können sonstige wichtige, insbesondere soziale oder gesundheitliche Gründe für die Feststellung des Wohnbedarfs und die Vergabe von Wohnraum berücksichtigt werden.
- 3) Bei Vorhandensein von Wohnraum (z.B. Wohnhaus, Eigentums- oder Mietwohnung usw.) ist ein Wohnbedarf für einen geförderten Wohnraum jedenfalls nur dann gegeben, wenn die wohnungssuchende Person ihre Rechte an dem (bisherigen) Wohnraum aufgibt (siehe dazu auch § 10 dieser Richtlinie).

§ 9

Vergabe bzw. Entscheidung über die Zuweisung

- 1) Die Vergabe erfolgt durch Zuweisung (Neu- oder Nachbesetzung) von Wohnraum. Die Entscheidung über die Zuweisung obliegt dem Gemeinderat oder – sofern er die Entscheidung in einer solchen Angelegenheit an den Gemeindevorstand delegiert hat – dem Gemeindevorstand auf Basis der von der „Vergabekommission“ erarbeiteten Vergabeempfehlung. Dabei stellt die Vergabekommission ein durch den Gemeinderat eigens und ständig eingerichtetes Gremium dar, dem die Vorbegutachtung im Hinblick auf die Bewertung, Reihung und Aufteilung der Anträge obliegt und das schließlich eine Vergabeempfehlung an den Gemeinderat bzw. den Gemeindevorstand erstattet. Dieses Gremium besteht aus jeweils einem dafür stellig gemachten Vertreter einer jeden Gemeinderatspartei. Es berät und beschließt in nicht-öffentlichen Sitzungen. Die Beschlussfähigkeit ist bei Anwesenheit der Hälfte der Mitglieder gegeben. Für einen gültigen Beschluss ist die Mehrheit der anwesenden Mitglieder erforderlich.
- 2) Sofern eine Einreichfrist vorgegeben wurde, erfolgt eine Entscheidung über die eingelangten Anträge erst nach Ablauf dieser Frist. Davon unabhängig erfolgt eine Behandlung eines Antrages nur dann, wenn der Gemeinde sämtliche zur Prüfung und Beurteilung maßgeblichen Unterlagen und Nachweise vollständig vorliegen. Die Gemeinde behält sich im Bedarfsfall die Nachforderung von Unterlagen und Nachweisen sowie von ergänzenden Informationen unter Fristsetzung ausdrücklich vor. Kommt der Antragsteller einem solchen Auftrag nicht nach, so hat dies die Ablehnung des Antrages zur Folge. Eine Zuweisung kann einem Antragsteller – unbeschadet des § 12 dieser Richtlinie (Rechtsanspruch) – nur dann gewährt werden, wenn er alle Voraussetzungen dieser Richtlinie erfüllt. Für die Behandlung des Antrages ist die Gemeinde ihrerseits an keine Frist gebunden.
- 3) Die Vergabekommission kann Anträge ohne weitere Vorbegutachtung vom Vergabeverfahren ausschließen, wenn
 - a. darin wissentlich irreführende und wahrheitswidrige Angaben gemacht wurden;
 - b. die wohnungssuchende Person schon einmal einen zugewiesenen Wohnraum ohne triftigen oder nachvollziehbaren Grund abgelehnt hat;
 - c. er der Aufforderung der Gemeinde zur Nachreichung von Unterlagen und Nachweisen sowie von ergänzenden Informationen nicht binnen Frist nachkommt;
 - d. ein Wechsel von einem Wohnraum zu Wohnraum in derselben Wohnraumkategorie begeht wird, ohne dass sich die Verhältnisse geändert haben (kein „Wohnraum-Hopping“ zulässig);
 - e. in die Übernahme der von der Gemeinde Ellmau vorgegebenen Verpflichtungen gemäß § 10 dieser Richtlinie nicht eingewilligt wird;
 - f. mehrere Antragsteller im Sinne des § 11 II. dieser Richtlinie wissentlich separate Anträge einbringen;
 - g. Änderungen der Verhältnisse (sachliche und persönliche Voraussetzungen gemäß dieser Richtlinie), die während des zweijährigen Evidenzzeitraums

eintreten, der Gemeinde wissentlich nicht unaufgefordert und umgehend schriftlich gemeldet werden;

§ 10 **Verpflichtungen des Antragstellers**

- 1) Sofern die wohnungssuchende Person (gilt bei mehreren Antragstellern im Sinne des § 11 II. dieser Richtlinie für jeden Antragsteller) im Zeitpunkt ihrer Antragstellung bereits über (mehrfachen) Wohnraum, sei es aufgrund eines Eigentums- oder sonstigen Nutzungsrechts, verfügt, so hat sie der Gemeinde Ellmau hierüber vollständig Auskunft zu erteilen. Eine Zuweisung von gefördertem Wohnraum gemäß dieser Richtlinie erfolgt nur dann, wenn die wohnungssuchende Person sämtliche bestehenden Rechte vollständig aufgibt. Diese Verpflichtung kommt allerdings dann nicht zum Tragen, wenn die Rechte geringfügig sind und sie demgemäß eine umfassende Nutzung nicht ermöglichen (z.B. ideelle Bruchteilsanteile, usw.). Die Aufgabe der Rechte ist der Gemeinde Ellmau nachzuweisen (z.B. durch Vorlage eines durch sämtliche Vertragsparteien unterzeichneten Kaufvertrages, Aufkündigung eines Bestandvertrages, oder gleichwertiger Unterlagen usw.). Der Nachweis ist spätestens vor Unterzeichnung eines Kauf- oder Mietvertrags gemäß Punkt 3) zu erbringen, sofern hiefür nicht im Einvernehmen mit der Gemeinde Ellmau eine allenfalls längere Frist vereinbart wird.
- 2) Neben der Verpflichtung gemäß Punkt 1) ist es der wohnungssuchenden Person untersagt den ihr zugewiesenen Wohnraum als Freizeitwohnsitz zu benützen. Zur Absicherung dieses Verbots ist die wohnungssuchende Person verpflichtet auf eigene Kosten und nach Maßgabe der Vorgaben der Gemeinde Ellmau einen Raumordnungsvertrag mit der Gemeinde abzuschließen, wobei entsprechende Raumordnungsklauseln – sofern der zu vergebende Wohnraum durch die Gemeinde errichtet wurde bzw. wird – allenfalls bereits in einen Kauf- oder Mietvertrag gemäß Punkt 3) integriert werden können. Diese Verpflichtung besteht unabhängig der Verfügungsart des begehrten Wohnraums.
- 3) Wird einer wohnungssuchenden Person Wohnraum zugewiesen, so ist sie weitergehend entweder mit der Gemeinde Ellmau oder mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger zum Abschluss entweder eines Mietvertrags oder eines Kaufvertrags verpflichtet. Sofern der zu vergebende Wohnraum durch die Gemeinde errichtet wurde bzw. wird, gilt der von der Gemeinde vorgegebene Vertragsinhalt. So wird jedenfalls in einem Mietvertrag eine Kündigungs klausel und in einem Kaufvertrag ein Wiederkaufsrecht vorgesehen, von dem die Gemeinde insbesondere dann Gebrauch machen wird, falls sich nach Zuweisung herausstellt, dass durch die wohnungssuchende Person wissentlich irreführende oder wahrheitswidrige Angaben gegenüber der Gemeinde Ellmau getätigkt wurden oder einer Verpflichtung nach § 10 Punkt 1) und/oder Punkt 2) dieser Richtlinie nicht nachgekommen wird. Die vorangegangenen

Ausführungen gelten sinngemäß und gleichermaßen, sofern der zu vergebende Wohnraum durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger errichtet wurde bzw. wird.

§ 11 Antragstellung

I. Allgemeines

- 1) Die Antragsstellung hat schriftlich mittels des für die jeweilige Vergabeverfahrensvariante bereitgestellten Antragsformulars zu erfolgen. Das Antragsformular ist beim Gemeindeamt Ellmau, Dorf 20, 6352 Ellmau, entweder im Postweg oder elektronisch per E-Mail an gemeinde@ellmau.gv.at einzubringen.
- 2) Dem Antrag sind die Nachweise gemäß § 4 III. dieser Richtlinie beizulegen.
- 3) Der Antrag ist vollständig und wahrheitsgemäß auszufüllen und zu unterfertigen.
- 4) Die wohnungssuchende Person (Antragsteller) willigt mit Antragstellung vollinhaltlich in alle Bestimmungen dieser Richtlinie ein.

II. Mehrere Antragsteller

Ehegatten, eingetragene Partner und Lebenspartner, die seit mindestens 1 Jahr in einem gemeinsamen Haushalt leben und dort auch wohnsitzlich gemeldet sind, sind nur zur gemeinsamen Antragstellung berechtigt (kein „Antrag-Splitting“ zulässig).

Anmerkung: Unter Lebenspartner sind Personen zu verstehen, die miteinander in Lebensgemeinschaft stehen.

§ 12 Kein Rechtsanspruch

Auf Zuweisung nach dieser Richtlinie besteht kein Rechtsanspruch.

Anmerkung: Demgemäß kann beispielsweise auch kein Anspruch auf einen bestimmten Wohnraum (Top, Einheit, usw.) erhoben werden.

§ 13 Sonderbestimmung

In sachlich begründeten Ausnahmefällen – insbesondere, wenn die Wohnraumversorgung einer wohnungssuchenden Person aus rechtlichen, moralischen, sozialen, gesundheitlichen, oder besonders wichtigen Erwägungen oder im öffentlichen Interesse notwendig erscheint – steht es der Vergabekommission im Rahmen ihrer Vorbegutachtung nach Ermessen frei von den Bestimmungen dieser Richtlinie hinsichtlich der Bewertung,

Reihung und Aufteilung eines Antrags abzugehen. Für diese Entscheidung ist abweichend von § 9 dieser Richtlinie jedoch Einstimmigkeit erforderlich. Sofern keine Einstimmigkeit gegeben ist, obliegt die Entscheidung hierüber dem Gemeinderat bzw. dem Gemeindevorstand.

§ 14 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

- 1) Diese Richtlinie tritt mit 01.01.2026 in Kraft. Die zu diesem Zeitpunkt bereits bei der Gemeinde eingelangten Anträge verlieren damit ihre Gültigkeit und müssen nach den Vorgaben dieser Richtlinie neu eingebracht werden.
- 2) Die Richtlinie (*„Generelle Richtlinie für die Vergabe von besonders geförderten Grundstücken und Wohnungen durch die Gemeinde Ellmau“*), der der Beschluss des Gemeinderates vom 04.10.2018 zu Grunde liegt, tritt mit 31.12.2025 außer Kraft.

Anlage zu § 11 I. 1): Antragsformular

Dieser Richtlinie liegt der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Ellmau vom 21.08.2025 zu Grunde.

Kundmachungsvermerk:

angeschlagen am: 22.12.2025

Ellmau, am 22.12.2025

Der Bürgermeister:

Nikolaus Manzl