

Wohnungsvergabe-Richtlinien der Gemeinde Wolfsgraben

Stand Jänner 2026

1. Präambel

- 1.1. Diese Richtlinie dient den zuständigen Organen der Gemeinde Wolfsgraben zur Beurteilung und Feststellung des Wohnbedarfs und der Förderwürdigkeit von Wohnungswerberinnen und Wohnungswerbern. Sie kommt bei der Vergabe von gemeindeeigenen Wohnungen zur Anwendung (Wohnungen, deren Vergabe im ausschließlichen Einfluss der Gemeinde Wolfsgraben steht).
- 1.2. Diese Richtlinie ist sinngemäß auch bei einer Bewerbung für eine Wohnung anzuwenden, die nicht im ausschließlichen Einfluss der Gemeinde Wolfsgraben steht und für die der Gemeinde Wolfsgraben ein Vorschlagsrecht bezüglich der Vergabe zusteht.

2. Anwendungsbereich

- 2.1. Die Wohnungsvergabe-Richtlinie gilt für österreichische Staatsbürger und Staatsbürgerinnen, EU-Bürger und ihnen rechtlich gleichgestellte Personen
 - a) die zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vorvertrages das 18 Lebensjahr vollendet haben und
 - b) die in Wolfsgraben bereits einen Hauptwohnsitz haben oder
 - c) die vorübergehend in eine andere Gemeinde gezogen sind, aber mindestens 5 Jahre ihren Hauptwohnsitz in Wolfsgraben hatten

Anmerkung: Eine Vormerkung vor dem vollendeten 18. Lebensjahr ist möglich.

- 2.2. Vormerkungen von Wohnungswerberinnen und Wohnungswerbern ohne Hauptwohnsitz im Ortsgebiet von Wolfsgraben werden nur dann berücksichtigt, wenn kein Bedarf seitens des unter Punkt 2.1 erfassten Personenkreises vorliegt. Diese Vormerkungen sind entsprechend nachrangig zu behandeln.

- 2.3. Von der Wohnungsvergabe ausgeschlossen sind

- a) Personen, die ohne zwingenden Grund die Zuweisung einer zugeteilten Wohnung abgelehnt haben (sie werden erst nach zwei Jahren wieder vorgemerkt) oder
- b) Personen, die sich wissentlich durch unwahre und irreführende Angaben Vorteile im Zuge des Erhebungsverfahrens verschafft haben oder zu verschaffen suchten
- c) Personen, deren Wohnsituation eine aufrechte Förderung lt. dem NÖ-Landesgesetz aufweist oder
- d) Personen, die verschuldet ihren Wohnraum verlieren oder verloren haben (z.B. durch Mietzinsrückstand).

2.4. Einkommensgrenzen für Wohnungswerberinnen und Wohnungswerber sowie Mitbewohnerinnen und Mitbewohner

a) Zur Feststellung der Förderungswürdigkeit ist das Haushaltsnettoeinkommen nachzuweisen. (gemäß www.noe.gv.at/noe/Berechnung_des_Einkommens.html). Weiters sind auch allfällige Verpflichtungen (Unterhalt bzw. Alimente) zu beim Haushaltsnettoeinkommen zu berücksichtigen.

b) Die Obergrenze für das jährliche Haushaltsnettoeinkommen für die Zuteilung einer Wohnung oder für die Aufnahme in einen Wohnungsvergabevorschlag beträgt mit Stand **01.01.2026**:

- Einzelpersonen €55.000,-
- für zwei Personen €80.000,-
- für jede weitere Person im Haushalt erhöht sich der Betrag um €10.000,-

Die Obergrenze ist zum Zeitpunkt der Vormerkung eigenständig in den aktuell geltenden NÖ - Wohnbauförderungsrichtlinien abzufragen.

c) Das monatliche Mindestnettoeinkommen ist derzeit wie folgt festgelegt:

- Für Einzelpersonen das Zweifache der reinen Nettomonatsmiete
- Für jede weitere Erwachsene Person zusätzlich € 600
- Für jedes minderjährige Kind zusätzlich € 200

d) Wird das monatliche Mindestnettoeinkommen nicht erreicht, besteht die Möglichkeit, eine Bürgin oder einen Bürgen einzusetzen. Diese Person muss ein Nettoeinkommen in Höhe der vierfachen Nettomonatsmiete nachweisen.

3. Vormerkverfahren

3.1. Die Interessensbekundung durch die Wohnungswerberin oder den Wohnungswerber erfolgt mittels Anmeldeformular. Dieses steht auf der Homepage <http://www.wolfsgraben.gv.at> zum Download bereit oder ist direkt am Gemeindeamt erhältlich. Das vollständig ausgefüllte Formular ist gemeinsam mit allen erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde abzugeben und bildet die Grundlage für das Vormerkverfahren.

3.2. Im Vormerkverfahren sind alle Kriterien zur Beurteilung durch die Wohnungswerberinnen und Wohnungswerber einzubringen. Im Zuge dieses Verfahrens wird festgestellt, ob diese nach den vorliegenden Richtlinien berücksichtigt werden können und gegebenenfalls, welche Dringlichkeit für eine Wohnungszuweisung besteht.

3.3. Die Durchführung der Erhebung obliegt der Gemeinde, fehlende Beilagen können jederzeit von der Gemeinde nachgefordert werden.

3.4. Wichtige Änderungen betreffend Anschrift, Familienstand, Beschäftigung oder der im Haushalt lebenden Personen sind der Gemeinde umgehend und unaufgefordert mitzuteilen. Bei Nichterfüllung werden Wohnungswerberinnen und Wohnungswerber an die letzte Stelle gereiht und für zwei Jahre gesperrt.

3.5. Lehnt eine Wohnungswerberin oder ein Wohnungswerber eine ihm oder ihr zugeteilte Wohnung nach dem Verfahren gemäß Punkt 4 unbegründet ab, ist eine erneute Vormerkung erst nach Ablauf von zwei Jahren möglich.

3.6. Die Vormerkung muss spätestens alle drei Jahre ab Anmeldung schriftlich und ohne Aufforderung bei der Gemeinde Wolfsgraben erneut bestätigt werden. Dabei sind die persönlichen Angaben zu bestätigen oder gegebenenfalls zu aktualisieren.

3.7. Eine Wohnungsvergabe kann ausschließlich an Personen erfolgen, die das Vormerkungsverfahren vollständig durchlaufen haben.

4. Wohnungsvergabeverfahren

4.1. Bei der Erstvergabe oder bei Freiwerden einer Wohnung entscheidet ausschließlich der Gemeinderat nach Beratung und Empfehlung durch den zuständigen Ausschuss. Der Ausschuss errechnet anhand des Punktesystems für jede Wohnungswerberin bzw. jeden Wohnungswerber die Punktezahl. Diese bildet die Grundlage für die Reihung und den Vorschlag an den Gemeinderat. Dies gilt sinngemäß auch für die Aufnahme in einen Wohnungsvergabevorschlag.

4.2. Dem Ausschuss sind dafür auf Verlangen alle Antragsformulare sowie die beigefügten Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

4.3. Bei Punktegleichheit zwischen zwei Wohnungswerberinnen oder Wohnungswerbern erhält jene Person mit dem längeren Vormerkungszeitraum den Zuschlag.

4.4. Nach erfolgter Übergabe der Wohnung haben die Wohnungswerberin bzw. der Wohnungswerber sowie deren Mitbewohnerinnen und Mitbewohner spätestens innerhalb von sechs Wochen den Hauptwohnsitz in der Wohnung zu begründen. Die Verletzung dieser Verpflichtung wird als Kündigungsgrund in den Mietvertrag aufgenommen.

4.5. Die Wohnungswerberin oder der Wohnungswerber verpflichtet sich, während der gesamten Mietdauer den Hauptwohnsitz in der übergebenen Wohnung zu begründen und diese tatsächlich als Lebensmittelpunkt zu nutzen. Diese Verpflichtung ist bei Abschluss des Mietvertrages rechtsverbindlich einzugehen. Die Verletzung dieser Verpflichtung wird als Kündigungsgrund in den Mietvertrag aufgenommen.

4.6. Die Gemeinde ist verpflichtet, vor der Vergabe einer Wohnung bzw. vor Ausübung ihres Vorschlagsrechtes die vorliegenden Daten und Unterlagen der Wohnungswerberinnen und Wohnungswerber zu prüfen und deren Aktualität sicherzustellen.

4.7. Aus dieser Wohnungsvergabe-Richtlinie erwächst kein Rechtsanspruch auf die Zuweisung einer Wohnung.

4.8. In besonders berücksichtigungswürdigen Einzelfällen kann der Gemeinderat von der Punkte-Reihung abweichen. Ein solcher Beschluss ist ausführlich zu begründen.

5. Wohnungsvergabekriterien

5.1. Die Wohnungsvergabe bzw. Aufnahme in einen Vergabevorschlag orientiert sich insbesondere an

- der derzeitigen Wohnsituation;
- der Verbundenheit mit Wolfsgraben;
- den persönlichen Verhältnissen

und findet ihren Ausdruck in einem Punktesystem