



Merkblatt

Wohnungstausch

Bevor Sie einen Antrag um Wohnungstausch einreichen, bedenken Sie bitte, dass Ihnen durch den Wohnungstausch Kosten entstehen für die Kautions der neuen Wohnung, die Wiederinstandsetzung der derzeit besetzten Wohnung, den Umzug und die Anpassung der Möbel oder die Neuanschaffung von Möbeln, usw.

Voraussetzungen für einen Wohnungstausch

Der/Die Zuweisungsbegünstigte kann um Wohnungstausch ansuchen, wenn die Mietwohnung im Sinne des Gesetzes überfüllt ist oder, aufgrund des Gesundheitszustandes eines Mitglieds der Familiengemeinschaft, nicht mehr geeignet ist. Der Gesundheitszustand ist durch entsprechende fachärztliche Bescheinigungen zu belegen. Bestehende Schuldverhältnisse müssen getilgt werden.

In den ersten fünf Jahren ab Beginn des Mietverhältnisses kann kein Wohnungstausch gewährt werden, außer die eingetretenen Gesundheitsgründe machen den Zugang zur Mietwohnung unmöglich.

Das WOBI teilt dem/der Zuweisungsbegünstigten innerhalb von 90 Tagen mit,

- a) dass unter Anwendung obiger Kriterien ein Wohnungstausch gewährt wird und eine geeignete Wohnung zur Verfügung steht oder
- b) dass unter Anwendung obiger Kriterien ein Wohnungstausch gewährt wird, derzeit aber keine geeignete Wohnung zur Verfügung steht und das Gesuch um Wohnungstausch für 24 Monate in Evidenz gehalten wird oder
- c) dass unter Anwendung obiger Kriterien kein Wohnungstausch gewährt werden kann.

Der/Die Zuweisungsbegünstigte kann innerhalb von 30 Tagen ab Erhalt der Mitteilung Einwände einbringen. Zugleich mit dem Einwand können zusätzliche Dokumente vorgelegt werden, welche die bereits dargelegten Begründungen erhärten. Die Einwände werden vom WOBI innerhalb von 60 Tagen überprüft. Eine, auch teilweise, Ablehnung erfolgt mit Dekret der Präsidentin/des Präsidenten des WOBI.

Wird die angebotene Wohnung aus nicht gerechtfertigten Gründen abgelehnt, kann erst nach Ablauf von drei Jahren ein neues Gesuch eingereicht werden.

Die Mietpartei, die einem Wohnungstausch aus einer unterbelegten Mietwohnung zum sozialen Mietzins oder bezahlbaren Mietzins nicht zustimmt, muss für die Nutzfläche, die das in Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe f) des Gesetzes genannte Ausmaß übersteigt, den vollen Landesmietzins bezahlen.

Anleitung zur Abfassung und zur Einreichung des Gesuches

Das Gesuch kann direkt beim gebietsmäßig zuständigen Sachbearbeiter des Wohnbauinstitutes oder mittels Einschreiben mit Rückantwort eingereicht werden. Dazu ist der Vordruck des Wohnbauinstitutes zu verwenden, der in all seinen Teilen auszufüllen und zu unterschreiben ist.

Kriterien für die Bewertung des Tauschgesuches

Tauschgesuch wegen Überfüllung oder Unterbelegung

Zur Überprüfung, ob eine Wohnung überfüllt bzw. unterbelegt ist, werden die im L.G. Nr. 5/2022, Artikel 3, Absatz 1, Buchstabe e) und f) und in den Durchführungsverordnungen festgehaltenen Bestimmungen und Grundsätze herangezogen. Im Besonderen gelten:

- für den Begriff Familienmitglieder: Artikel 6, Absatz 1, des D. LH. Nr. 28/2023,
- für den Begriff überfüllte Wohnung: Artikel 3, Absatz 1, Buchstabe e) des L.G. Nr. 5/2022,
- für den Begriff unterbelegte Wohnung: Artikel 3, Absatz 1, Buchstabe f) des L.G. Nr. 5/2022.

Wann gilt eine Wohnung als zu klein, sprich überfüllt?

Eine Wohnung gilt als überfüllt, wenn die Wohnfläche der Wohnung geringer ist als 23 m² für eine Person, 38 m² für zwei Personen, und wenn für jedes weitere Familienmitglied je weitere 10 m² an Wohnfläche nicht überschritten werden.

Wann ist eine Wohnung zu groß, sprich unterbelegt?

Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Anzahl der Räume, mit Ausnahme der Nebenräume, höher ist als die Anzahl der Familienmitglieder, sofern die bewohnbare Nutzfläche insgesamt höher ist als 50 m² für eine Person, erhöht um jeweils 15 m² für jede zusätzliche Person.

Tauschgesuch aus gesundheitlichen Gründen

Eine Wohnung kann aufgrund einer körperlichen oder psychischen Beeinträchtigung eines Familienmitgliedes nicht mehr geeignet sein. In diesem Fall muss dem Tauschgesuch mindestens eine der nachstehend angeführten Unterlagen beigelegt werden, andernfalls das Gesuch abgelehnt wird:

- Fotokopie der Invaliditätsbescheinigung
- Fotokopie eines fachärztlichen Zeugnisses
- Bericht des betreuenden Dienstes

Gegenseitiger Wohnungstausch

Neben einem begründeten Tauschgesuch gibt es auch die Möglichkeit eines gegenseitigen Wohnungstausches zwischen Ihnen und einem anderen Mieter des Wohnbauinstitutes. Hierbei können Sie, nach einem schriftlichen Antrag, im „Mieter-Info“ unter der Rubrik „Wohnungsmarkt“ eine Anfrage für einen Wohnungstausch veröffentlichen. Bevor der Tausch erfolgen kann, müssen Sie und der Mieter, der mit Ihnen die Wohnung tauschen möchte, beim Wohnbauinstitut einen Antrag um die Ausstellung einer entsprechenden Genehmigung stellen. Jegliche Kosten für Instandhaltung der Wohnung und Zubehörflächen sowie sämtliche Vertragsspesen gehen zu Lasten der Mietparteien. Bestehende Schuldverhältnisse müssen getilgt werden. Ebenso müssen die Mietparteien dafür Sorge tragen, dass für den Wohnungstausch notwendige Dokumente und Bescheinigungen vorhanden sind.