Anlage zu § 4

Verfahren zur Feststellung der Angemessenheit einer Wohnung und der Höhe des Wohnkostenzuschusses

Die Beurteilung der Angemessenheit einer Wohnung in Bezug auf ihre Art, Lage, Größe und Ausstattung erfolgt anhand des folgenden Bewertungsverfahrens, welches zur Gewährleistung einer größtmöglichen Objektivität als reines Rechenverfahren ausgelegt ist. Um neben der Wohnfläche auch alle anderen Gesichtspunkte, die für eine umfassende Bewertung einer Wohnung maßgebend sind, auf einen gemeinsamen Nenner bringen zu können, gilt als Recheneinheit 1 Punkt. Dieser entspricht, soweit es sich um Wohnräume handelt, 1 m² Wohnfläche; in Relation dazu sind je nach ihrer Bedeutung auch alle übrigen Bewertungsaspekte in Punkten ausgedrückt:

1. Feststellung des objektivierten Wohnbedarfes (Vorgabepunkte)

Der objektivierte Wohnbedarf beträgt

60 Punkte für den Beamten,

21 Punkte für seinen Ehegatten, für den er Anspruch auf Ehegattenzuschlag gemäß § 34 a Z 7 LBBG 2001 hat, und

12 Punkte für jedes Kind, für das er Anspruch auf Kinderzuschlag gemäß § 34 a Z 8 LBBG 2001 hat.

Hinzu treten auf Grund der besonderen Lebens- und Wohnverhältnisse am ausländischen Dienstort **30 Punkte**.

Der objektivierte Wohnbedarf erhöht sich bei Zutreffen der Voraussetzungen des § 34 c Abs. 1 Z 3 LBBG 2001 weiters um 45 Punkte.

Objektivierter Wohnbedarf		Vorgabe
Beamter		60 Punkte
Ehegatte	(21 Punkte)	___ Punkte
Kind(er)	(Anzahl: ___ x 12 Punkte)	___ Punkte
Lebens- und Wohnverhältnisse	(30 Punkte)	___ Punkte
allfälliger Raumbedarf gemäß § 34 c Abs. 1 Z 3 LBBG 2001	(45 Punkte)	___ Punkte
		___ Punkte

2. Beschreibung der Wohnung (Bewertungspunkte)

Die Höhe der Mietkosten für eine Wohnung hängt im Wesentlichen von deren Art, Lage, Umfeld, Größe und Ausstattung, von dazu gehörenden PKW-Einstellmöglichkeiten, anderem zusätzlichen Komfort und von bestehenden Sicherheitseinrichtungen ab. All diese Kriterien sind somit für die Bemessung des Wohnkostenzuschusses relevant, bei der Beschreibung der Wohnung auszuweisen und wie folgt zu bewerten:

Beschreibung				Bewertung
Art	Einfamilienhaus/Penthouse		10 Punkte	
	Reihenhaus/Zweifamilienhaus		5 Punkte	___ Punkte
	Wohnung/Mehrfamilienhaus		0 Punkte	
Lage und Umfeld	gehobene Wohngegend in Grün- oder Ruhelage		20 Punkte	
	gehobene Wohngegend		10 Punkte	___ Punkte
	übriges Umfeld		0 Punkte	
Wohnräume	Wohnzimmer	Anzahl: ___	___ m²	
	Speisezimmer	Anzahl: ___	___ m²	
	Schlafzimmer	Anzahl: ___	___ m²	
	Kinderzimmer	Anzahl: ___	___ m²	
	_____zimmer	Anzahl: ___	___ m²	
	Küche	Anzahl: ___	___ m²	
	Bad/Dusche/WC	Anzahl: ___	___ m²	
	Vorraum/Gang	Anzahl: ___	___ m²	
	Hobby-/Bastelraum	Anzahl: ___	___ m²	
	_____raum	Anzahl: ___	___ m²	
	je m² 1 Punkt, für insgesamt		___ m²	___ Punkte

Beschreibung			Bewertung
Zusatzräume	Balkon	Anzahl: ___ ___ m²	
	Terrasse	Anzahl: ___ ___ m²	
	Stiegenhaus im Wohnbereich	Anzahl: ___ ___ m²	
	Dachboden	Anzahl: ___ ___ m²	
	Keller	Anzahl: ___ ___ m²	
	Waschküche	Anzahl: ___ ___ m²	
	Trockenraum	Anzahl: ___ ___ m²	
	Heizungsraum	Anzahl: ___ ___ m²	
	_____ je volle 5 m² 1 Punkt, für insgesamt	___ m²	___ Punkte
	Abstellraum (insgesamt ___ m²)	Anzahl: ___ je 1 Punkt	___ Punkte
Ausstattung und Innenausbau	gehoben nach lokalem Standard	20 Punkte	___ Punkte
	gut nach lokalem Standard	10 Punkte	
	ortsüblicher lokaler Standard	0 Punkte	
PKW-Einstellung	für den zweiten und jeden weiteren mit der Wohnung untrennbar verbundenen		
	Garageneinstellplatz, geheizt	Anzahl: ___ x 20 Punkte	___ Punkte
	Garageneinstellplatz, ungeheizt	Anzahl: ___ x 16 Punkte	___ Punkte
	PKW-Abstellplatz, überdacht	Anzahl: ___ x 10 Punkte	___ Punkte
	PKW-Abstellplatz,nicht überdacht	Anzahl: ___ x 8 Punkte	___ Punkte
zusätzlicher Komfort	(bei bloßem Mitbenützungsrecht nur zu 25 % zu bewerten)		
	Garten ___ m²	je volle 50 m² 1 Punkt	___ Punkte
	Schwimmbad ___ m²	je volle 3 m² 1 Punkt	___ Punkte
	Sauna	5 Punkte	___ Punkte
	Fitnessraum	5 Punkte	___ Punkte
	Tennisplatz	10 Punkte	___ Punkte
Sicherheitseinrichtungen	Loge	5 Punkte	___ Punkte
	Alarmanlage	5 Punkte	___ Punkte
	Bewachungsdienst/Wächter	10 Punkte	___ Punkte
			___ Punkte

3. Mietpreis

Weiters hat die Höhe des Mietpreises für eine Wohnung dem Mietpreisniveau am ausländischen Dienst- und Wohnort des Beamten angemessen zu sein. Diese preisliche Angemessenheit hat der Beamte

- vor Ort von der für seinen ausländischen Wohnort zuständigen österreichischen Vertretungsbehörde bescheinigen zu lassen oder
- durch Vorlage detaillierter Angaben über zumindest drei weitere besichtigte, gleich geeignete Vergleichswohnungen glaubhaft zu machen.

Soweit die Dienstbehörde über ausreichende und verlässliche Daten über den Wohnungsmarkt am jeweiligen ausländischen Dienstort des Beamten verfügt, welche sie in die Lage versetzen, die preisliche Angemessenheit einer Wohnung selbst zu beurteilen, kann im Einzelfall von der Beibringung von Angaben über Vergleichswohnungen abgesehen werden.

Erweisen sich Mietkosten als überhöht, sind diese bei der Bemessung des Wohnkostenzuschusses nur in jener Höhe als anspruchsbegründende Kosten zu berücksichtigen, in der sie im Falle der Anmietung einer gleich geeigneten, jedoch preisangemessenen Vergleichswohnung entstanden wären.

4. Bemessung des Wohnkostenzuschusses

Die Bewertungspunktesumme ist der Vorgabepunktesumme gegenüberzustellen.

Liegt die Bewertungspunktesumme innerhalb der Vorgabepunktesumme, ist der Wohnkostenzuschuss in voller Höhe der anspruchsbegründenden Wohnkosten zu bemessen.

Andernfalls ist der Wohnkostenzuschuss nur in jener verhältnismäßig reduzierten Höhe zu bemessen, die dem Verhältnis entspricht, um das die Bewertungspunktesumme die Vorgabepunktesumme überschreitet.