


Dienstcharta für das Wohnungswesen



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial



Das Wohnbauinstitut
ist in 111 Gemeinden
der Provinz vertreten.

Inhaltsverzeichnis

05	Präsentation der Dienstcharta für das Wohnungswesen
06	1 Das Wohnbauinstitut und die Organisation der Dienstleistungen im Wohnungswesen
07	1.1 Die Merkmale und Grundsätze der Dienstcharta für das Wohnungswesen
08	1.2 Vorstellung der Dienstleistungen des Wohnbauinstitutes im Wohnungswesen
08	1.3 Organisation der Dienstleistungen des Wohnbauinstitutes im Wohnungswesen
12	1.4 Wichtigste gesetzliche Grundlagen für die Dienstleistungen im Wohnungswesen
14	2 Angebotene Dienstleistungen
15	2.1 Wohnungen im sozialen Wohnbau (Dienstleistungen für die Mieter)
15	2.1.1 Zuweisung und Übergabe von Wohnungen
18	2.1.2 Miete und Nebenspesen
19	2.1.3 Ordentliche und ausserordentliche Instandhaltung der Gebäude
20	2.1.4 Verwaltung des Mietverhältnisses
25	2.1.5 Verwaltung und Reinigung der Gemeinschaftsflächen
25	2.2 Arbeiterwohnheime
27	2.3 Arbeiter / Studenten-Wohnheim für die ladinische Sprachgruppe in der Gemeinde Bozen
30	3 Die Qualitätsstandards des Wohnbauinstitutes
34	4 Anhören der Nutzer und Bewertung des Dienstes
35	4.1 Instrumente des Dialogs und der Bewertung der Dienste
36	4.2 Rechte und Pflichten des Mieters
38	5 Nützliche Informationen



Im Zentrum
unserer Dienste
stehen die Mieter.

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die Dienstleistungscharta ist ein Instrument, das darauf abzielt, Transparenz und Qualität der vom Institut angebotenen Dienstleistungen in Übereinstimmung mit den Prinzipien der Gleichheit, Objektivität, Gerechtigkeit, Unparteilichkeit und Effizienz zu gewährleisten. Es handelt sich um ein Dokument, das Informationen über die Standards der den Mietern angebotenen Dienstleistungen enthält und als Voraussetzung für die Erreichung des Ziels der Einhaltung der Regeln des Zusammenlebens, auf denen die Gesellschaft beruht, geschaffen wurde. Das Streben nach Verbesserung ist mit der Beteiligung aller Mieter der Wohnungen des Wohnbauinstitutes verbunden und wir stehen jederzeit für Anregungen und Meldungen zur Verfügung.

Francesca Tosolini
Präsidentin

Das WOBI und die Organisation der Dienstleistungen im Wohnungs- wesen

1.1 Die Merkmale und Grundsätze der Dienstcharta für das Wohnungswesen

Die Dienstcharta für das Wohnungswesen soll ein Instrument zur Unterstützung des Nutzers sein, mit dem Ziel, die angebotenen Dienstleistungen zu beschreiben und gleichzeitig auf klare Weise die Garantien, die Verpflichtungen des Instituts und die eventuellen Entschädigungen, die dem Nutzer im Falle einer Nichteinhaltung besagter Verpflichtungen zustehen, zu erläutern, um dadurch die Qualität der gelieferten Dienstleistungen zu verbessern.

Die Dienstcharta beschreibt die Organisation des Wohnbauinstitutes für die Dienstleistungen im Wohnungswesen und sämtliche nützlichen Informationen für den Zugang und die Inanspruchnahme derselben.

Die Dienstcharta im Wohnungswesen des Wohnbauinstitutes lehnt sich an folgende Grundsätze

- Alle Mieter haben dieselbe Würde und denselben Wert und werden mit Höflichkeit, Respekt, Toleranz, Professionalität und ohne jegliche Diskriminierung behandelt;
- In jedem Stadium der Leistungserbringung der Dienste stellt das Personal die ständige und vollständige Einhaltung der geltenden Gesetze, Vorschriften und internen Verfahren, sowie die Transparenz seines Handelns sicher;
- Die Beziehungen zu den Mietern sind auf maximale Zusammenarbeit und Berücksichtigung der Bedürfnisse ausgerichtet;
- Das Personal verfolgt das Ziel einer ständigen Erhaltung und Verbesserung der Qualitätsstandards des Instituts; die zwischenmenschlichen Beziehungen innerhalb des Wohnbauinstitutes basieren auf Zusammenarbeit, Austausch von Informationen, Zuverlässigkeit und Zufriedenheit des Mieters.

1.2 Vorstellung der Dienstleistungen des Wohnbauinstitutes im Wohnungswesen

Das Institut für den sozialen Wohnbau ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, seit 1972 unter ausschließlicher Zuständigkeit der Autonomen Provinz Bozen und unter Kontrolle der Landesregierung; das Wohnbauinstitut hat seinen eigenen, aus drei Mitgliedern bestehenden Verwaltungsrat, der von der Landesregierung für die Dauer von 3 Jahren ernannt wird und für die ordentliche Geschäftsführung des Instituts sorgt.

Die primäre Aufgabe des Wohnbauinstitutes ist es, in allen Gemeinden Südtirols eine Lösung für das Wohnungsproblem zu finden, indem einkommensschwachen Familien, die nicht in der Lage sind, auf dem privaten Wohnungsmarkt eine Wohnung zu mieten oder eine Immobilie zu kaufen, eine angemessene Wohnung bereitgestellt wird. Zur Zeit verfügt das Wohnbauinstitut über mehr als 13.000 Wohnungen in 111 der 116 Gemeinden Südtirols.

1.3 Organisation der Dienstleistungen des Wohnbauinstitutes im Wohnungswesen

Die Abteilung „Wohnung und Mieter“ ist innerhalb des Wohnbauinstitutes für die Verwaltung aller Dienstleistungen im Wohnungswesen und für die ordentliche Instandhaltung zuständig und ist in Südtirol mit drei **Mieterservicestellen** und **fünf zusätzlichen Schaltern** vertreten. Bei den Mieterservicestellen handelt es sich um Einrichtungen, an welche sich der Mieter bei Zweifeln und Problemen wenden kann. Untenstehend sind nütz-

liche Informationen über die Strukturen des Wohnbauinstitutes in den verschiedenen Landesteilen aufgeführt.

Mieterservicestelle Bozen

Zuständig für die Stadt Bozen, das Überetsch, das Unterland, die Bezirksgemeinschaft Salten-Schlern, ausgenommen das Grödnertal, und Sitz der Direktion der Abteilung „Wohnung und Mieter“.

Bozen

Mailandstraße, 2
Tel. 0471 906 666
Fax 0471 906 799
info@ipes.bz.it
www.ipes.bz.it

Tätigkeiten

- Schadensmeldungen
- Gebäudeverwaltung
- Annahme der Gesuche für: Wohnungstausch, Vertragsnachfolge, Aufnahme von Personen
- Abänderungen der Familienzusammensetzung
- Auskünfte und Entgegennahme von Meldungen
- **Schalter für die Entgegennahme der Gesuche für die Zuweisung einer Wohnung**

Schadensmeldung

Tel. 0471 906 612
von Montag bis Freitag 9.00–12.00 Uhr
Donnerstag 8.30–13.00 Uhr, 14.15–17.00 Uhr

Mieterservicestelle Meran

Zuständig für das Burggrafenamt und den Vinschgau.

Meran

Piavestraße, 12/b
Tel. 0473 253 525
Fax 0473 253 555
info@ipes.bz.it
www.ipes.bz.it

Tätigkeiten

- Schadensmeldungen
- Gebäudeverwaltung
- Annahme der Gesuche für: Wohnungstausch, Vertragsnachfolge, Aufnahme von Personen
- Abänderungen der Familienzusammensetzung
- Auskünfte und Entgegennahme von Meldungen

Mieterservicestelle Brixen

Zuständig für das Eisacktal ab Waidbruck, das obere Eisacktal, für das Grödnertal, das Pustertal und das Gadertal.

Brixen

Romstraße, 8
Tel. 0472 275 611
info@ipes.bz.it
www.ipes.bz.it

Tätigkeiten

- Schadensmeldungen
- Gebäudeverwaltung
- Annahme der Gesuche für: Wohnungstausch, Vertragsnachfolge, Aufnahme von Personen
- Abänderungen der Familienzusammensetzung
- Auskünfte und Entgegennahme von Meldungen

Weitere Büros des Wohnbauinstitutes

Leifers

Andreas Hofer-Straße, 65
Tel. 00000

Bruneck

Michael-Pacher-Straße, 2
Tel. 0474/55 43 00

Neumarkt

Bonattiplatz 1 beim Sanitäts- und Sozialsprengel
Tel. 00000

Schlanders

Holzbruggweg, 19
Tel. 0473/62 13 32

Sterzing

Neustadt, 21 (Rathaus)
Tel. 00000

Tätigkeiten

- Schadensmeldungen
- Gebäudeverwaltung
- Annahme der Gesuche für: Wohnungstausch, Vertragsnachfolge, Aufnahme von Personen
- Abänderungen der Familienzusammensetzung
- Auskünfte und Entgegennahme von Meldungen

Auf der Internetseite des Wohnbauinstitutes (www.wobi.bz.it) sind weitere Informationen über die Organisation des Instituts zu finden. Die Qualität der Dienstleistungen, die von der Abteilung „Wohnung und Mieter“ angeboten werden, hängt vorwiegend von der Professionalität, dem Engagement und der Hilfsbereitschaft ab, mit welcher die Angestellten, Techniker und Verwaltungsbeamte, ihrer täglichen Arbeit nachgehen. An den

Mieterservicestellen stehen Mieterbetreuer zur Verfügung, welche für die verwaltungsmäßigen Angelegenheiten im Bereich des Wohnens zuständig sind.

Bei vielen Gebäuden bedient sich das Wohnbauinstitut außerdem der Vertrauenspersonen, die oft gleichzeitig Mieter und Mitarbeiter des Wohnbauinstitutes sind und den anderen Mietern für telefonische und/oder persönliche Kontakte zur Verfügung stehen. Dabei übernehmen sie folgende Aufgaben:

- Meldung an das Institut bei eventueller Nichteinhaltung der Mieterordnung seitens der Mieter, bei Bedarf an ordentlichen Instandhaltungsarbeiten oder bei für Personen gefährlichen Situationen;
- Sicherstellen, dass die Wohnungen ständig von den im Mieterverzeichnis angegebenen Personen bewohnt werden und umgehende Berichterstattung zweifelhafter Situationen an das Institut.

1.4 Wichtigste gesetzliche Grundlagen für die Dienstleistungen im Wohnungswesen

Für die Zuweisung der Wohnungen und die Verwaltung der Beziehungen mit den Mietern wendet das Wohnbauinstitut folgende Staats- und Landesgesetze an:

- Landesgesetz vom 17. Dezember 1998, Nr. 13 „Wohnbauförderungsgesetz“ und entsprechende Durchführungsverordnungen
- Landesgesetz vom 22.10.1993, Nr. 17 „Regelung der Verwaltungsverfahren und des Rechts auf Zugang zu den Verwaltungsunterlagen“
- Verordnung des Staatspräsidenten vom 28.12.2000, Nr. 445 „Legislative Bestimmungen für die Verwaltungsdokumentation“
- Zivilgesetzbuch (Art. 1117 und folgende) in Bezug auf die Mit Eigentumsgemeinschaften
- Mieterordnung des Wohnbauinstitutes, vom Verwaltungsrat des Instituts mit Beschluss Nr. 211 vom 29.8.2000 genehmigt

In Notfällen wie Brand, Gasaustritt, usw. oder Gefahrensituationen sind an erster Stelle immer Feuerwehr und Polizei zu benachrichtigen.

**Notrufnummer
112**

**Notfall Senioren
800001800**

Angebotene Dienstleistungen



2.1 Wohnungen im sozialen Wohnbau (Dienstleistungen für die Mieter)

2.1.1 Zuweisung und Übergabe von Wohnungen

Das Institut für den sozialen Wohnbau hat die Aufgabe, den einkommensschwächeren Familien eine angemessene Wohnung zur Verfügung zu stellen. Dies erfolgt durch Zuweisung von:

- Neubauwohnungen
(gebaute, gekaufte oder sanierte Wohnungen)
- Wohnungen des WOBI, die freigestellt werden
- Wohnungen, die vom WOBI angemietet worden sind

Die Wohnungen werden:

- aufgrund der Rangordnung oder
- „außerhalb der Rangordnung“ zugewiesen

Gesuch um die Zuweisung einer Wohnung

Italienische oder EU-Bürger

Die Antragsteller müssen seit mindestens fünf Jahren den Wohnsitz oder die Arbeitsstelle in der Provinz Bozen und seit mindestens zwei Jahren in der Gemeinde, für die sie das Gesuch einreichen, haben; solange die Gesuchsteller die Mindestdauer des Wohnsitzes oder der Arbeitsstelle noch nicht erreicht haben, können sie die Zuweisung in der Herkunfts-gemeinde beantragen.

Nicht der EU angehörige Staatsbürger

Die Antragsteller müssen sich ohne Unterbrechung und regulär seit mindestens 5 Jahren in der Provinz Bozen aufhalten,

mindestens eine 3jährige Erwerbstätigkeit ausgeübt und mindestens die letzten 2 Jahre den Wohnsitz oder den Arbeitsplatz (ohne Unterbrechung) in der Gemeinde, für welche das Gesuch gestellt wird, haben.

Alle Gesuchsteller müssen zudem im Besitz der allgemeinen Voraussetzungen für den Zugang zu den Wohnbauförderungsmaßnahmen sein und die für die Zuweisung einer Wohnung des Wohnbauinstitutes vorgesehene Einkommensgrenze nicht überschreiten (basiert auf dem Durchschnitt des Einkommens der dem Gesuch vorangehenden zwei Jahre). Es wird auch das Vermögen von Eltern und Schwiegereltern berücksichtigt. Für weitere Informationen ist sowohl in den Sitzen, als auch auf der Internetseite www.wobi.bz.it ein Leitfaden für das jeweilige Jahr, in dem die genauen, für das Gesuch um eine Wohnung vorgesehenen Einkommensgrenzen festgehalten sind, verfügbar.

Die Gesuche um die Zuweisung einer Wohnung können in den Monaten September und Oktober im Sitz des Wohnbauinstitutes in Bozen, Mailandstraße 2 sowie in den Außenstellen in Brixen, Bruneck, Meran, Schlanders, Sterzing und Neumarkt oder aber in der jeweiligen Gemeinde eingereicht werden. Dort sind auch die Gesuchsformulare erhältlich.

Zuweisung einer Wohnung

Rangordnung

Die Zuweisung der Wohnungen des Wohnbauinstitutes erfolgt aufgrund einer speziell für verschiedene Kategorien (allgemein, soziale Kategorien, Senioren, usw.) erstellten Rangordnung; diese wird von der Zuweisungskommission genehmigt, wodurch eine Gleichbehandlung der Gesuchsteller aller Gemeinden gewährleistet ist.

Die Aufnahme in die Rangordnung enthält keine Gewähr für die effektive Zuweisung einer Wohnung, da diese von der Position in der Rangordnung und von der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen abhängt.

Der Verzicht auf die Zuweisung einer angemessenen Wohnung bringt den Ausschluss von der Rangordnung mit sich.

Zuweisung außerhalb der Rangordnung

Wohnungen können außerhalb Rangordnung an Personen zugewiesen werden:

- die aufgrund des Eigenbedarfes des Vermieters die Wohnung verlassen müssen;
- deren Wohnung Gegenstand einer Zwangsversteigerung ist;
- die in einer Wohnung leben, die sie aus Gründen öffentlicher Sicherheit oder Gemeinnützigkeit verlassen müssen;
- über 65-jährige Personen mit gerichtlicher Kündigung bei Ablauf des Mietvertrages.

Die Gesuche können zu jedem Zeitpunkt während des Jahres eingereicht werden. Die Gesuchsteller müssen im Besitz der allgemeinen Voraussetzungen für die Zuweisung einer Wohnung sein. Nur im Fall der Verfügbarkeit von nicht gemäß der Rangordnung zugewiesenen Wohnungen, können Personen ohne allgemeine Voraussetzungen, deren Eigentumswohnung einer Sanierung bedarf, vorübergehend in einer Wohnung des Wohnbauinstitutes untergebracht werden. Nach erfolgter Sanierung kehren diese jedoch wieder in ihre eigene Wohnung zurück. Auch in diesem Fall können die Gesuche während des ganzen Jahres eingereicht werden.

Wohnungsübergabe

Unterschrift der Konvention und Wohnungsübergabe

Bevor dem Mieter die Wohnungsschlüssel übergeben werden, unterschreibt dieser die Mietkonvention, aus der alle Rechte und Pflichten des Mieters hervorgehen. Die Dauer der Mietkonvention ist unbegrenzt, d.h. der Mieter hat das Recht, sofern er sich an die in der Konvention vorgeschriebenen Bestimmungen hält, die festgelegte Miete und die Nebenkosten bezahlt, auf Lebzeiten Mieter des Wohnbauinstitutes zu bleiben.

2.1.2 Miete und Nebenspesen

Miete

Die Mieter des Wohnbauinstitutes bezahlen die gesetzlich festgelegte soziale Miete, welche sich je nach Einkommen zwischen 10 und 25 Prozent der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Familie bewegt, jedoch die Landesmiete nicht überschreitet. In Ausnahmefällen kann diese um 20 % erhöht werden.

Nebenspesen

Die Nebenspesen werden aufgrund der entsprechenden Tausendstel-Tabelle (Tausendstel-Tabelle von Heizung und Aufzug) und/oder aufgrund des Verbrauchs aufgeteilt.

- Die Berechnung der Kosten für Warm- und Kaltwasser erfolgt aufgrund des Verbrauchs.
- Bei der Berechnung der Heizkosten werden in der Regel 30 Prozent laut Heizungstausendstel unter den Wohnungen und 70 Prozent laut Verbrauch aufgeteilt.
- Die weiteren Nebenspesen zu Lasten des Mieters werden aufgrund der allgemeinen Tausendstel aufgeteilt. Handelt es sich um den Aufzug betreffende Kosten, erfolgt die Berechnung aufgrund der Aufzugstausendstel.
- Kosten, wie zum Beispiel die Reparatur der Fernsehantenne oder das Ablesen der Zähler, werden zu gleichen Teilen aufgeteilt.

Das Wohnbauinstitut hat außerdem eine Liste der Spesenaufteilung zwischen Mieter und Eigentümer vorbereitet, die in den Servicestellen und auf der Internetseite www.wobi.bz.it zur Verfügung steht. Einmal jährlich erstellt das Wohnbauinstitut die Abschlussrechnung der sich auf das Vorjahr beziehenden Nebenspesen.

Zahlung von Miete und Nebenkosten

Das Wohnbauinstitut stellt monatlich die Rechnungen und Zahlungsaufforderungen für Mietzins und Nebenspesen mit einer Zahlungsfrist am 5. des Bezugsmonates aus.

Der Mieter hat die Möglichkeit, die Miete und die Nebenspesen durch Postlerlagschein oder durch Ermächtigung der eigenen Bank oder der italienischen Post zu einer automatischen Belastung des Bankkontos (sogenannter SEPA – SDD Sepa Direct Debit) zu begleichen.

Der Zuweisungsempfänger einer öffentlichen Wohnung hat die Pflicht, regelmäßig die Miete und die Nebenspesen zu bezahlen. Für den Fall, dass der Mieter den fälligen Betrag nicht bezahlt, erhält er eine Zahlungsaufforderung. Wird dieser Aufforderung keine Folge geleistet, leitet das Wohnbauinstitut das gerichtliche Verfahren für die Zwangsräumung der Wohnung ein, mit Anlastung an den Mieter der betreffenden Anwaltskosten.

Sollte sich ein Mieter in belegbaren finanziellen Schwierigkeiten befinden, besteht jederzeit die Möglichkeit, mit dem Wohnbauinstitut eine Ratenzahlung der Schulden zu vereinbaren, vorbehaltlich der Tilgung der Hälfte der Zahlungsrückstände.

Wenn die Zwangsräumung wegen Mietenzinsrückständen durchgeführt wird, kann der Mieter für die nächsten fünf Jahre kein Gesuch um die Zuweisung einer Sozialwohnung mehr einreichen.

2.1.3 Ordentliche und außerordentliche Instandhaltung der Gebäude

Das Wohnbauinstitut übernimmt die außerordentliche Instandhaltung (Erneuerung des Daches, Streichen der Fassaden, Maßnahmen zur Wärmedämmung, etc.), die Wiederinstandsetzung oder Sanierung der frei gewordenen Wohnungen, während die Kosten für die ordentliche Instandhaltung des Gebäudes aufgrund der entsprechenden Liste „Kostenaufteilung zwischen Mieter und Eigentümer (WOBI)“ aufgeteilt werden.

Im Innern der Wohnung muss der Mieter in jedem Fall autonom und auf eigene Kosten die ordentlichen Instandhaltungsarbeiten, die laut oben genannter Liste im Zuständigkeitsbereich des Mieters sind, ausführen lassen. Die Wohnung ist in einwandfreiem Zustand zu halten und es ist selbstverständlich, dass alle bewilligten Arbeiten und Einsätze zur Ausbesserung und/oder

Veränderung an Strukturen oder Anlagen fachmännisch auszuführen sind, auch wenn sie komplett zu Lasten des Mieters gehen. Bei unzureichender ordentlicher Instandhaltung durch den Mieter wird vom Wohnbauinstitut ein Instandhaltungseinsatz durchgeführt, wobei die damit verbundenen Kosten dem Mieter in Rechnung gestellt werden.

2.1.4 Verwaltung des Mietverhältnisses

Die Einhaltung der Mieterordnung ist die Grundlage für ein friedliches Zusammenleben; ihre Einhaltung und vor allem gegenseitiger Respekt bilden eine grundlegende Voraussetzung, damit sich die Mieter eines Mehrfamilienhauses in ihren eigenen vier Wänden wohl fühlen können.

Wohnungstausch

Das Wohnbauinstitut bietet die Möglichkeit eines Wohnungstausches in folgenden Fällen an:

- aus schwerwiegenden gesundheitlichen Gründen, welche durch geeignete Unterlagen wie z. B. Invaliditätsbescheinigung, ärztliche Bescheinigung ausgestellt von einem Facharzt zu belegen sind, die den Zugang zur Wohnung oder die Benutzung derselben unmöglich machen;
- sofern im Laufe der Jahre die Wohnung überfüllt ist, da sich die Familienzusammensetzung verändert hat, es müssen aber in jedem Fall fünf Jahre ab der Zuweisung der Wohnung vergangen sein;
- wenn die Wohnung im Laufe der Zeit zu groß geworden ist, da sich die Familienzusammensetzung geändert hat;
- im Falle eines prekären Erhaltungszustandes der Wohnung (z.B. Fehlen der Heizung und offensichtliche Bau- bzw. Instandhaltungsmängel).

Der Wohnungstausch kann nur gewährt werden, wenn alle Mieten und Nebenspesen bezahlt wurden bzw. bei Mietenrückständen alle vereinbarten Ratenzahlungen beglichen worden sind. Bei Verzicht auf eine vom Wohnbauinstitut angebotene Wohnung kann erst nach Ablauf von drei Jahren ein neues Tauschgesuch eingereicht werden.

Der Mieter der eine dem Bedarf seiner Familie nicht angemessene, aber nicht überfüllte Wohnung besetzt, wird kein Wohnungstausch gewährt; derselbe kann ein neues Gesuch um Zuweisung einer Wohnung aufgrund der Rangordnung einreichen.

Gegenseitiger Wohnungstausch

Außer dem Ansuchen um Wohnungstausch gibt es die Möglichkeit eines gegenseitigen Wohnungstausches zwischen den Mietern des Wohnbauinstitutes (vgl. Mieterinfo – Wohnungsbörse), vorbehaltlich des betreffenden Ansuchens beim Wohnbauinstitut (es darf keine Mietensäumigkeit vorhanden sein und die Wohnungen die zum Tausch angeboten werden müssen dem Bedarf der diesbezüglichen Familien angemessen sein).

Vertragsnachfolge

Im Todesfall des Vertragsinhabers muss das Wohnbauinstitut rechtzeitig von den Hinterbliebenen benachrichtigt werden, damit die Vertragsnachfolge anlaufen und folglich der Mietzins abgeändert werden kann. Die Frist für das Einreichen eines Ansuchens um Vertragsnachfolge beträgt ein Jahr nach dem Tod des Vertragsinhabers. Nach Ablauf dieses Zeitraumes gilt die Besetzung der Wohnung als rechtswidrig.

Der hinterbliebene Ehegatte übernimmt die Zuweisung und der Mietvertrag wird auf seinen Namen übertragen. In Ermangelung eines Ehegatten haben unten aufgelistete Personen in folgender Reihenfolge ein Recht auf die Vertragsnachfolge:

- Kinder,
- Enkelkinder,
- Eltern,
- Geschwister.

Kinder und Eltern müssen mit dem Vertragsinhaber zusammengelebt haben und seit mindestens zwei Jahren in der Mieterkartei eingetragen sein (mit Ausnahme von Kindern, die das zweite Lebensjahr noch nicht vollendet haben). Für Geschwister und Enkelkinder ist eine mindestens 10-jährige Eintragung in der Mieterkartei Voraussetzung für die Vertragsnachfolge.

Sind keine Nachkommen oder zusammenlebende Eltern vorhanden, kann der Vertrag auf eine zusammenlebende Person „more uxorio“ übergehen, wenn diese mindestens zwei Jahre mit dem Mieter zusammengelebt hat und für denselben Zeitraum in der Mieterkartei aufscheint. Nach Anhören der Zuweisungskommission wird die Zuweisung an den/die Gesuchsteller beschlossen. Die gleichen Regeln gelten im Falle der Unterbringung des pflegebedürftigen Mieters in einer Pflegeeinrichtung oder in einem Altersheim.

Im Falle eines Umzugs des Vertragsinhabers außerhalb der Provinz können die Nachkommen, Eltern oder Geschwister den Mietvertrag für die Wohnung übernehmen, sofern sie zum Zeitpunkt des Umzugs für die oben genannten Zeiträume in der Institutswohnung gelebt haben.

Im Falle der rechtlichen Trennung oder Scheidung hält sich das Wohnbauinstitut im Bezug auf die Zuweisung und/oder Nachfolge in den Vertrag an die Entscheidung des Richters; in Ermangelung einer Entscheidung wird die Wohnung dem Ehegatten zugewiesen, dem die Kinder anvertraut werden. Dasselbe Prinzip gilt für Lebensgefährten „more uxorio“, wenn ein Urteil des Gerichts für Minderjährige vorhanden ist. Für die Einleitung der Prozedur der Vertragsnachfolge sind der Umzug des ehemaligen Inhabers in eine andere Wohnung, sowie der Wohnsitzwechsel erforderlich.

Aufnahme weiterer Personen in die Wohnung

Die zugewiesene Wohnung darf nur von den im Gesuch für die Zuweisung angegebenen Personen bewohnt werden. Weitere Personen dürfen nur nach erfolgter Genehmigung durch das Wohnbauinstitut in die Wohnung einziehen.

Für minderjährige Kinder des Wohnungsinhabers, die diesem durch ein Gerichtsurteil anvertraut wurden, ist keine Genehmigung erforderlich. Dasselbe gilt für die Kinder des Ehegatten im Falle von Heirat des Vertragsinhabers. Die Aufnahme des Lebensgefährten „more uxorio“ kann, sofern dieser nicht bereits im Gesuch um Zuweisung der Wohnnug angegeben wurde, erst zwei Jahre nach der Zuweisung der Wohnung erfolgen.

Das Wohnbauinstitut kann eine Bewilligung für die Aufnahme weiterer Personen in der zugewiesenen Wohnung nur dann gewähren, wenn die Wohnfläche der Wohnung auch nach der Aufnahme noch angemessen ist. Die Aufnahme von volljährigen Kindern, Enkelkindern, Geschwistern, Groß- und Schwiegereltern wird gewährt, sofern die aufzunehmenden Personen bereits im Gesuch um Wohnungszuweisung angegeben wurden. Ist dies nicht der Fall, bedarf es einer aussagekräftigen Begründung für die Aufnahme, z.B. wenn der Vertragsinhaber oder andere in der Mieterkartei eingetragene Personen nicht selbständig sind und mit der Aufnahme den Bedürfnissen der kranken Person entgegengekommen werden kann. Der Zustand der Unselbständigkeit muss durch geeignete Dokumentation belegt werden.

Eine Genehmigung ist auszuschließen für Personen, welche:

- nicht im Besitz der allgemeinen Voraussetzungen sind (dingliche Rechte auf angemessene Wohnungen, Empfänger von Zuschüssen für den Kauf, Bau oder Sanierung einer angemessenen Wohnung);
- in den fünf, dem Gesuch vorangehenden Jahren, wegen Zahlungsrückständen die Wohnung des Wohnbauinstitutes verlassen mussten, oder denen die Wohnungszuweisung aus anderen vom Gesetz vorgesehenen Gründen widerrufen worden ist;
- volljährige Kinder mit einem Jahreseinkommen über der dritten Einkommensstufe und alle anderen mit einem Jahreseinkommen über der zweiten Einkommensstufe
- Dritte, mit der Ausnahme des Lebensgefährten „more uxorio“

Im Bedarfsfall kann der Vertragsinhaber die Aufnahme einer Pflegekraft beantragen, welche in der Mieterkartei eingetragen wird, jedoch dadurch kein Recht auf Vertragsnachfolge erwirbt. Bei der Aufnahme von Personen, die über ein Einkommen verfügen, wird der Mietzins für das laufende Jahre ab dem Datum der Aufnahme von Amts wegen neu berechnet. Davon ausgenommen ist die Aufnahme einer Pflegekraft. Verfügt die aufgenommene Person jedoch über kein Einkommen, wird der Mietzins mit Beginn des darauf folgenden Jahres neu berechnet. Vor der Aufnahme einer Person ist es immer erforderlich, eine schriftliche Genehmigung abzuwarten. Andernfalls riskiert der Mieter den Widerruf der Wohnungszuweisung, weil er die Wohnung ganz oder teilweise an Dritte abgetreten hat und ohne Genehmigung Personen aufgenommen hat, welche nicht im Gesuch um die Zuweisung der Wohnung angeführt waren.

Widerruf der Wohnungszuweisung und Wohnungsrückgabe

Widerruf der Wohnungszuweisung

Sollte sich der Mieter nicht an die vom Gesetz oder von der Vereinbarung vorgeschriebenen Vorschriften halten, hat dies, in den vorgesehenen Fällen, den Widerruf der Wohnungszuweisung zur Folge. Im Falle eines Widerrufs besteht für die folgenden fünf Jahre keine Möglichkeit für eine neue Wohnungszuweisung. Hat der Mieter eine Zuweisung durch Abgabe falscher Erklärungen erlangt, informiert das WOBI zusätzlich die Justizbehörde.

Wohnungsrückgabe

Beschließt der Mieter, die ihm zugewiesene Wohnung zu verlassen, muss er eine schriftliche Kündigung einreichen. Die Wohnung ist frei von Personen und Gegenständen und im ursprünglichen Zustand zurückzugeben. Die Übergabe findet in Anwesenheit eines Mitarbeiters des Wohnbauinstitutes statt. Dieser erstellt ein Protokoll, aus dem hervorgeht, welche Instandhaltungsarbeiten dem die Wohnung verlassenden Mieter in Rechnung gestellt werden. Ist der Vertragsinhaber verstorben, muss die Mietvereinbarung von den Erben gekündigt werden.

2.1.5 Verwaltung und Reinigung der Gemeinschaftsflächen

Die Reinigung der gemeinsamen Bereiche (Treppenhaus, Hof, usw.), die Wartung und Pflege der Grünflächen und das Entleeren der Abfallkörbe gehen zu Lasten der Mieter und wird in der Regel durch vom Wohnbauinstitut beauftragte Firmen durchgeführt; als Alternative können sich die Mieter selbständig untereinander organisieren.

Sollten bei der selbständigen Organisation der Mieter Beschwerden von Nutzern im Bezug auf die Sauberkeit oder auf die fehlende Einhaltung des Dienstplanes aufkommen, sorgt das Wohnbauinstitut für die Ausführung der Arbeiten für die Beauftragung einer Firma und verrechnet den Mietern, die sich nicht an den Plan gehalten haben, die daraus entstehenden Kosten.

2.2 Arbeiterwohnheime

Wohneinrichtungen des Wohnbauinstitutes, welche für die zeitweilige Unterkunft von Arbeitern/Arbeiterinnen mit italienischer Staatsangehörigkeit, aus EU-Mitgliedstaaten, oder anderen Staaten sowie Staatenlose, die sich rechtmäßig im Gebiet der Provinz aufhalten, werden als Arbeiterwohnheime bezeichnet.

Die Unterkünfte bestehen aus Kleinwohnungen oder aus Bettenplätzen (innerhalb einer Wohnung maximal 7 Bettenplätze) und werden Arbeitern/Arbeiterinnen im Besitze folgender Voraussetzungen gewährt:

- Reguläres Arbeitsverhältnis
- Ausführung einer selbständigen beruflichen Tätigkeit
- Eintragung in der Arbeitslosenliste seit nicht mehr als 8 Monaten (sofern der Gesuchsteller zum Zeitpunkt der Eintragung in die Arbeitslosenliste ein Jahr lang einer regulären Beschäftigung in der Provinz Bozen nachgegangen ist)
- Teilnahme an einem Projekt zur Wiedereingliederung in die Arbeitswelt

Einreichen der Gesuche

Die Gesuche können während des ganzen Jahres mittels eigenem Formular und folgenden Erklärungen bzw. Unterlagen eingereicht werden:

- Personalausweis oder reguläre Aufenthaltsgenehmigung;
- Arbeitsvertrag/Eintragung in der Handelskammer/Eintragung in der Arbeitslosenliste bzw. entsprechende Ersatzerklärung);
- Einkommen, das die zweite Einkommensstufe nicht überschreitet.

Miete, Nebenspesen und Zahlungsmodalitäten

Die die Miete beinhaltende Tagesquote (aufgrund des Landesmietzinses), sowie die Nebenspesen werden jährlich vom Wohnbauinstitut festgelegt.

Der Gast hat die Möglichkeit, die Miete und die Nebenspesen durch Posterlagschein oder durch Ermächtigung der eigenen Bank oder der italienischen Post zu einer automatischen Belastung des Bankkontos (sogeannter SEPA – SDD Sepa Direct Debit) zu begleichen.

Sollte der Gast den fälligen Betrag nicht bezahlen, sorgt das Wohnbauinstitut innerhalb des auf die Einzahlungsfrist folgenden Monats für die Zusendung einer Zahlungsaufforderung. Im Falle eines Zahlungsverzuges von zwei Monaten, wird durch das Wohnbauinstitut mit dem Dekret des Präsidenten das Verfahren für die Zwangsräumung des Bettenplatzes oder der Kleinwohnung im Arbeiterwohnheim eingeleitet.

Dauer des Aufenthalts

Der Aufenthalt im Arbeiterwohnheim darf die Dauer von fünf Jahren nicht überschreiten. Im Falle der Verfügbarkeit von Plätzen, kann das Wohnbauinstitut einen die festgelegte Dauer überschreitenden Aufenthalt genehmigen.

Zuweisungswiderruf

Sollte sich der Gast nicht an die geltenden gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen halten, ist ein Widerruf der Zuweisung des Bettenplatzes oder der Kleinwohnung die Folge. Im Falle eines Widerrufs ist eine Zuweisung in den nächsten fünf

Jahren unmöglich. Hat der Gast den Bettenplatz oder die Kleinwohnung durch Abgabe falscher Erklärungen erlangt, widerruft das Wohnbauinstitut die Zuweisung und informiert zusätzlich die Justizbehörde.

2.3 Arbeiter / Studenten- Wohnheim für die ladinische Sprachgruppe in der Gemeinde Bozen

Die „Ciasa dei Ladins“ ist eine Wohneinrichtung des Wohnbauinstitutes für die zeitweilige Unterbringung in Kleinwohnungen von Arbeitern und Studenten, welche der ladinischen Sprachgruppe angehören und folgende Anforderungen erfüllen:

Studenten

- Mindestalter von 18 Jahren;
- Sie müssen an der Freien Universität Bozen oder an der Landesfachhochschule Claudiana eingeschrieben sein, ohne die Mindeststudiendauer um mehr als zwei Jahre überschritten zu haben;
- Ihr Einkommen darf die zweite Einkommensstufe nicht überschreiten;
- Sie dürfen weder Eigentümer noch Inhaber eines dinglichen Rechts (Fruchtgenuss, Nutz oder-Wohnrecht) an einer nicht mehr als 30 Kilometer von Bozen entfernten Wohnung sein. Dasselbe gilt für nicht gesetzlich getrennte Ehepartner und für Eltern.

Arbeiter

- müssen ein reguläres Arbeitsverhältnis nachweisen oder eine reguläre berufliche selbstständige Tätigkeit in Bozen oder den angrenzenden Gemeinden ausüben oder seit nicht mehr

als acht Monaten in die Arbeitslosenliste eingetragen sein (sofern zum Zeitpunkt der Eintragung in die Liste für ein Jahr lang ein reguläres Arbeitsverhältnis in der Gemeinde Bozen oder den angrenzenden Gemeinden bestanden hat), oder an einem Projekt zur Wiedereingliederung in die Arbeitswelt teilnehmen;

- ihr Einkommen darf die zweite Einkommensstufe nicht überschreiten;
- Sie dürfen weder Eigentümer noch Inhaber eines dinglichen Rechts (Fruchtgenuss, Nutz oder Wohnrecht an) einer nicht mehr als 30 Kilometer von Bozen entfernten Wohnung sein. Dasselbe gilt für nicht gesetzlich getrennte Ehepartner und für Eltern.

Einreichen der Gesuche

Die Gesuche können während des ganzen Jahres mittels Formular und folgenden Erklärungen bzw. Unterlagen eingereicht werden:

- Personalausweis;
- Arbeitsvertrag/Ersatzerklärung über die Eintragung in die Arbeitslosenliste, bzw. Eintragung in die Handelskammer bzw. Einschreibung an der „Freien Universität Bozen“ oder an der Fachhochschule „Claudiana“;
- Ersatzerklärungen betreffend das Einkommen;
- Sprachgruppenzugehörigkeitserklärung.

Miete, Nebenspesen und Zahlungsart

Die die Miete beinhaltende Tagesquote (aufgrund des Landesmietzinses), sowie die Nebenspesen werden jährlich vom Wohnbauinstitut festgelegt.

Das Wohnbauinstitut stellt die Rechnungen und Zahlungsaufforderungen des Mietzinses und der Nebenspesen monatlich mit einer Frist des 5. des Bezugsmonats aus.

Der Gast hat die Möglichkeit, die Miete und die Nebenspesen durch Posterlagschein oder durch Ermächtigung der eigenen Bank oder der italienischen Post zu einer automatischen Belastung des Bankkontos (sogenannter SEPA – SDD Sepa Direct Debit) zu begleichen.

Sollte der Gast den fälligen Betrag nicht bezahlen, sorgt das Wohnbauinstitut innerhalb des auf die Einzahlungsfrist folgenden Monats für die Zusendung einer Zahlungsaufforderung. Im Fall einer Feststellung der Rückständigkeit von zwei Monaten der Tagesquote, wird durch das Wohnbauinstitut mit dem Dekret des Präsidenten das Verfahren für die Zwangsräumung des Bettenplatzes oder der Kleinwohnung im Arbeiterwohnheim eingeleitet.

Dauer des Aufenthalts

Der Aufenthalt im Arbeiterwohnheim darf fünf Jahre nicht überschreiten. Im Falle der Verfügbarkeit von Plätzen, kann das Wohnbauinstitut einen die festgelegte Dauer überschreitenden Aufenthalt genehmigen.



Eine besondere
Aufmerksamkeit gilt
der Wohnqualität.

Die Qualitätsstandards des WOBI

3

Mit dem Ziel, die Qualität einiger der angebotenen Dienstleistungen zu messen, hat das Wohnbauinstitut einige Qualitätsstandards festgelegt, wobei die entsprechenden Zielwerte garantiert werden. Unter Standard versteht man einen objektiven Indikator, der die vom Wohnbauinstitut ausgeführten Tätigkeiten misst, damit ein möglichst hoher Qualitätsstandard gewährleistet werden kann; das Wohnbauinstitut verpflichtet sich, die Erreichung der Standards in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und Abweichungen vom Standard oder den vorgesehenen Zielwerten bekanntzugeben.

Wird einer der garantierten Standards bzw. Zielwerte nicht eingehalten, können die Mieter gemäß der auf der Dienstcharta angegebenen Modalitäten Beschwerde einreichen.

Zugänglichkeit und Miteinbeziehung des Mieters

Qualitätsstandard	Ziel 2020–2022
Wöchentliche Öffnungszeiten der Mieterservicestellen	min. 16 Stunden in allen Servicestellen
Maximale Wartezeit auf einen Termin mit einem Mitarbeiter des Wohnbauinstitutes	15 Tage
Maximaler Zeitraum bis zur Beantwortung einer Mail mit Informationsanfrage	5 Tage
Prozentsatz von Reklamationen, die innerhalb von 25 Kalendertagen beantwortet werden	100% der Fälle

Achtung: Die Zeiten werden immer ab dem Zeitpunkt des Eingangs der Anträge und nicht ab dem Datum des Versandes berechnet.

Zuweisung und Übergabe von Wohnungen

Qualitätsstandard	Ziel 2020–2022
Die Formulare und Merkblätter für die Zuweisung einer Wohnung stehen in den Mieterservicestellen und online zur Verfügung	innerhalb 31. August jeden Jahres
Spätester Termin für die Veröffentlichung der definitiven Rangordnung für die Zuweisung der Wohnungen	innerhalb 31. Juli jeden Jahres
Maximal verstrichene Zeit zwischen dem Zeitpunkt, an dem die Wohnung für die Übergabe bereit ist und der Vertragsunterzeichnung – ausschließlich der vom Mieter verlangten Terminverschiebungen	30 Tage
Einhaltung der Frist für die Übergabe der Wohnung, die im Annahmevertrag mitgeteilt worden ist	in 100% der Fälle

Miete und Nebenspesen

Qualitätsstandard	Ziel 2020–2022
Maximaler Zeitraum zwischen der schriftlichen Beanstandung der von Wohnbauinstitut geforderten Beträge und der Antwort (positiv oder negativ)	20 Tage
Maximaler Zeitraum zwischen der Anfrage um Ratenzahlung der geschuldeten Beträge und der Antwort (positiv oder negativ)	20 Tage
Maximaler Zeitraum zwischen der Anfrage um eine Rückvergütung und der Antwort (positiv oder negativ)	20 Tage

Ordentliche und außerordentliche Instandhaltung der Gebäude

Qualitätsstandard	Ziel 2020–2022
Maximaler Zeitraum zwischen dem Antrag um die Ermächtigung zur Durchführung von Arbeiten und der Antwort (Bewilligung oder Ablehnung) – nur bei Anfragen betreffend die Installation von Antennen, Sonnenmarkisen, Fernsehanschlüssen u.ä.	25 Tage in 75% der Fälle
Pünktlichkeit des WOBI-Mitarbeiters im Falle von Lokalaugenschein in der Wohnung des Mieters	max. 30 Minuten Verspätung

Verwaltung des Mietverhältnisses

Qualitätsstandard	Ziel 2020–2022
Maximaler Zeitraum zwischen dem Antrag um Vertragsnachfolge und Antwort (Annahme oder Ablehnung)	90 Tage
Maximaler Zeitraum zwischen Antrag um Wohnungstausch und Antwort (Annahme oder Ablehnung)	90 Tage
Maximaler Zeitraum zwischen Antrag um Aufnahme weiterer Personen in die Wohnung und Antwort (Annahme oder Ablehnung)	45 Tage in 95% der Fälle
Maximale Wartezeit auf den Lokalaugenschein zur Feststellung der durchzuführenden Arbeiten (im Falle von Wohnungsrückgabe) und dem Lokalaugenschein	15 Tage

Arbeiterwohnheime

Qualitätsstandard	Ziel 2020–2022
Maximaler Zeitraum zwischen der Mitteilung des Anrechts auf einen Bettenplatz und dessen Übergabe	25 Tage

Anhören der Nutzer und Bewertung des Dienstes

4

4.1 Instrumente des Dialogs und der Bewertung der Dienste

Das Miteinbeziehen der Mieter ist eine vorrangige Verpflichtung für das Wohnbauinstitut, das zu diesem Zweck verschiedene Instrumente aktiviert hat:

- **Bewertung des Dienstes seitens der Nutzer** Das Wohnbauinstitut führt in regelmäßigen Abständen durch Umfragen und gezielte Zusammenkünfte Erhebungen über den Grad der Zufriedenheit der Mieter durch; die Ergebnisse der immer in anonymer Form durchgeführten Umfragen werden im Mieterinfo und auf der Internetseite veröffentlicht und stellen nützliche Hinweise bei Entscheidungen zur Verbesserung der Dienstleistungen des Institutes dar.
- **Analyse von Meldungen und von Anfragen um Einsätze** Alle Meldungen und Anfragen um Einsätze, auf welche Art und Weise diese auch vorgebracht werden, sofern sie sich auf Wohnungen im Besitz des Instituts beziehen, werden vom Wohnbauinstitut entgegengenommen und aufgezeichnet. Die Meldung muss alle grundlegenden Informationen enthalten, um eine Beurteilung der Situation zu ermöglichen und kann direkt der Vertrauensperson, der zuständigen Mieterservicestelle oder den anderen Schaltern des Wohnbauinstitutes mitgeteilt werden.
- **Reklamationsanalyse** Die Reklamationen der Mieter, die schlechtes Funktionieren und Nichteinhaltung von in der Dienstcharta eingegangenen Verpflichtungen betreffen, werden vom Wohnbauinstitut entgegengenommen und aufgezeichnet. Mit dem Ausdruck „Reklamation“ ist jede in schriftlicher Form eingereichte und unterzeichnete Mitteilung gemeint, die das Ziel hat, über einen durch schlechtes Funktionieren einer Dienstleistung entstandenen Schaden zu informieren. Die Reklamation muss alle grundlegenden Infor-

mationen enthalten, die eine Überprüfung der Situation erlauben und muss in schriftlicher Form und unterzeichnet an einer beliebigen Servicestelle oder an den anderen Schaltern des Wohnbauinstitutes abgegeben werden.

– Die Überprüfung der Einhaltung des Qualitätsstandards

Das Wohnbauinstitut misst jedes Jahr die Einhaltung der durch die vorliegende Dienstcharta garantierten und mitgeteilten Verpflichtungen; die Ergebnisse dieser Überprüfungen werden, unter Berücksichtigung eventueller Abweichungen, im Mieterinfo, auf der Internetseite und periodisch auch im mobilen Teil der Dienstcharta veröffentlicht.

4.2 Rechte und Pflichten des Mieters

Rechte

Jeder Mieter des WOBI hat das Recht auf:

- eine würdige Wohnung;
- eine freundliche, korrekte und gerechte Behandlung in der Beziehung mit dem WOBI, welche die persönliche Würde und den Anspruch auf Reserviertheit respektiert;
- korrekte, ausführliche und verständlich formulierte Auskünfte;
- kontinuierlicher und regelmäßiger Erhalt von im Vertrag vorgesehenen Leistungen.

Pflichten

Das Wohnbauinstitut hat in der Mieterordnung, die Bestandteil der Mietkonventionen ist, die wichtigsten zu befolgenden Verpflichtungen niedergeschrieben. Die Beachtung dieser Verpflichtungen und vor allem der gegenseitige Respekt sind von grundlegender Bedeutung, wenn alle Bewohner eines Gebäudes sich in ihren vier Wänden wohl fühlen sollen.

Zusätzlich zu den von der Mieterordnung vorgesehenen Verhaltensregeln gelten für die Mieter die Verpflichtungen des Landesgesetzes 13/98 („Wohnbauförderungsgesetz“), des Zivilgesetzes, die Sicherheitsvorschriften der Feuerwehr, die hygienischen und sanitären Vorschriften, die Vorschriften der Straßenreinigung, die Normen für das Energiesparen und die Verordnung der Stadt- bzw. Gemeindepolizei.

Die Nichteinhaltung der Normen der Mietenordnung kann eine schriftliche Verwarnung seitens des Wohnbauinstitutes mit sich bringen und in schlimmen Fällen zur Auflösung des Mietvertrages, das heißt zum Widerruf der Zuweisung, führen.

Folgende wichtigen Verpflichtungen sind zu beachten:

- Im gegenseitigem Respekt zusammenleben, insbesondere während der Ruhezeiten (zwischen 22 und 8 Uhr und zwischen 12.30 und 15 Uhr);
- die eigene Wohnung mit Sorgfalt und die gemeinsamen Grünflächen, Anlagen und Räume mit Respekt behandeln;
- die im Vertrag festgelegten Mieten und Nebenspesen pünktlich bezahlen;
- dem von dem Wohnbauinstitut beauftragten Personal den Zutritt zur Wohnung gewähren, wenn dies erforderlich ist;
- bei einer Abwesenheit von mehr als drei hintereinander folgenden Monaten eine Genehmigung des Wohnbauinstitutes einholen und, für eventuelle Noteinsätze (Rohrbrüche u.ä.) eine Person angeben, bei der die Wohnungsschlüssel erhältlich sind;
- Rechtzeitige Mitteilung von Änderungen in Bezug auf die Familienzusammensetzung in der Wohnung;
- eventuelle Schäden an gemeinsamen Bereichen rechtzeitig dem Wohnbauinstitut melden;
- jährlich das Einkommen der in der Wohnung lebenden Personen angeben.

Nützliche Informationen

5

In diesem Teil werden einige der häufigsten Fragen zu den Dienstleistungen im Wohnungswesen und der Beziehung zwischen Mieterschaft und WOBI im Allgemeinen beantwortet.

Wer übernimmt die Kosten für Schäden an gemeinsamen Bereichen? Die Kosten für die Behebung von Schäden an Räumen, Flächen und gemeinsam benutzten Einrichtungen, wo der Verursacher nicht ausgeforscht werden kann, werden auf alle Mieter aufgeteilt.

Wer hat die Reinigung der gemeinsamen Bereiche zu übernehmen? Für die Reinigung der gemeinsamen Bereiche wird in der Regel eine Firma beauftragt. Sollte die Mehrheit der Mieter es verlangen, so kann der Reinigungsdienst auch turnusweise von den Mietern übernommen werden. Der Reinigungsturnus muss auch im Falle von Abwesenheit, Krankheit, Ferien etc. eingehalten werden. Andernfalls übergibt das Institut die Reinigung einer von ihm ausgewählten Fachfirma und belastet anschließend jeden einzelnen Mieter mit den daraus entstandenen Kosten. Für die Schneeräumung gilt das gleiche Kriterium.

Wie soll man sich im Hinblick auf den Aufzug verhalten? Der Aufzug ist ausschließlich für den Personentransport reserviert. Kinder unter 12 Jahren dürfen den Aufzug nur in Begleitung nutzen. Die Nutzung des Aufzugs für den Transport von Waren, Möbeln oder anderen schweren Gegenständen ist verboten. Das Institut haftet nicht für eventuelle, durch unsachgemäßen Gebrauch entstandene Schäden.

Wie soll man sich im Hinblick auf Garagen und Keller verhalten? Die Garagen sind dazu bestimmt, Autos, Motorfahräder oder Fahrräder zu parken; sie dürfen nicht als Ablageplatz, Lagerplatz, Schlafstätten, Labors oder für die Ausübung beliebiger weiterer Aktivitäten benutzt werden. Lüftungsöffnungen und Gitter müssen frei bleiben und dürfen weder verstopft noch mit Material verschlossen werden. In den gemeinschaftlichen Tiefgaragen ist das Parken von mit Flüssiggas betriebenen Fahrzeugen verboten. Keller sind nicht als Labors oder Werkstätten zu benutzen.

Wo soll ich mein Auto parken? Die zum Gebäude gehörenden, zum Parken bestimmten Zonen sind den Mietern vorbehalten, die über ein Auto und einen gültigen Führerschein verfügen. Ist einem Mieter eine Garage oder ein Parkplatz zugewiesen worden, darf dieser sein Auto nicht auf anderen gemeinsamen Zonen parken, außer es gibt im Verhältnis zu den Mietern mit Parkrecht eine Überzahl an Stellplätzen.

Wie darf der Parkplatz genutzt werden? Das Parken ist nur für Fahrzeuge erlaubt, die ausschließlich zur Beförderung von Personen verwendet werden, weshalb nicht mehr gebrauchte Fahrzeuge, sowie Lieferwagen, Lastwagen, Wohnmobile, Wohnwagen, Wagen für Zelte und Anhänger nicht auf den Hofflächen der Gebäude stehen dürfen. Wenn diese als Abstellplatz für verwaarloste Autos, Motorräder und Fahrräder benutzt werden, leitet das Institut nach schriftlicher Verwarnung eine Zwangsentfernung ein. Die daraus entstehenden Kosten werden dem Eigentümer, und falls dieser nicht zu identifizieren ist, allen Mietern in Rechnung gestellt, wobei die Haftung für eventuelle Schäden abgelehnt wird.

Wo darf das Auto gewaschen werden? Das Waschen der Autos und Motorräder muss an den eigens dazu bestimmten ausgerüsteten Orten und nicht im Innenhof der Gebäude erfolgen.

Welche Aufgaben übernimmt die Vertrauensperson? Das Institut kann für jedes Gebäude eine Vertrauensperson ernennen, um die notwendigen Kontakte zum Institut aufrechtzuerhalten. Die diesbezüglichen Kosten sind ausschließlich zu Lasten des Instituts.

Was geschieht bei Nichtbeachtung der Verordnung? Bei Nichteinhaltung der Bestimmungen hat das Institut das Recht, diejenigen, die gegen die Vorschriften verstoßen, mit einer Geldstrafe von Euro 25,82 bis zu Euro 154,93 zu belasten.

Was für eine Rolle spielt das Wohnbauinstitut bei Meinungsverschiedenheiten unter Mietern? Das Institut mischt sich nicht in die Streitfragen der Mieter ein. Bei Streitigkeiten unter den Mietern, müssen sich diese zum Schutze der jeweiligen Rechte und Interessen an die Justizbehörde oder an die Ordnungskräfte wenden.