



Sachgebiet  
Geschäftsleitung

Sachbearbeiter/in  
Herr Rudolph

Beratung  
Gemeinderat

09.06.2026

Behandlung  
öffentlich

Zuständigkeit  
Entscheidung

Betreff

## Erlass von Richtlinien zur Vergabe gemeindlicher Wohnungen

Anlagen:

**NICHTÖFFENTLICH-Beschlussbuchauszug-GR-021225-NÖ-VergabeWohnungen**

**NICHTÖFFENTLICH-Beschlussbuchauszug-GR-230124-KriterienWohnungen**

**NICHTÖFFENTLICH-Beschluss-GR-160424**

**NICHTÖFFENTLICH-Bewerbungsbogen-Einheimischen-  
Wohnungen\_Datenschutz\_Stand\_05-2022\_-\_Formular**

**NICHTÖFFENTLICH-Kriterienkatalog\_01.01.2024\_redaktionelle\_Aenderung\_HA\_16.01.2024-  
1**

**NICHTÖFFENTLICH-RichtlinienWohnungsvergabe-WVRL-040424-ENTWURF**

**NICHTÖFFENTLICH-Stellungnahme-Rechtaufsicht-220326**

### Sachverhalt:

Az. GL-26-004

Auf den Sachvortrag der Gemeinderatssitzung vom 23.01.2024 sowie 16.04.2024 wird Bezug genommen.

Die Verwaltung hatte im Jahr 2024 entsprechend der Beschlusslage anhand der Wohnungsvergabekriterien der Gemeinde Pullach einen Entwurf für eigene Baierbrunner Wohnungsvergaberichtlinien erarbeitet. Dieser Entwurf wurde dem Gemeinderat am 16.04.2024 zur Entscheidung vorgelegt.

Dabei wurden im Vergleich zu den Pullacher Richtlinien folgende Änderungen vorgenommen:

- Streichung der Pullacher Besonderheiten unter Nr. 14 (Zusätzliche Kriterien für Wohnungen in Pullach)
- Integration der Anlage der Pullacher Richtlinien in den Haupttext der Richtlinien bei § 9 und § 11
- Stärkere Berücksichtigung gemeindlicher Bediensteter unter § 10, entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 23.01.2024

Dem Gemeinderat stand beschlussgemäß bis zum 31.03.2024 die Möglichkeit zu, weitere Vorschläge bei der Verwaltung einzureichen. Von dieser Möglichkeit wurde seitens des Gemeinderates kein Gebrauch gemacht.

### **Vertagung**

In der Sitzung vom 16.04.2024 wurden keine Kriterien erlassen. Es wurden u. a. Befürchtungen geäußert, dass sich die Gemeinde durch solche Kriterien zu sehr in Ihrer Vergabeentscheidung vorab binden würde und daher nicht mehr flexibel auf besondere Einzelfälle reagieren könne.

Stattdessen wurde an der bisherigen Vergabepaxis festgehalten, dass freie Wohnungen ausgeschrieben werden sollen und die Entscheidung über die Vergabe im Gemeinderat nach sozialen und ortsbezogenen Aspekten erfolgen soll.

**Rechtsaufsichtliche Prüfung**

Nachdem eine geplante kurzfristige Wohnungsvergabe in der Gemeinderatssitzung am 02.12.2025 erneut zu Diskussionen über die richtige Vergabep Praxis, hat der Erste Bürgermeister die Verwaltung darum gebeten, die Rechtsaufsicht um eine Beratung zu der Thematik zu bitten.

Im Ergebnis gab die Rechtsaufsichtsbehörde am 22.03.2026 folgende Stellungnahme ab:

(...)

Es ist Gemeinen mithin grds. erlaubt vergünstigten Wohnraum anzubieten; allerdings selbstredend nur für einen entsprechend bedürftigen Personenkreis. Das heißt, man ist naturgemäß erstens gehalten, den Rahmen für diejenigen festzulegen, bei denen eine solche Bedürftigkeit überhaupt besteht (Einkommens-/ Vermögensgrenzen) und dann -schon ob des Gleichheitsgrundsatzes nach Art. 3 GG- festzulegen, wer in diesem Rahmen den Vorzug erhält; da es sich um gemeindefinanzierte Wohnungen handelt, kann und sollte im Zweifel der gemeindliche Bezug zu den Interessanten bzw. deren „Nutzen“ für die gemeindliche Gemeinschaft Basis dieser Kriterien sein.

Um eine danach einheitliche Vergabe zu gewährleisten, sollten mithin Richtlinien der Entscheidung festgelegt werden. Und diese sind auch transparent zu machen. Auch die Entscheidung über die Vergabe kann weitestgehend transparent, mithin öffentlich erfolgen. Ohne persönliche Daten der Bewerber preiszugeben.

Und soweit dies eben möglich ist, muss sie dies nach dem Grundsatz der Öffentlichkeit (Art. 52 der GO) auch.

(...)

Daraus folgend stellt sich ein rechtskonformer Vergabeprozess wie folgt dar:

- Freiwerden einer Wohnung
- Öffentliche Ausschreibung der Wohnung mit Bewerbungsfrist
- Prüfung der eingegangenen Bewerbungen nach festen Vergabekriterien
- Aufbereitung einer anonymisierten Bewerberübersicht mit Entscheidungsvorschlag
- Finale Entscheidung über die Vergabe durch den Gemeinderat

Empfohlen wurden durch die Rechtsaufsicht die Vergaberichtlinien der Gemeinde Oberhaching, die sich am Einheimischenmodell orientieren. Diese Richtlinien sind als Anlage dieser Beschlussvorlage beigefügt.

**Weiteres Vorgehen**

Nachdem entsprechend der Beschlussvorlage vom Dezember vier Wohnungen zur Vergabe anstehen, ist eine zeitnahe Entscheidung in dieser Sache indiziert.

Die Verwaltung empfiehlt entweder die bereits ausgearbeiteten Kriterien, ggf. mit Änderungen, zu erlassen oder die Verwaltung mit der Überarbeitung oder Neuerarbeitung von Kriterien mit entsprechend klaren Vorgaben zu beauftragen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Die Gemeinde Baierbrunn beschließt die Richtlinien zur Vergabe von Wohnungen der Gemeinde Baierbrunn sowie von Wohnungen deren Belegungsrecht der Gemeinde Baierbrunn zusteht in der vorliegenden Fassung vom 04.04.2024.