

Sachgebiet

Geschäftsleitung

Sachbearbeiter/in

Herr Rudolph

Beratung

Gemeinderat

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

## Erlass von Richtlinien zur Vergabe gemeindlicher Wohnungen

Anlagen:

**Beschlussbuchauszug-GR-230124-KriterienWohnungen  
NICHTÖFFENTLICH-Baulandmodell Richtlinie Stand 24.02.2021  
RichtlinienWohnungsvergabe-WVRL-040424-ENTWURF  
VergabekriterienPullach**

### Sachverhalt:

Auf den Sachvortrag der Gemeinderatssitzung vom 23.01.2024 (siehe Anlage) wird Bezug genommen.

### **Ergebnis**

Die Verwaltung hat entsprechend der Beschlusslage anhand der Wohnungsvergabekriterien der Gemeinde Pullach einen Entwurf für eigene Baierbrunner Wohnungsvergaberichtlinien erarbeitet. Dieser liegt der Vorlage als Entwurf bei.

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.

### **Abfrage nach Vergabekriterien in den Gemeinden Schäftlarn, Straßlach und Icking**

Die gewünschte Abfrage der Verwaltung bei den vorgenannten Nachbargemeinden ergab folgendes Ergebnis:

#### Gemeinde Schäftlarn

Es gibt keine Vergabekriterien da sich der GR bewusst gegen solche Kriterien entschieden hat. So können nämlich Einzelentscheidungen getroffen werden z. B. Feuerwehrmann der vielleicht gut verdient aber dringend eine Wohnung sucht bekommt somit auch eine Wohnung. Oder jemand der sehr aktiv ist im Gemeindeleben, sich fürs Wohl der Mitmenschen einsetzt usw. dies möchte der GR selber entscheiden wem sie die Wohnung am Ende übergeben.

Es gibt eine Vormerkliste, hier sind aber nur Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Schäftlarn gelistet (z.B. ehemalige Schäftlarnler die wieder zurück möchten, Vereinsmitglieder, Einkommensschwache Bürger)

Wenn eine Wohnung frei wird, werden diese auch aktiv per Email darüber informiert.

Gemeinde Straßlach-Dingharting

Hier gibt es keine eigenen Gemeindewohnungen, lediglich gemeindliche Grundstücke. Zu diesen gibt es Vergabekriterien, die im Anhang beigefügt sind.

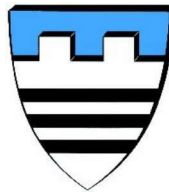
**Frühere Baierbrunner Kriterien**

Es stand wiederholt im Raum, die Verwaltung verfüge über frühere Kriterien zur Wohnungsvergabe. Auch nach weiterer intensiver Suche konnten keine einheitlichen Kriterien gefunden werden.

Eine Abfrage der digitalisierten Beschlüsse ergab rückwirkend bis 2016 keine geeigneten Treffer. Die Suche müsste entsprechend auf das Beschlussbucharchiv ausgeweitet werden, sofern das vom Gemeinderat gewünscht wird.

**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.



## Sitzung des Gemeinderates am 23.01.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war nicht öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

### 8. Erarbeitung von Vergabekriterien für Wohnungen

#### **Sachverhalt:**

Bisher gibt es bei der Vergabe von gemeindlichen Wohnungen keine einheitlichen Vergabekriterien.

Diese sollten im Zuge der Fairness und allgemeinen Gleichbehandlung der Bewerber erstellt werden.

Auch erleichtern Vergabekriterien die Vergleiche der einzelnen Bewerber untereinander und führen so zu einer schnelleren Entscheidungsfindung bei der Zuweisung der Wohnungen.

Die Gemeinde Baierbrunn verfügt derzeit über folgende Wohneinheiten:

- Ahornstr. 7: 7 Wohneinheiten
- Ahornstr. 8: 6 Wohneinheiten
- Bahnhofstr. 2: 1 Wohneinheit
- Bahnhofstr. 25: 1 Wohneinheit
- Hermann-Roth-Str. 23: 1 Wohneinheit
- Isarstr. 12: 2 Wohneinheiten
- Parkstr. 49: 4 Wohneinheiten
- Reichentalstr. 2: 1 Wohneinheit
- Wolfratshäuser Str. 56: 4 Wohneinheiten

Zudem

- Ahornstr. 9: 12 Wohneinheiten (Eigentum der BML – Belegrecht bei GBB)
- Am Sattlerkreuz 2: 14 Wohneinheiten

Das Belegrecht für die Wohneinheiten Am Sattlerkreuz 2 liegt noch beim LRA München. Dieses läuft zum 31.12.23 aus. Danach darf die Gemeinde bei einer Freimeldung die Wohnung selber neu vergeben.

Bisher wurden freierwerbende Wohnungen von der BML gemeldet und dann von der Gemeinde ausgeschrieben. Interessenten konnten sich formlos auf die Wohnungen bewerben. Diese Bewerbungen wurden von der Verwaltung gesichtet und zur Vorlage für den Gemeinderat aufbereitet.

Bewerber mussten keinerlei Form und Kriterien erfüllen. Dies führt auch zur Unübersichtlichkeit und durch fehlende Strukturen kann eine objektive Vergabe nicht durchgeführt werden.

Vergabekriterien haben den Vorteil, dass Bewerbungen in Form eines Punktesystems beurteilt und bewertet werden kann.

Punkte kann es zum Beispiel geben für:

- Wohnsitz in Baierbrunn (wie lange schon)
- Wird ein Ehrenamt durchgeführt

- Ist der Arbeitsplatz in Baierbrunn
- Wie viele Personen suchen eine Wohnung (und befinden sich darunter auch minderjährige, oder Senioren)
- Warum wird die Wohnung benötigt (z. B. vorhandenen, oder drohende Obdachlosigkeit, Asylunterkunft, Kündigung wegen Eigenbedarf)
- Einkommen

Innerhalb dieser Kriterien kann dann gewichtet werden. Zum Beispiel:

- Je länger der Wohnsitz schon in Baierbrunn ist, desto mehr Punkte (z. B. einen Punkt pro 5 Jahre)
- Wie lange schon im Ehrenamt?
- Wie lange ist der Arbeitsplatz schon in Baierbrunn?
- Kinder (je mehr Kinder unter 18, umso mehr Punkte)
- Senioren (ja älter, umso mehr Punkte)
- Einkommen (geringer Einkommen, sollten den höheren Einkommen bevorzugt werden)

Diese Liste ist nicht abschließend und dient nur der Orientierung.

Gemeinden wie Pullach, oder Taufkirchen haben bereits solche Vergabekriterien:

#### Pullach im Isartal:

Die Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH verfügt über 565 Wohnungen, davon sind 27 barrierefrei. Zusätzlich verwaltet die Wohnungsbaugesellschaft 20 Wohnungen in der Hans-Keis-Straße 26 a und 22 Wohnungen in der Heilmannstraße 53/55, darunter eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderungen (Gemeinsam leben lernen).

Zudem gibt es 32 Wohnungen aus dem Bestand der Baugesellschaft München-Land GmbH. Die Wohnungen befinden sich überwiegend in der Hans-Keis-Straße, Heilmannstraße, Am Grundelberg und in der Vormbrocksiedlung (Richard-Wagner-Straße, Schubert Straße, Beethovenstraße und Metzstraße).

Hauptgesellschafter sind die Gemeinde Pullach, die Firma LINDE AG und die Firma United Initiators GmbH. Sie haben das alleinige Belegungsrecht dieser Wohnungen, wobei die Gemeinde Pullach anhand eines Kriterienkataloges bei einem Großteil der Wohnungen entscheiden kann, welche Bürgerinnen und Bürger Mieter werden können.

Wir sehen die Wohnungen für Bürgerinnen und Bürger vor, deren Wohnsituation zurzeit nicht optimal ist. Das gilt natürlich auch für Mitbürgerinnen und Mitbürger, die ein senioren- oder behindertenfreundliches Zuhause benötigen bzw. in dringend benötigten Bereichen arbeiten oder sich ehrenamtlich einbringen (z.B. Kinder- und Seniorenbetreuung, gemeindliche Beschäftigte, Freiwillige Feuerwehr, Vereine).

Für ein Mietverhältnis in den Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft müssen Sie sich bewerben. Wir bitten Sie zu berücksichtigen, dass Sie mit Wartezeiten rechnen müssen. Haben Sie Interesse, Mieter bzw. Mieterin der Wohnungsbaugesellschaft zu werden? Wir haben alle wichtigen Informationen und Kriterien zur Vergabe der Wohnungen sowie den Wohnungsantrag für Sie zusammengestellt – siehe Downloads.

Wichtig: Die Bewerbung (der Antrag auf Zuteilung einer Wohnung) muss spätestens nach einem Jahr verlängert werden, wenn bis dahin kein Angebot für eine Wohnung erfolgt ist.

#### Taufkirchen:

Die Taufkirchner Wohnungsbaugesellschaft ist das kommunale Wohnungsunternehmen in Taufkirchen.

Mit ca. 210 Wohnungen und 130 Garagen/Stellplätzen (eigener Bestand sowie von der Gemeinde gepachtet) gewährleisten wir eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung vor Ort.

Ab März 2023 werden 44 neue gemeindliche Wohnungen in Taufkirchen am Riegerweg bezugsfertig.

Die neue Richtlinie gilt für alle zukünftigen Vergaben des gesamten Wohnungsbestandes der Gemeinde und der Taufkirchner Wohnungsbaugesellschaft (TWG).

Wichtig für die Beurteilung der eingehenden Bewerbungen sind insbesondere das Einkommen, der Familienstand, der Wohnsitz in Taufkirchen oder auch eine ehrenamtliche Tätigkeit sowie die aktuelle Wohnsituation. Ebenso werden bei der Bewertung der Bewerbung die Eltern oder auch pflegebedürftige Personen im gemeinsamen Haushalt berücksichtigt.

Die Vergaberichtlinien und die neu überarbeiteten Anträge findet man auf der Homepage der Gemeinde und der TWG. Die bereits eingegangenen Bewerbungen bleiben bestehen; die Interessenten erhalten lediglich ein neues Antragsformular.

Über die Vergabe der Wohnungen entscheidet grundsätzlich der Sozial- und Kulturausschuss in öffentlicher Sitzung.

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf für Richtlinien zur Vergabe gemeindlicher Wohnungen nach dem Modell der Gemeinde Pullach aufzustellen.

Dabei sollen insbesondere folgende Kriterien zum Tragen kommen:

- Bedarf für Mitarbeiter der Gemeinde soll vorrangig gedeckt werden können.
- Die Gemeinderäte können bis zum 31.03.2024 weitere Vorschläge bei der Verwaltung einreichen.

Bei den Gemeinden Schäftlarn, Straßlach und Icking soll angefragt werden, ob diese aktuelle Vergabekriterien haben.

**Einstimmig beschlossen    Ja 14    Nein 0    Anwesend 14**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Baierbrunn, 24.01.2024

Claudia Schmid  
Sekretariat



## Richtlinien

### Zur Konkretisierung des Baulandentwicklungsmodells „Wohnen“ der Gemeinde Straßlach-Dingharting

(gleichzeitig: Vergabekriterien für die Veräußerung und Vermietung gemeindlicher Grundstücke,  
Häuser und Wohnungen)

(Stand: 24.02.2021)

#### **A. Vorbemerkungen**

1. Wohnraum und Bauland stehen in der Gemeinde Straßlach-Dingharting nur begrenzt zur Verfügung und sind nur unter hohem finanziellem Aufwand zu erwerben bzw. zu beschaffen. Der Gemeinderat hat zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur mit Beschluss vom 24. Februar 2021 ein Baulandentwicklungsmodell in Kraft gesetzt. Diese Richtlinien dienen der Konkretisierung des Modells und der Festlegung eines Punktesystems zur Vergabe gemeindlicher Grundstücke oder der Vermietung gemeindlichen Wohnraums.
2. Eine Verteilung des Baulands und Wohnraums unter den Bewerbern und ihre Zuordnung zu den verschiedenen Erwerbsmodellen erfolgt entsprechend ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse und ihrer Rangfolge gemäß der nachfolgenden Punktetabelle.
3. Für das jeweilige Projekt erfolgt eine Ausschreibung mit einem Stichtag, an dem alle erforderlichen Unterlagen der Gemeinde vorgelegt werden müssen. Verspätete Anträge werden nicht mehr berücksichtigt. Die Beurteilung der Unterlagen richtet sich nach den tatsächlichen Verhältnissen zum Zeitpunkt der Vergabeentscheidung durch den Gemeinderat.
4. Für die Beurteilung einer Bewerbung kommt es auf die Person des jeweiligen Antragstellers an, soweit nachfolgend nicht anderes geregelt ist. Ehepaare und eingetragene Lebenspartner gemäß des Gesetzes über die Eingetragene Lebenspartnerschaft gelten als ein Antragsteller. Dies gilt auch für unverheiratete Paare, die gemeinsam in dem zu bildenden Haushalt leben werden. Hier erwerben die Partner jeweils 50 % der Eigentumsverhältnisse. Die vertraglichen Bindungen werden auch letztgenannten Miteigentumsanteilswerbenden auferlegt.
5. Die Gemeinde behält sich vor das Bewerbungsverfahren aufzuheben, wenn im Verfahren weniger als 25 % der Bewerber die Voraussetzungen als Einheimischer im Sinne dieser Richtlinie erfüllen. Damit soll das städtebauliche Ziel sichergestellt werden, Bauland für die örtliche Bevölkerung zu schaffen (§ 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

#### **B. Gemeinsame Regelungen zur Antragsberechtigung für das Erbpachtmodell und das Fördermodell**

1. Der Antragsteller muss volljährig und geschäftsfähig sein.
2. Der Antragsteller darf im Gemeindegebiet kein Wohnungseigentum, dingliches Wohn-/Nießbrauchrecht, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung für den Antragsteller und dessen Haushaltsangehörige ermöglichen. Als angemessene Wohnung wird eine Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> für zwei Personen, 115 m<sup>2</sup> für drei Personen, 130 m<sup>2</sup> für vier Personen, 145 m<sup>2</sup> für fünf Personen und 160 m<sup>2</sup> für sechs Personen erachtet.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung. Wird eine vorhandene Immobilie zur Finanzierung des Kaufs oder der Schaffung eines Eigenheims veräußert, so ist dies unschädlich. Erlöse werden zum Gesamtvermögen hinzugerechnet.

Zum Haushalt rechnen gemäß Art. 4 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes: der Antragsteller, der Ehegatte, der Lebenspartner und der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sowie deren Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Verschwägerter in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen. Zum Haushalt rechnen auch Personen im Sinn des Abs. 1, wenn zu erwarten ist, dass diese alsbald und auf Dauer in den Haushalt aufgenommen werden, sowie Kinder, deren Geburt auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist. Zum Haushalt rechnen nicht Personen, bei denen zu erwarten ist, dass diese sich alsbald und auf Dauer vom Haushalt lösen werden.

Das Vermögen sowie das Jahreseinkommen des Antragstellers dürfen die für das jeweilige Modell festgelegte Grenze nicht überschreiten (siehe Ziffer E 1.3 und E 1.4).

Zum Vermögen des Antragstellers wird im Besonderen das Vermögen des Lebenspartners, der Kinder und im Allgemeinen grundsätzlich aller gemäß Art. 4 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz zum Haushalt rechnenden Person hinzugerechnet. Dies gilt auch für zu erwartende Zuwendungen, die dem Antragsteller bzw. Ehe- oder Lebenspartner zum Erwerb des Grundstücks und Bau des Hauses versprochen sind. Der Antragsteller muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und die Richtigkeit eidesstattlich versichern.

Für die Prüfung der Einkommensgrenze wird das Jahreseinkommen gemäß Art. 6 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes zugrunde gelegt. Jahreseinkommen ist demnach, vorbehaltlich nachfolgender Einschränkungen, die Summe der positiven Einkünfte im Sinn des § 2 Abs. 1, 2 und 5a des Einkommensteuergesetzes jedes Haushaltsangehörigen. Ein Ausgleich mit negativen Einkünften aus anderen Einkunftsarten und mit negativen Einkünften des zusammenveranlagten Ehegatten ist nicht zulässig. Zum Jahreseinkommen gehören auch steuerfreie, nicht steuerbare und andere bei der Summe der positiven Einkünfte nicht berücksichtigte Einnahmen für die Bestreitung des Lebensunterhalts. Für die Leistung von Steuern vom Einkommen, laufenden Beiträgen zu einer Kranken- und Pflegeversicherung sowie laufenden Beiträgen zu einer Lebensversicherung oder einer Versicherung zur Altersversorgung wird von dem ermittelten Betrag ein pauschaler Abzug in Höhe von jeweils zehn v.H. vorgenommen. Zum Jahreseinkommen des Antragstellers wird das Jahreseinkommen des Lebenspartners und grundsätzlich aller gemäß Art. 4 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz zum Haushalt rechnenden Personen hinzugerechnet. Das Jahreseinkommen der Eltern und sonstiger Personen wird nur insoweit berücksichtigt, als sie zum künftigen Haushalt zu rechnen sind. Maßgeblich für das Einkommen sind die letzten drei Einkommenssteuerbescheide, die dem Antragsteller bzw. den anderen Personen zum Stichtag zugegangen sind. Es wird der Durchschnitt der drei Jahre gebildet.

3. Der Bewerber für den Kauf eines Grundstückes oder für ein Erbbaurecht muss der Gemeinde in geeigneter Form nachweisen, dass er das Vorhaben finanzieren kann (Grundstückskaufpreis, Erbbauzins, Gebäudeerrichtungskosten, Erschließungskosten). Der Gemeinde sind entsprechende Nachweise (z.B. Finanzierungsbestätigung des Kreditinstituts, Bestätigung der Bausparkasse) beizubringen.
4. Bei Miete einer Wohnung im Einheimischenprogramm muss der Antragsteller nachweisen, dass er die Miete regelmäßig aufbringen kann und der Gemeinde entsprechende Nachweise (z.B. Einkommensnachweis, Wohngeldbescheid) vorlegen.

## **C. Verkaufsbedingungen**

Der Inhalt des Kaufvertrages bzw. des Erbbaurechtsvertrages richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen.

Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder einer veränderten Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene Vertrag.

Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

1. Baupflicht des Käufers bzw. Erbbaurechtsnehmers: Baubeginn binnen 3 Jahren nach Eigentumsübergang, Bezugsfertigkeit binnen 5 Jahren nach Eigentumsübergang
2. Abstimmungspflicht bei Doppelhäusern über einheitlichen Gestaltung. Dabei ist das Projekt maßgeblich, das als erstes begonnen wurde.
3. Selbstnutzungspflicht und Veräußerungsverbot für einen baugebietsbezogen festgelegten und von der Höhe der Subventionierung des Grundstückspreises abhängigen Zeitraum
4. Wiederkaufsrecht der Gemeinde bzw. Heimfall bei Vertragsverstoß (abgesichert durch Auflassungsvormerkung)
5. Ablösezahlung bzw. erhöhter Erbbauzins bei Verstoß gegen die Einheimischenbindung unter der Berücksichtigung der Wertentwicklung (gesichert durch Grundschuld)
6. Im Falle einer vorübergehenden Aufgabe der Selbstnutzung für maximal fünf Jahre tritt ein Anmietungsrecht der Gemeinde in Kraft
7. Schuldrechtliches Vorkaufsrecht auch nach Ablauf der Bindefrist nach Gutachten
8. ggfls. Auflagen zur ökologischen Bauweise

## **E. Vergabesystem**

### **1. Zugangskriterien für das Erbpacht- und das Erwerbsmodelle**

#### **1.1 Erbpachtmodell:**

Antragsberechtigt im Erbpachtmodell sind Antragsteller mit mindestens einem eigenen Kind im Höchstalter von 16 Jahren. Kinder des Ehepartners bzw. Lebenspartners werden dem Antragsteller zugerechnet. Der Antragssteller muss glaubhaft erklären, dass das jeweilige Kind im Haushalt des Antragstellers seinen Hauptwohnsitz haben wird. Die Kinderzahl wird aber im Rahmen der Bepunktung berücksichtigt. Daneben sind nachrangig auch Personen ohne Kinder antragsberechtigt. Ehepaare und eingetragene Lebenspartner gemäß des Gesetzes über die eingetragene Lebenspartnerschaft gelten als ein Antragsteller. Dies gilt auch für unverheiratete Paare, die gemeinsam in dem zu bildendem Haushalt leben werden und die beide gleichberechtigte Vertragspartner des Erbbaurechtsvertrags werden.

Der Antragsteller muss die Einkommens- und Vermögensgrenzen (siehe unten) einhalten.

#### **1.2 Fördermodell:**

Antragsberechtigt im Fördermodell sind zusätzlich zum Personenkreis des Erbpachtmodells auch Personen ohne Kinder. Ehepaare und eingetragene Lebenspartner gemäß des Gesetzes über die eingetragene Lebenspartnerschaft gelten als ein Antragsteller. Dies gilt auch für unverheiratete Paare, die gemeinsam in dem zu bildendem Haushalt leben werden. Hier erwerben die Partner jeweils 50 % der Eigentumsverhältnisse.

Der Antragsteller muss die Einkommens- und Vermögensgrenzen (siehe unten) einhalten.

### 1.3 Einkommensverhältnisse:

Das zu versteuernde Einkommen des Antragstellers und der hinzurechenbaren Personen (siehe Ziffer B.2, Abs. 3) im Durchschnitt der letzten drei Jahre vor der Antragstellung darf das Durchschnittseinkommen in der Gemeinde, maximal aber insgesamt folgende Beträge nicht überschreiten:

- im Falle eines einzelnen Antragstellers den Betrag von 51.000 € und bei Paaren – inklusive aller künftigen Familienmitglieder - 102.000 €.
- je Kind wird ein zusätzlicher Freibetrag von 7.000 € angesetzt.

### 1.4 Vermögensverhältnisse:

Verfügen diese Personen zusammen über ausreichend Vermögen, um außerhalb des Baulandentwicklungsmodells angemessenen Wohnraum im Sinne von Ziffer B.2 Abs. 1 und 2 dieser Kriterien zu schaffen bzw. zu erwerben, so werden sie im Rahmen dieser Richtlinien nicht berücksichtigt.

Die Summe des Vermögens darf den Durchschnittswert aller gemäß dem Fördermodell subventionierten Grundstücke des jeweils angebotenen Gebiets nicht überschreiten. Für Alleinstehende gilt jeweils die Hälfte der Wertgrenze. Eine Liste mit der Werthaltigkeit der subventionierten Grundstücke wird im Rahmen der Ausschreibung von der Gemeinde bekannt gegeben.

Angesetzt wird stets das Nettovermögen, also das Bruttovermögen abzüglich dafür bestehender Verbindlichkeiten. Darlehen innerhalb der Familie finden keine Berücksichtigung.

Zum Vermögen im Sinne dieser Vergabekriterien zählen alle Vermögensgegenstände, insbesondere Immobilien, Einrichtungsgegenstände, Wertpapiere, Bankguthaben und Barvermögen. Dabei wird für werthaltige Verbrauchsgegenstände ein pauschaler Freibetrag von maximal 40.000 € berücksichtigt. Zum Vermögen nicht anzurechnen ist das von den Eltern selbst genutzte und diesen gehörenden Immobilieneigentum, sofern dieses nicht ausreichend groß ist, um für den Bewerber ausreichend eigenen Wohnraum bereit zu stellen bzw. zu schaffen.

## 2. **Punktetabelle**

Der Bewerber mit der höheren Punktzahl darf sich vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktzahl eine Grundstücksparzelle oder eine Wohnung aussuchen. Gibt es mehrere Bewerber als Parzellen/Wohnungen werden diejenigen Bewerber, die nicht mehr zum Zuge kommen auf eine Nachrückerliste für den Fall aufgenommen, dass Bewerber vom Erwerb nach Zuteilung aber vor notarieller Beurkundung Abstand nehmen.

### 2.1 Sozialkriterien, maximal 50 Punkte:

#### a) Größe der häuslichen Gemeinschaft des Antragsstellers

- für jede volljährige Person: 10 Punkte (maximal 20 Punkte)
- zusätzlich für jedes Kind: 5 Punkte (maximal 15 Punkte)

Der Antragsteller muss glaubhaft die Absicht bekunden, dass die vorgenannten Personen weiterhin im Haushalt des Antragstellers wohnen werden. Ist hingegen damit zu rechnen, dass vom Antragsteller angegebene Personen bis zur Bezugsfertigkeit nicht mehr im Haushalt des Antragstellers ihren Hauptwohnsitz haben werden, werden diese bei der Vergabe nicht berücksichtigt.

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

b) Schwerbehinderung und Pflegebedürftigkeit

- Bei einem nachgewiesenen Behinderungsgrad von 20 2 Punkte
- Bei einem nachgewiesenen Behinderungsgrad von 30 3 Punkte
- Bei einem nachgewiesenen Behinderungsgrad von 40 4 Punkte
- Bei einem nachgewiesenen Behinderungsgrad von 50 5 Punkte
- Bei einer nachgewiesenen Einstufung ab Pflegegrad 3 5 Punkte

Insgesamt maximal 5 Punkte

c) Familiäre Situation:

Kindergeldberechtigte Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und die auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden

- Je Kind von 0 bis 5 Jahren 5 Punkte
- Je Kind von 6 bis 10 Jahren 3 Punkte
- Je Kind ab 10 Jahren 2 Punkte

Insgesamt maximal 10 Punkte

2.2 Ortsbezugskriterien, maximal 50 Punkte

a) Ortsansässigkeit:

Der Antragsteller muss zum Zeitpunkt des Bewerbungstichtags seinen Lebensmittelpunkt und seinen Hauptwohnsitz seit mindestens 5 Jahren im Gemeindegebiet haben. Die Regelung findet auf weggezogene Antragsteller entsprechende Anwendung, sofern diese innerhalb der letzten 15 Jahre vor Antragstellung mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde gemeldet waren, bzw. eine maximale Unterbrechung von fünf Jahren nachweisen.

35 Punkte

b) Arbeitsplatz in der Gemeinde:

Der Antragsteller hat einen Arbeitsplatz als Mitarbeiter der Gemeinde für den Zeitraum von mindestens 5 zusammenhängenden Jahren.

15 Punkte

c) Gewerbliche/Freiberufliche Tätigkeit im Gemeindegebiet:

Für die Ausübung eines Gewerbes oder einer freiberuflichen Tätigkeit innerhalb der Gemeinde für den Zeitraum von mindestens 10 Jahren

15 Punkte

d) Soziales und politisches Engagement:

Eine ehrenamtliche Tätigkeit ist die freiwillige Ausübung einer Aktivität aus Idealismus und ohne Bezahlung im Hoheitsgebiet der Gemeinde Straßlach-Dingharting. Sie kann angerechnet werden, wenn die Ausübung des Ehrenamtes ein satzungsmäßiges Amt ist. Eine Bestätigung erfolgt durch den Verein. Parteien und örtliche Wählergruppen stehen den eingetragenen Vereinen gleich.

Mehr als 5 Jahre:

15 Punkte

Die Punktevergabe für die Buchstaben b) bis d) erfolgt entweder für den Arbeitsplatz, die gewerbliche/freiberufliche Tätigkeit oder das soziale und politische Engagement. Eine kumulative Anrechnung von Punkten ist nicht möglich.

2.3 Punktgleichheit:

Bei Punktgleichheit entscheidet die Anzahl der Kinder, nachrangig das Los.

## **F. Schlussbestimmungen**

### **1. Verfahren:**

Über die Vergabe nach den Richtlinien dieser Kriterien beschließt der Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung.

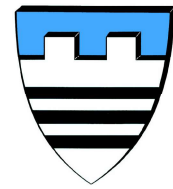
### **2. Abweichungen im Einzelfall**

Die Gemeinde kann in begründeten Einzelfällen oder zur Vermeidung von Härtefällen von den gegenwärtigen Richtlinien abweichen, um insbesondere der Zielsetzung des Baulandmodells Rechnung zu tragen.

### **3. Rechtsausschluss:**

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

Stand 24.02.2021



# **Richtlinien**

**zur Vergabe von Wohnungen  
der Gemeinde Baierbrunn sowie von  
Wohnungen deren Belegungsrecht der  
Gemeinde Baierbrunn zusteht**

**Wohnungsvergaberichtlinien**

**(WVRL)**

## Grunddaten

<b>Erstellungsdatum</b>	04.04.2024
<b>Gemeinderatsbeschluss</b>	01.01.0000
<b>Ortsübliche Bekanntmachung</b>	01.01.0000 - 01.01.0000
<b>In-Kraft-Treten</b>	01.07.2024
<b>Befristung</b>	Keine
<b>Aktenzeichen</b>	S1

## Änderungen


# Inhaltsverzeichnis

§	Bezeichnung
999	Gegenstand

## Anlagen

Nr.	Bezeichnung
1	Beispielrechnung

Die **Gemeinde Baierbrunn** erlässt folgende

**Richtlinien zur Vergabe von Wohnungen der Gemeinde Baierbrunn sowie von Wohnungen deren Belegungsrecht der Gemeinde Baierbrunn zusteht**

**§ 1  
Allgemeines**

<sup>1</sup>Die Wohnungen der Gemeinde Baierbrunn und der Wohnungen für die die Gemeinde Baierbrunn das Belegungsrecht hat, werden an berechnigte Bewerber\*innen vergeben. <sup>2</sup>Die Vergabe wird vom Gemeinderat durchgeführt, der sich an der Höhe der Punktzahl orientiert. <sup>3</sup>Ziele der Gemeinde Baierbrunn bei der Vergabe von Wohnungen sind, soziale Aspekte zu berücksichtigen, Fehlförderung sowie Unterbelegung von Wohnraum zu vermeiden, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten und ein ansprechendes Wohnumfeld für Baierbrunnerinnen und Baierbrunner zu bieten. <sup>4</sup>Die Gemeinde Baierbrunn achtet dabei insbesondere auf ein ausgewogenes Verhältnis hinsichtlich der Herkunft der Mietparteien im jeweiligen Mietobjekt. <sup>5</sup>Ein Anspruch auf Zuteilung einer Wohnung besteht nicht.

**§ 2  
Berechtigte Bewerber\*innen**

Berechtigt sind alle volljährigen Personen, die ortszugehörig im Sinne dieser Richtlinien sind.

**§ 3  
Ortszugehörigkeit**

- (1) <sup>1</sup>Ortszugehörig ist der/die Bewerber\*in, der/die mindestens zwei zusammenhängende Jahre seinen/ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Baierbrunn hat oder hatte, oder bei Antragsstellung seit mindestens zwei zusammenhängenden Jahren in Baierbrunn arbeitet. <sup>2</sup>Die Ortszugehörigkeit kann nicht mehr als 60 Punkte (entspricht 30 Jahre) ergeben.
- (2) <sup>1</sup>Jedes Jahr der Ortszugehörigkeit (das Meldedatum ist hier ausschlaggebend) wird mit zwei Punkten bewertet. <sup>2</sup>Bei Ehepaaren/Lebensgemeinschaften wird der/die Partner\*in mit der längeren Ortszugehörigkeit berücksichtigt.
- (3) <sup>1</sup>Jedes volle Beschäftigungsjahr wird mit einem Punkt bewertet. <sup>2</sup>Sollten die Bewerber\*innen in Baierbrunn sowohl wohnen als auch arbeiten, werden die höheren Punkte berücksichtigt.

## **§ 4 Kinder**

<sup>1</sup>Jedes im Haushalt des/der Bewerbers\*in zu versorgende Kind bis zum 18. Lebensjahr wird berücksichtigt. <sup>2</sup>Dies gilt auch für eine nachgewiesene Schwangerschaft ab dem 3. Schwangerschaftsmonat. <sup>3</sup>Pro Kind werden zwanzig Punkte vergeben.

## **§ 5 Pflegebedürftige Personen**

<sup>1</sup>Eine in der Haushaltsgemeinschaft lebende, pflegebedürftige Person wird berücksichtigt, wenn innerhalb der Haushaltsgemeinschaft die tatsächliche Pflegebereitschaft besteht und nachweislich auch erbracht wird. <sup>2</sup>Pflegebedürftig ist, wer die Voraussetzungen des § 14 i. V. m. § 15 Abs. 1 SGB XI erfüllt. <sup>3</sup>Hierfür werden zwanzig Punkte vergeben. <sup>4</sup>Leben pflegebedürftige Familienmitglieder in Baierbrunn (z. B. Eltern), die von der Bewerberin/dem Bewerber tatsächlich gepflegt werden, können 15 Punkte angerechnet werden. <sup>5</sup>Die tatsächliche Pflegeleistung muss nachgewiesen werden.

## **§ 6 Wartezeit (Dauer der Vormerkung)**

<sup>1</sup>Für den Zeitraum, den berechnigte Bewerber\*innen ab schriftlicher Antragstellung bis zur tatsächlichen Vergabe einer Wohnung zurücklegen (Wartezeit), werden jeweils für volle zwölf Monate fünf Punkte angerechnet. <sup>2</sup>Bei einer sachlich nicht gerechtfertigten Ablehnung einer angebotenen Wohnung verfallen die Punkte für die Wartezeit vollständig; bei Aufrechterhaltung der Bewerbung werden ab dem Zeitpunkt der Ablehnung diese Punkte von neuem gezählt. <sup>3</sup>Nach zwei sachlich nicht gerechtfertigten Ablehnungen verfällt regelmäßig die Bewerbung. <sup>4</sup>Eine erneute Bewerbung ist erst nach Ablauf von zwölf Monaten möglich. <sup>5</sup>Der Wohnungsbedarf erscheint in diesen Fällen nicht dringend. <sup>6</sup>Sachlich gerechtfertigt ist eine Ablehnung bei Verschlechterung der Wohnsituation (z. B. weniger m<sup>2</sup> aber mehr Zimmer) oder es liegen gesundheitliche Gründe (körperliche Behinderung) vor.

## **§ 7 Immobilieigentum/ Vermögen**

<sup>1</sup>Der/die Bewerber\*in und dessen/deren Partner\*in dürfen grundsätzlich über kein geeignetes Wohneigentum, baureifes Grundstück, Nießbrauchrecht bzw. Wohnrecht oder Wohneigentum von Dritten oder insoweit vergleichbares Vermögen verfügen. <sup>2</sup>Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Eltern oder Kinder des/der Bewerbers\*in oder des/der Partners\*in kein über den Eigenbedarf hinaus und für den/die Bewerber\*in und dessen Partner\*in nutzbares, geeignetes Wohneigentum in Baierbrunn oder im Umkreis von 25 Kilometern verfügen sollen.

## **§ 8 Wohnraumtausch**

<sup>1</sup>Bewerber\*innen, die im Falle eines Umzugs eine größere oder kleinere Wohnung der Gemeinde Baierbrunn oder einer Wohnung deren Belegungsrecht der Gemeinde Baierbrunn zufällt, freimachen, können vorrangig berücksichtigt werden. <sup>2</sup>Bei einem Wohnraumtausch in eine kleinere Wohnung werden für die Differenz an Zimmern je Zimmer zehn Punkte gewertet.

## **§ 9 Begründete Härtefälle:**

- (1) Die Gemeinde Baierbrunn behält sich vor, in begründeten Härtefällen eine von den Richtlinien abweichende Einzelentscheidung zu treffen, d. h. unabhängig von der errechneten Punktezahl eine Zuteilung vorzunehmen.
- (2) <sup>1</sup>Begründete Härtefälle sind insbesondere schwerwiegende soziale Gesichtspunkte, das Vorliegen einer Schwerbehinderung, drohender Wohnungsverlust, berechtigter größerer bzw. kleinerer Wohnraumbedarf sowie der Wohnraumbedarf von Geflüchteten und obdachlosen Personen. <sup>2</sup>Für Härtefälle werden bis zu 20 Punkten angerechnet, wobei Satz 1 unberührt bleibt. <sup>3</sup>Schwerbehindert nach Satz 2 sind Personen im Sinne der §§ 68ff SGB IX mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50 oder diesem Gleichgestellten, die im Bundesgebiet leben oder arbeiten.
- (3) <sup>1</sup>Es werden je nach Grad des Härtefalls bis zu 20 Punkte nach Ermessen der Verwaltung vergeben. <sup>2</sup>Die näheren Umstände werden dem Gemeinderat dargelegt.

## **§ 10**

### **Gemeindliche Bedienstete und Beschäftigte sozialer Einrichtungen**

- (1) Unabhängig von der Ortszugehörigkeit und vom Punktesystem soll eigenen Bediensteten der Gemeinde zum Zwecke der Personalgewinnung (nach Beendigung der positiv verlaufenen Probezeit) oder dem Halten von qualifizierten Mitarbeiter\*innen, vorrangig eine Wohnung angeboten werden.
- (2) Unabhängig von der Ortszugehörigkeit und vom Punktesystem behält sich die Gemeinde Baierbrunn vor, Beschäftigten sozialer Einrichtungen Wohnungen anzubieten.
- (3) Bei Beschäftigten sozialer Einrichtungen soll die Wohnung der Arbeitgeberin/dem Arbeitgeber der Bewerberin/des Bewerbers zur weiteren, an das Arbeitsverhältnis gekoppelten Untervermietung angeboten werden.  
<sup>3</sup>Für diese Personengruppe werden 15 Punkte angerechnet.

## **§ 11**

### **Ehrenamt**

- (1) Gemeinnütziges und soziales Engagement in der Gemeinde Baierbrunn wird mit bis zu zehn Punkten berücksichtigt:
  - a) Aktive Mitgliedschaft bei der Freiwilligen Feuerwehr Baierbrunn: bis zu 10 Punkte
  - b) Aktive verantwortliche Mitgliedschaft in Vereinen (Vorstand und Übungsleiter): bis zu 5 Punkte
  - c) Aktive Unterstützung im sozialen Bereich (z. B: Hospizverein, Nachbarschaftshilfe, Isartaler Tisch, Diakonie, Helferkreis): bis zu 10 Punkte
- (2) Im Einzelnen erfolgt die Punktevergabe nach Absatz 1 nach dem folgenden Schema:

#### **Mitgliedschaft bei der Freiwilligen Feuerwehr Baierbrunn**

Mitgliedschaft unter einem Jahr:	3 Punkte
Mitgliedschaft von mehr als einem Jahr bis 3 Jahren:	5 Punkte
Mitgliedschaft von mehr als 3 Jahren:	10 Punkte

#### **Aktive verantwortliche Mitgliedschaft Vereine**

Mitgliedschaft unter drei Jahren:	3 Punkte
Mitgliedschaft über drei Jahren:	5 Punkte

#### **Aktive Unterstützung im sozialen Bereich**

Einsatz ca. 1 Mal im Monat:	3 Punkte
Einsatz ca. 2-4 Mal im Monat:	5 Punkte
Einsatz ca. 5-6 Mal im Monat:	7 Punkte
Einsatz öfter als 7 Mal im Monat:	10 Punkte

## **§ 12 Punktegleichheit**

Bei Punktegleichheit entscheidet die jeweils höhere Kinderzahl, sodann das jeweils niedrigere Haushaltseinkommen.

## **§ 13 Wohnungsgröße**

- (1) <sup>1</sup>Die Wohnungsgröße (Anzahl der Zimmer oder Wohnfläche) ist davon abhängig, wie viele Personen im Haushalt des/der Bewerbers\*in (Haushaltsgemeinschaft) leben. <sup>2</sup>Die maximal angemessene Größe wird wie folgt festgelegt:
- a) 1-Personen-Haushalt höchstens 50 m<sup>2</sup> oder 2 Wohnräume
  - b) 2-Personen-Haushalt höchstens 65 m<sup>2</sup> oder 3 Wohnräume
  - c) 3-Personen-Haushalt höchstens 75 m<sup>2</sup> oder 3 Wohnräume
  - d) 4-Personen-Haushalt höchstens 100 m<sup>2</sup> oder 4 Wohnräume
- (2) Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich diese Wohnfläche um 15 m<sup>2</sup>, die Zahl der Wohnräume um eins (entsprechend der jeweils gültigen Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts VWoBindR).
- (3) Alleinerziehende Mütter/ Väter werden wie 2 Elternteile gezählt.
- (4) <sup>1</sup>Geringfügige Flächenüberschreitungen sind zulässig. <sup>2</sup>Die Obergrenze für die jeweilige angemessene Wohnfläche muss nicht ausgeschöpft werden. <sup>3</sup>Alle Bewerber\*innen, insbesondere mit Kleinkindern, sind berechtigt, sich auch für eine kleinere geeignete Wohnung vormerken zu lassen.

## **§ 14 Antragsverfahren**

<sup>1</sup>Der Antrag ist bei der Gemeindeverwaltung Baierbrunn schriftlich, wenn möglich persönlich, mit dem im Antrag aufgelisteten Unterlagen einschließlich einer Meldebescheinigung einzureichen; sämtliche Änderungen und / oder Ergänzungen müssen unverzüglich mitgeteilt werden. <sup>2</sup>Die Verwaltung hat bei Kenntnis von Änderungen die Bewertung und Rangfolge der jeweiligen Bewerbung erneut festzulegen; sie ist insbesondere berechtigt, vor Zuteilung einer Wohnung das Gesamteinkommen aktuell zu überprüfen. <sup>3</sup>Maßgebend für eine Wohnungszuteilung sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Vergabe. <sup>4</sup>Es können nur Anträge berücksichtigt werden, die vollständig eingereicht werden. <sup>5</sup>Zur Prüfung der Vollständigkeit wird eine persönliche Vorsprache empfohlen. <sup>6</sup>Der Antrag ist ein Jahr gültig und muss jährlich schriftlich verlängert werden, sollte nicht innerhalb der Jahresfrist eine Wohnung angeboten werden können.

**§ 3**  
**Inkrafttreten**

Diese Richtlinien treten zum 1. Juli 2024 in Kraft.

# Anlage 1

## Beispielrechnung

Eine Familie mit zwei Kindern 12 und 14 Jahre.

Die Frau wohnt seit 12 Jahren in der Gemeinde Baierbrunn, der Mann seit 6 Jahren.

Der Mann ist ein aktives Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr.

24 Punkte für die Jahre des Wohnens in der Gemeinde der Frau (die Jahre des Partners werden nicht addiert)

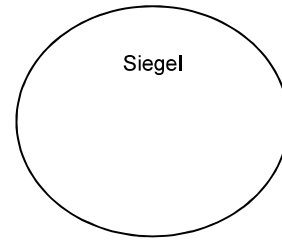
40 Punkte für die Kinder (je 20 pro Kind unter 18)

10 Punkte für das Ehrenamt

Vormerkung für eine 4-Zimmer Wohnung

Die Familie bekommt 74 Punkte

Baierbrunn, den [Unterschriftsdatum]



Patrick Ott  
Erster Bürgermeister

## Bekanntmachungsvermerk

<b>Datum</b>	siehe Grunddaten
<b>Art</b>	Ortsübliche Bekanntmachung über Anschlag an allen Amtstafeln
<b>Auslegungsort zur Einsichtnahme</b>	Gemeinde Baierbrunn Bahnhofstraße 2 82065 Baierbrunn

Baierbrunn, den [Abnahmedatum]

Name

Amtsbezeichnung

## **Richtlinien zur Vergabe von Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH und der Baugesellschaft München-Land GmbH sowie der geförderten Wohnungen der Gemeinde Pullach i. Isartal**

Der Gemeinderat hat die nachstehenden Richtlinien zur Vergabe von Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal in seiner Sitzung vom 18.09.2018 beschlossen und in der Sitzung vom 12.10.2020 geändert. Die Anwendung der Richtlinien gilt ab Beschluss, früher eingegangene Anträge werden nach den aktuell gültigen Richtlinien bewertet.

### **1. Allgemeines:**

Die Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH und der Baugesellschaft München-Land GmbH, für die die Gemeinde Pullach i. Isartal das Belegungsrecht hat, sowie die geförderten Wohnungen der Gemeinde, werden an berechtigte Bewerber/innen vergeben. Die Vergabe wird vom Sozialausschuss des Gemeinderats durchgeführt, der sich an der Höhe der Punktzahl orientiert. Ziele der Gemeinde Pullach i. Isartal bei der Vergabe von Wohnungen sind, soziale Aspekte zu berücksichtigen, Fehlförderung sowie Unterbelegung von Wohnraum zu vermeiden, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten und ein ansprechendes Wohnumfeld für Pullacherinnen und Pullachern zu bieten. Die Gemeinde Pullach i. Isartal achtet dabei insbesondere auf ein ausgewogenes Verhältnis hinsichtlich der Herkunft der Mietparteien im jeweiligen Mietobjekt. Ein Anspruch auf Zuteilung einer Wohnung besteht nicht.

### **2. Berechtigte Bewerber/innen (Grundvoraussetzung):**

Berechtigt sind alle volljährigen Personen, die ortszugehörig im Sinne dieser Richtlinien sind.

### **3. Ortszugehörigkeit:**

Ortszugehörig ist der/die Bewerber/in, der/die mindestens zwei zusammenhängende Jahre seinen/ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Pullach i. Isartal hat oder hatte, oder bei Antragsstellung seit mindestens zwei zusammenhängenden Jahren in Pullach i. Isartal arbeitet. Die Ortszugehörigkeit kann nicht mehr als 60 Punkte (entspricht 30 Jahre) ergeben.

- a) Jedes Jahr der Ortszugehörigkeit (das Meldedatum ist hier ausschlaggebend) wird **mit zwei Punkten bewertet**. Bei Ehepaaren/Lebensgemeinschaften wird der/die Partner/in mit der längeren Ortszugehörigkeit berücksichtigt.
- b) Jedes volle Beschäftigungsjahr wird **mit einem Punkt bewertet**. Sollten die Bewerber/innen in Pullach sowohl wohnen als auch arbeiten, werden die höheren Punkte berücksichtigt.

### **4. Kinder:**

Jedes im Haushalt des/der Bewerbers/in zu versorgende Kind bis zum 18. Lebensjahr wird berücksichtigt. Dies gilt auch für eine nachgewiesene Schwangerschaft ab dem 3. Schwangerschaftsmonat. **Pro Kind werden zwanzig Punkte vergeben.**

## 5. Pflegebedürftige Personen:

Eine in der Haushaltsgemeinschaft lebende, pflegebedürftige<sup>1</sup> Person wird berücksichtigt, wenn innerhalb der Haushaltsgemeinschaft die tatsächliche Pflegebereitschaft besteht und nachweislich auch erbracht wird. **Hierfür werden zwanzig Punkte vergeben.** Leben pflegebedürftige Familienmitglieder in Pullach (z.B. Eltern), die von der Bewerberin/dem Bewerber tatsächlich gepflegt werden, können 15 Punkte angerechnet werden. Die tatsächliche Pflegeleistung muss nachgewiesen werden.

## 6. Wartezeit (Dauer der Vormerkung):

Für den Zeitraum, den berechtigte Bewerber/innen ab schriftlicher Antragstellung bis zur tatsächlichen Vergabe einer Wohnung zurücklegen (Wartezeit), werden jeweils für **volle zwölf Monate fünf Punkte angerechnet.** Bei einer sachlich nicht gerechtfertigten Ablehnung einer angebotenen Wohnung verfallen die Punkte für die Wartezeit vollständig; bei Aufrechterhaltung der Bewerbung werden ab dem Zeitpunkt der Ablehnung diese Punkte von neuem gezählt. Nach zwei sachlich nicht gerechtfertigten Ablehnungen verfällt regelmäßig die Bewerbung. Eine erneute Bewerbung ist erst nach Ablauf von **zwölf Monaten** möglich. Der Wohnungsbedarf erscheint in diesen Fällen nicht dringend. Sachlich gerechtfertigt ist eine Ablehnung bei Verschlechterung der Wohnsituation (z.B. weniger m<sup>2</sup> aber mehr Zimmer) oder es liegen gesundheitliche Gründe (körperliche Behinderung) vor.

## 7. Immobilieneigentum/ Vermögen:

Der/die Bewerber/in und dessen/deren Partner/in dürfen grundsätzlich über kein geeignetes Wohneigentum, baureifes Grundstück, Nießbrauchrecht bzw. Wohnrecht oder Wohneigentum von Dritten oder insoweit vergleichbares Vermögen verfügen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Eltern oder Kinder des/der Bewerbers/in oder des/der Partners/in kein über den Eigenbedarf hinaus und für den/die Bewerber/in und dessen Partner nutzbares, geeignetes Wohneigentum in **Pullach i. Isartal oder im Umkreis von 25 Kilometern** verfügen sollen.

## 8. Wohnraumtausch:

Bewerber/innen, die im Falle eines Umzugs eine größere oder kleinere Wohnung der Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH bzw der Baugesellschaft München-Land freimachen, können vorrangig berücksichtigt werden. Bei einem Wohnraumtausch in eine kleinere Wohnung werden **für die Differenz an Zimmern je Zimmer zehn Punkte** gewertet.

## 9. Begründete Härtefälle:

Die Gemeinde Pullach i. Isartal behält sich vor, in begründeten Härtefällen eine von den Richtlinien abweichende Einzelentscheidung zu treffen, d. h. unabhängig von der errechneten Punktezahl eine Zuteilung vorzunehmen. Begründete Härtefälle sind insbesondere schwerwiegende soziale Gesichtspunkte, das Vorliegen einer Schwerbehinderung<sup>2</sup>, drohender Wohnungsverlust, berechtigter größerer bzw. kleinerer Wohnraumbedarf sowie der Wohnraumbedarf von Geflüchteten und obdachlosen Personen. Für Härtefälle werden bis zu 20 Punkten angerechnet, wobei Satz 1 unberührt bleibt.

---

<sup>1</sup> Pflegebedürftig ist, wer die Voraussetzungen des § 14 i. V. m. § 15 Abs. 1 SGB XI erfüllt.

<sup>2</sup> Schwerbehindert im Sinne der §§ 68ff SGB IX sind Personen mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50 oder diesem Gleichgestellten, die im Bundesgebiet leben oder arbeiten.

#### **10. Gemeindliche Beschäftigte und Beschäftigte sozialer Einrichtungen:**

Unabhängig von der Ortszugehörigkeit und vom Punktesystem behält sich die Gemeinde Pullach i. Isartal vor, eigenen Beschäftigten und Beschäftigten der Tochtergesellschaften (Personalgewinnung, nach Beendigung der positiv verlaufenen Probezeit oder dem Halten von Personal) und Beschäftigten sozialer Einrichtungen Wohnungen anzubieten. Bei Beschäftigten sozialer Einrichtungen soll die Wohnung der Arbeitgeberin/dem Arbeitgeber der Bewerberin/des Bewerbers zur weiteren, an das Arbeitsverhältnis gekoppelten Untervermietung angeboten werden. Für diese Personengruppe werden 15 Punkte angerechnet.

#### **11. Ehrenamt:**

Gemeinnütziges und soziales Engagement in der Gemeinde Pullach i. Isartal wird **mit bis zu zehn Punkten** berücksichtigt.

- Aktive Mitgliedschaft bei der Freiwillige Feuerwehr Pullach i. Isartal e.V.: bis zu 10 Punkte
- Aktive verantwortliche Mitgliedschaft in Vereinen (Vorstand und Übungsleiter): bis zu 5 Punkte
- Aktive Unterstützung im sozialen Bereich (z. B: Hospizverein, Nachbarschaftshilfe, Isartaler Tisch, Diakonie, Helferkreis): bis zu 10 Punkte

#### **12. Punktegleichheit:**

Bei Punktegleichheit entscheidet die jeweils höhere Kinderzahl, sodann das jeweils niedrigere Haushaltseinkommen.

#### **13. Wohnungsgröße:**

Die Wohnungsgröße (Anzahl der Zimmer oder Wohnfläche) ist davon abhängig, wie viele Personen im Haushalt des/der Bewerbers/in (Haushaltsgemeinschaft) leben. Die maximal angemessene Größe wird wie folgt festgelegt:

- 1-Personen-Haushalt höchstens 50 m<sup>2</sup> oder 2 Wohnräume
- 2-Personen-Haushalt höchstens 65 m<sup>2</sup> oder 3 Wohnräume
- 3-Personen-Haushalt höchstens 75 m<sup>2</sup> oder 3 Wohnräume
- 4-Personen-Haushalt höchstens 100 m<sup>2</sup> oder 4 Wohnräume

für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich diese Wohnfläche um 15 m<sup>2</sup>, die Zahl der Wohnräume um eins (entsprechend der jeweils gültigen Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts VVWoBindR).

Alleinerziehende Mütter/ Väter werden wie 2 Elternteile gezählt.

Geringfügige Flächenüberschreitungen sind zulässig. Die Obergrenze für die jeweilige angemessene Wohnfläche muss nicht ausgeschöpft werden. Alle Bewerber/innen, insbesondere mit Kleinkindern, sind berechtigt, sich auch für eine kleinere geeignete Wohnung vormerken zu lassen.

**14. Zusätzliche Vergabekriterien für die Wohnungen in der Hans-Keis-Str. 26a und Heilmannstr. 53/55:**

Das Einkommen der Bewerber/innen darf die Einkommensgrenze des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) maximal um 30 % überschreiten (Art. 11 BayWoFG). Die gültigen Sätze richten sich nach der jeweils gültigen Fassung des BayWoFG (01.05.2018). Die derzeit gültigen Sätze (Stand: 01.05.2018) sind:

		+ 30 %
Einpersonenhaushalt	22.600 €	29.380 €
Zweipersonenhaushalt	34.500 €	44.850 €
jede weitere zum Haushalt rechnende Person	8.500 €	11.050 €
jedes zum Haushalt gehörende Kind extra	2.500 €	3.250 €

Berechnung des Jahreseinkommens (Art. 6 BayWoFG)

Summe der positiven Einkünfte aller Haushaltsangehörigen. Pauschaler Abzug von 30 % für Einkommensteuer, Kranken- und Pflegeversicherung und Altersvorsorge (Beamte Abzug nur 20 %, da diese keine Beiträge zur Altersversorgung leisten).

Einkommensgrenzen nach Haushaltsgrößen (gerundet auf volle 100 Euro)

1 Personenhaushalt		+ 30 %
Einkommensgrenze	22.600 €	29.380 €
<b>Tatsächliche max. Bruttoeinkommen</b>	<b>32.300 €</b>	<b>42.000 €</b>
2 Personenhaushalt (2 E + 0 K)		+ 30 %
Einkommensgrenze		44.850 €
<b>Tatsächliche max. Bruttoeinkommen</b>		<b>64.100 €</b>
2 Personenhaushalt (1 E + 1 K)		+ 30 %
Einkommensgrenze		48.100 €
<b>Tatsächliche max. Bruttoeinkommen</b>		<b>68.700 €</b>
3 Personenhaushalt (2 E + 1 K)		+30 %
Einkommensgrenze		59.150 €
<b>Tatsächliche max. Bruttoeinkommen</b>		<b>84.500 €</b>
4 Personenhaushalt (2 E + 2 K)		+30 %
Einkommensgrenze		73.450 €
<b>Tatsächliche max. Bruttoeinkommen</b>		<b>104.900€</b>
jedes weitere Kind (8.500 € + 2.500 €)	11.000 €	14.300 €

### **15. Antragsverfahren:**

Der Antrag ist bei der Gemeindeverwaltung Pullach i. Isartal schriftlich, wenn möglich persönlich, mit dem im Antrag unter Buchstabe H aufgelisteten Unterlagen einschließlich einer Meldebescheinigung einzureichen; sämtliche Änderungen und / oder Ergänzungen müssen unverzüglich mitgeteilt werden. Die Verwaltung hat bei Kenntnis von Änderungen die Bewertung und Rangfolge der jeweiligen Bewerbung erneut festzulegen; sie ist insbesondere berechtigt, vor Zuteilung einer Wohnung das Gesamteinkommen aktuell zu überprüfen. Maßgebend für eine Wohnungszuteilung sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Vergabe. Es können nur Anträge berücksichtigt werden, die vollständig eingereicht werden. Zur Prüfung der Vollständigkeit wird eine persönliche Vorsprache empfohlen. Der Antrag ist ein Jahr gültig und muss jährlich schriftlich verlängert werden, sollte nicht innerhalb der Jahresfrist eine Wohnung angeboten werden können.

#### **Beispiel:**

Eine Familie mit zwei Kindern 12 und 14 Jahre

Die Frau wohnt seit 12 Jahren in der Gemeinde Pullach i. Isartal, der Mann seit 6 Jahren

Der Mann ist ein aktives Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr

24 Punkte für die Jahre des Wohnens in der Gemeinde der Frau (die Jahre des Partners werden nicht addiert)

40 Punkte für die Kinder (je 20 pro Kind unter 18)

10 Punkte für das Ehrenamt

Vormerkung für eine 4-Zimmer Wohnung

**Die Familie bekommt 74 Punkte**

**Anlage:** Matrix zur Punktevergabe, soweit Bepunktung bei Ziffer 9 und 11 Spielräume enthält.

**Anlage zu den Richtlinien zur Vergabe von Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH und der Baugesellschaft München-Land GmbH sowie der geförderten Wohnungen der Gemeinde Pullach i. Isartal**

Zu 9. Härtefälle:

Je nach Grad des Härtefalls bis zu 20 Punkte nach Ermessen der Verwaltung.  
Die näheren Umstände werden den Sozialausschuss dargelegt.

Zu 11. Ehrenamt:

<b>FFW</b>	
Mitgliedschaft unter einem Jahr	3 Punkte
Mitgliedschaft von mehr als einem Jahr bis 3 Jahren	5 Punkte
Mitgliedschaft von mehr als 3 Jahren	10 Punkte
<b>Aktive verantwortliche Mitgliedschaft Vereine</b>	
Mitgliedschaft unter drei Jahren	3 Punkte
Mitgliedschaft über drei Jahren	5 Punkte
<b>Aktive Unterstützung im sozialen Bereich</b>	
Einsatz ca. 1 Mal im Monat	3 Punkte
Einsatz ca. 2-4 Mal im Monat	5 Punkte
Einsatz ca. 5-6 Mal im Monat	7 Punkte
Einsatz öfter als 7 Mal im Monat	10 Punkte

Stand 12.10.2020