

Richtlinie für Wohnungsvergaben der Gemeinde Kochel a. See (Stand 20.01.2020)

Inhalt

Grundsätzliche Vorbemerkungen:	1
Geltungsbereich:	1
Vergabeentscheidung:.....	2
Miethöhe	2
Antragsberechtigung/Wohnungsinteressenten:	2
Wartelisten	2
Ausnahme von der Antragsberechtigung:.....	3
Kinder:.....	3
Pflegebedürftigkeit/Behinderung.....	3
Vergabe durch Punktesystem.....	3
Wohnungsgrößen:.....	3
Verfahren:	4
Punktwertung:	4
Inkrafttreten	6

Grundsätzliche Vorbemerkungen:

Aufgrund der aktuellen hohen Mietpreise des gleichzeitig geringen Wohnungsangebotes sowie damit vorhandener hoher Nachfrage nach Wohnungen vergibt die Gemeinde Kochel a. See Ihren Wohnraum nach den hier dargestellten Grundsätzen und Bewertungspunkten

Diese Richtlinie wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Kochel a. See festgelegt und dient als Anhaltspunkt für eine sachgerechte Vergabe. Ein Rechtsanspruch auf eine Wohnungsvergabe begründet diese Richtlinie nicht.

Geltungsbereich:

Diese Richtlinie gilt für die Vergabe von Wohnraum – Mietwohnungen – die von der Gemeinde Kochel a. See vermietet werden und keinen anderen Beschränkungen (z.B: Wohnraumförderung) bei der Vergabe unterliegen. Die räumliche Angabe „Kochel a. See“

bezieht sich immer auf das Verwaltungsgebiet Kochel a. See mit allen dazugehörigen Ortsteilen.

Vergabeentscheidung:

Die Vergabe der Wohnungen wird nach pflichtgemäßem Ermessen und anhand dieser Richtlinie in einem zu dokumentierenden Verfahren als Geschäft der laufenden Verwaltung durch die Verwaltungsgemeinschaft Kochel a. See (vertreten durch den Gemeinschaftsvorsitzender) durchgeführt. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat Kochel a. See.

Miethöhe

Die Miethöhe wird unter Berücksichtigung des Objektes, der Lage, den Rahmenbedingungen, dem Zustand und den gesetzlichen Rahmenbedingungen individuell von der Verwaltung im Rahmen der laufenden Geschäfte vor einer Wohnungsausschreibung festgelegt.

Mieterhöhungen erfolgen auf Basis der gesetzlichen Grundlagen als Indexmiete auf Basis des jeweils zur Vermietung aktuellen Verbraucherpreisindex (VPI) nach Oben oder Unten, wenn sich der Index um mehr als 5% (nicht Punkte) verändert hat. Die Prüfung erfolgt im Rahmen der laufenden Mietvertragsverwaltung.

Unberührt bleiben weitere gesetzliche Erhöhungsansprüche aufgrund z.B. von Modernisierungsarbeiten mit positiven energetischen Effekten.

Antragsberechtigung/Wohnungsinteressenten:

Berechtigt sind alle Personen, die bei Antragstellung...

- ...ihren tatsächlichen und gemeldeten Hauptwohnsitz in der Gemeinde Kochel a. See haben.
- ...seit mindestens 3 Jahren ununterbrochen ihre Arbeitsstelle in Kochel a. See haben.
- ...deren Kinder in Kochel a. See in die Schule oder den Kindergarten gehen.
- ..früher einmal ihren tatsächlichen und gemeldeten Hauptwohnsitz in Kochel a. See hatten.
- ...über kein Wohneigentum, über kein baureifes Grundstück, über kein Nießbrauchsrecht bzw. Wohnrecht verfügen und dies eidesstattlich versichern. Gleiches gilt für den Partner des Antragstellers.

Eltern oder Kinder des Bewerbers, sowie jede im Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldete Person dürfen über kein den Eigenbedarf übersteigendes und für die Bewerber und deren zum Haushalt gehörenden Personen nutzbares geeignetes Wohneigentum verfügen;

Die Kriterien müssen von mindestens einer Person des Haushalts erfüllt werden.

Wartelisten

Eine Liste wird immer nur für aktuell zur Verfügung stehende Wohnungen geführt. Sind keine Wohnungen frei, wird keine Warteliste geführt.

Ausnahme von der Antragsberechtigung:

Bei Anträgen des eigenen Personals (Gemeinde Kochel a. See, Verwaltungsgemeinschaft Kochel a. See), von aktiven Mitgliedern der Freiwilligen Feuerwehr im Gemeindegebiet Kochel a. See, von anerkannten Asylbewerbern oder bei anderen zwingenden sozialen Aspekten (z.B. Ermöglichung von Schutz vor Gewalt), kann von den oben genannten Antragsberechtigungen im Einzelfall abgewichen werden.

Kinder:

Jedes kindergeldberechtigtes Kind, das im Haushalt des Antragstellers gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt, wird berücksichtigt. Dies gilt auch für eine nachgewiesene Schwangerschaft.

Pflegebedürftigkeit/Behinderung

Eine in der Haushaltsgemeinschaft lebende pflegebedürftige Person (auch der Antragsteller) wird gemäß §§ 14, 15 SGB XI berücksichtigt, wenn innerhalb der Haushaltsgemeinschaft die Pflege erbracht wird (Nachweis Pflegegeld / Pflegegrad).

Ein Behinderungsgrad von wenigstens 50 (oder gleichgestellt) des Antragstellers oder einer in der Haushaltsgemeinschaft lebenden Person (gemäß § 2 SGB IX) wird ebenfalls berücksichtigt.

Steht kein Wohnraum zur Verfügung, der den Bedürfnissen an die Pflege oder vorhandenen Einschränkungen gerecht wird, kann eine Wohnung jedoch nicht nach diesen Leitlinien zugeteilt werden.

Vergabe durch Punktesystem

Die Vergabe der Wohnung erfolgt an den Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach dem später folgenden Bewertungsschema. Bei Punktegleichstand entscheidet die höhere Kinderzahl, sodann das Los.

Wohnungsgrößen:

Die Wohnungsgröße ist davon abhängig, wie viele Personen im Haushalt des Antragstellers leben. Die maximal angemessene Größe wird wie folgt definiert:

1-Personen-Haushalt	höchstens 55 qm	max 2 Wohnräume
2-Personen-Haushalt	höchstens 70 qm	max 2,5 Wohnräume
3-Personen-Haushalt	höchstens 85 qm	max 3,5 Wohnräume
4-Personen-Haushalt	höchstens 90 qm	max 4,0 Wohnräume

Eine Küche von größer oder gleich 20 qm zählt als ein Wohnraum – kleinere Küchen als 0,5 Wohnraum.

Die Raumanzahl oder Wohnungsgröße muss eingehalten werden, wobei geringfügige Flächenüberschreitungen zulässig sind. Die Obergrenze für die jeweils angemessene Wohnfläche muss nicht ausgeschöpft werden. Alle Bewerber sind auch berechtigt

(insbesondere mit kleinen Kindern), sich auch für eine kleinere Wohnung zu bewerben. Allerdings sollte kein grobes Missverhältnis von Wohnungsgröße und Personenanzahl (Überbelegung!) entstehen.

Gibt es für eine Wohnung keine geeigneten Bewerber mit der mindestens erforderlichen Personenzahl im Haushalt und wurden die Vertriebswege (Zeitung, Internet usw.) ausreichend ausgeschöpft, kann die Wohnung auch an einen Haushalt mit weniger als für die Wohnung erforderliche Personenzahl im Haushalt vergeben werden.

Verfahren:

Die Bewerbung um die Wohnung kann schriftlich oder per Email erfolgen. Im Falle einer Email sind alle erforderlichen Unterlagen im PDF-Format als Anhang zu übersenden.

- Zur Bewerbung ist ein formloses Anschreiben zusammen mit dem hierfür vorgesehenen Fragebogen an die Verwaltungsgemeinschaft Kochel a. See zu übermitteln. Es ist der vorgesehene Fragebogen zu verwenden. Sind mehrere Wohnungen ausgeschrieben können Bewerbung auch für mehrere Wohnungen erfolgen.
- Für den Nachweis der Voraussetzungen für die Wohnungsvermietung genügen in der Regel die Angaben im Antrag. Die Richtigkeit muss der Antragsteller durch seine Unterschrift bestätigen.
- Es sind mit dem Antrag alle erforderlichen Nachweise in Kopie einzureichen. Welche Nachweise erforderlich sind, geht aus dem Formular hervor.
- Der Antrag wird anschließend überprüft und die Bewertung der Bewerbung wird durch die Verwaltungsgemeinschaft Kochel a. See vorgenommen.
- Der Antrag gilt nur für das aktuelle Verfahren. Ein neuer Antrag kann erst wieder gestellt werden, wenn eine neue Wohnung ausgeschrieben wird und dann noch eine Wohnung unter Berücksichtigung dieses Verfahrens benötigt wird.
- Kann ein Antrag nicht berücksichtigt werden, werden die Unterlagen datenschutzgerecht vernichtet.
- Wenn die Bewerbung in die engere Wahl genommen wird, wird der Bewerber informiert und bekommt einen Entwurf des künftigen Mietvertrages als Verhandlungsgrundlage zugesendet.
- Bewerbern, die nicht unter den ersten 4 Bewerbungen sind, wird sofort abgesagt. Bewerben auf den Wertungsplätzen 2 – 4 wird erst abgesagt, wenn mit den jeweils davor platzierten Bewerbern kein Mietvertrag abgeschlossen werden konnte.

Punktwertung:

Dauer des Hauptwohnsitzes in Kochel a. See (aktuell oder früher) – alle Jahre zählen: Pro Jahr, dass der Bewerber seinen Hauptwohnsitz in Kochel a. See hat 1Punkt (0 – 10 P (maximal))

Zum Haushalt gehörende Kinder:

Jedes kindergeldberechtigte Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt und auch künftig im Mietobjekt wohnen soll, wird berücksichtigt. Dies gilt auch für eine nachgewiesene Schwangerschaft.

Bis	zum	vollendeten	10	Lebensjahr	20	Punkte	je	Kind
Bis	zum	vollendeten	16	Lebensjahr	15	Punkte	je	Kind

Bis	zum	vollendeten	18	Lebensjahr	7	Punkte	je	Kind	
Bis	zum	vollendeten	20	Lebensjahr	2	Punkte	je	Kind	
			>20	Jahre	=	0	Punkte	je	Kind

Körperbehinderung/Pflegefall:

Für Jede im Haushalt lebende behinderte Person:

ab einem Grad der Behinderung von 50: 3 Punkte
ab einem Grad der Behinderung von 60: 4 Punkte
ab einem Grad der Behinderung von 70:5 Punkte
ab einem Grad der Behinderung von 80:6 Punkte
ab einem Grad der Behinderung von 90:7 Punkte
bei einem Grad der Behinderung von 100:8 Punkte

und/ oder für jede im Haushalt lebende pflegebedürftige Person nach Pflegegrad:

Grad 1: 5 Punkte, Grad 2: 6 Punkte, Grad 3: 7 Punkte, Grad 4: 8 Punkte, Grad 5: 9 Punkte

Hauptberufliche Tätigkeit:

Hauptberufliche Tätigkeit in der Gemeinde Kochel a. See, jeweils 0,5 Punkte je volles Arbeitsjahr

Kinder in der Schule in Kochel a. See oder im Kindergarten:

Kinder die in Kochel a. See in die Schule oder den Kindergarten gehen, je Kind 5 Punkte

Fachkräfteförderung:

Gemeindebedienstete, Personal in der Kinderbetreuung, examinierte Altenpflegefachkräfte und -spezialisten, Pflegefachkräfte (Altenpflege, Gesundheit- und Krankenpflege, Kinderpflege) und weitere soziale Berufe 10 Punkte

Ehrenamt:

Aktive ehrenamtliche Tätigkeit in einem gemeinnützigen Verein, der im Gemeindegebiet tätig ist: 10 Punkte – auch bei mehreren Vereinsmitgliedschaften werden nur einmalig 10 Punkte vergeben.

Beengte Wohnverhältnisse:

Wohnverhältnisse, die von den in bei „Wohnungsgrößen“ angegebenen Größen nach unten abweichen: 5 Punkte

Einkommen:

Bei Gleichheit oder Überschreitung der Einkommensgrenzen des Art. 11 BaWoFG (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz) in der Fassung zum Zeitpunkt der jeweiligen Wohnungsausschreibung

Ab	50 %	10 Maluspunkte (Abzug)
>	60%	15 Maluspunkte
>	70%	20 Maluspunkte

- > 80% 25 Maluspunkte
- > 90% 30 Maluspunkte
- > 100% 50 Maluspunkte

Zur Ermittlung des zu versteuernden Einkommens sind grundsätzlich entsprechende Bescheide des Finanzamtes für die der Zuteilung vorausgegangenen letzten 3 Jahre vorzulegen – alternativ die entsprechenden Gehaltsnachweise.

Sonstige Kriterien:

Die erste Gründung eines Haushaltes, eintritt in den Ruhestand, Kündigung durch den Vermieter: 5 Punkte

Härtefall:

In einem begründeten Härtefall (z.B. häusliche Gewalt, drohende Räumung der Wohnung wegen Eigenbedarfs des Vermieters, Nichtbewohnbarkeit der Wohnung aufgrund körperlicher Beeinträchtigungen) können bis zu 10 Punkte zusätzlich vergeben werden.

Inkrafttreten

Diese Richtlinie gilt ab dem 01.04.2020.

Thomas W. Holz

Gemeinschaftsvorsitzender und
Erster Bürgermeister der Gemeinde Kochel a. See