

Richtlinien

der Gemeinde Reit im Winkl zur Vergabe von vergünstigtem Mietwohnraum

In der Gemeinde Reit im Winkl besteht lt. einer Analyse zur sozialverträglichen Bodennutzung ein erheblicher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Der Anteil der Mietwohnungen ist mit 31% auf einem relativ niedrigen Niveau. Die ortsüblichen Mieten können von einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung, insbesondere jungen Familien und jungen Alleinerziehenden, häufig nicht oder nur mit Schwierigkeiten bezahlt werden.

Die Gemeinde Reit im Winkl hat ein starkes Interesse, eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bewohnerstruktur zu erhalten. Dies gelingt nur, wenn junge Familien und Alleinerziehende nicht aufgrund Wohnraumknappheit und hoher Mietpreise wegziehen müssen, sondern in ihrer Heimat bezahlbaren Wohnraum finden. Nur so kann auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auf Dauer eine vitale, generationenübergreifende Gemeinschaft erhalten bleiben und eine angemessene Infrastruktur unterhalten werden.

Die Gemeinde Reit im Winkl ist daher bestrebt, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung, insbesondere jungen Familien und jungen Alleinerziehenden, bezahlbaren Mietwohnraum zu ermöglichen. Zur Erreichung dieses Ziels wird die Gemeinde Reit im Winkl im Rahmen ihrer tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten der örtlichen Bevölkerung das Anmieten bezahlbaren Wohnraums unterstützen.

Zur Sicherung des städtebaulichen Ziels, bezahlbaren Mietwohnraum zu schaffen, stellt die Gemeinde Reit im Winkl nachfolgende Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

- 1.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen, die das achtzehnte Lebensjahr vollendet haben, bewerben.
- 1.2 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften ist ein gemeinsamer Antrag zu stellen. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht antragsberechtigt.
- 1.3 Antragsberechtigt sind nur Personen mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz in den Gemeinden Reit im Winkl, Schleching, Marquartstein, Bergen, Grabenstätt, Grassau, Unterwössen, Staudach-Egerndach, Übersee, Ruhpolding, Siegsdorf, Inzell oder solche, die ihren Hauptarbeitsplatz in der Gemeinde

Reit im Winkl haben oder früher mit Hauptwohnsitz in Reit im Winkl wohnhaft waren.

- 1.4 In der Regel nicht antragsberechtigt sind Personen, die über einen angemessenen Wohnraum in den Gemeinden Reit im Winkl, Ruhpolding, Siegsdorf, Inzell, Schleching, Marquartstein, Bergen, Grabenstätt, Grassau, Unterwössen, Staudach-Egerndach, Übersee, Ruhpolding, Siegsdorf oder Inzell verfügen.

Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn

- die Wohnfläche für einen 1-Personen-Haushalt mindestens 50 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 65 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt.

Auch für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert und/oder pflegebedürftig (ab Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere schwer behinderte und/oder pflegebedürftige Personen angehören.

- 1.5 Das Jahreseinkommen darf die Einkommensgrenzen gemäß Art. 11 BayWoFG um nicht mehr als 50% überschreiten (Obergrenze).

Wenn alle Bewerber die Einkommensgrenze überschreiten, kann diese ausnahmsweise um bis zu 80% erhöht werden. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide) zu belegen.

- 1.6 Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden.

2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:

- 2.1 Die Wohnungen werden in aller Regel an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Wohnungen, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber seinen Antrag zurück bzw. wird eine Wohnung frei, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

- 2.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

- 2.2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.6:

Unterschreitung der Obergrenze um 30% und mehr:	15 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mind. 15%	10 Punkte

- 2.2.2 Kind(er):

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

bis zum vollendeten 8. Lebensjahr:	15 Punkte
ab dem vollendeten 8. Lebensjahr:	10 Punkte

2.2.3 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

GdB ab 50%:	5 Punkte
GdB ab 60%:	6 Punkte
GdB ab 70%:	7 Punkte
GdB ab 80%:	8 Punkte
GdB ab 90%:	9 Punkte
GdB von 100%:	10 Punkte

je behinderter Person

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

Pflegegrad 2:	4 Punkte
Pflegegrad 3:	6 Punkte
Pflegegrad 4:	8 Punkte
Pflegegrad 5:	10 Punkte

je pflegebedürftiger Person

Ist eine der vorgenannten Personen behindert und pflegebedürftig, werden entweder die Punkte für die Behinderung oder die Punkte für die Pflegebedürftigkeit in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktzahl ist die höhere Punktzahl maßgeblich.

2.2.5 Örtlicher Bezug:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Reit im Winkl aktuell oder früher (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr:	13 Punkte
---------------------------------------	-----------

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in den Gemeinden Schleching, Marquartstein, Bergen, Grabenstätt, Grassau, Unterwössen, Staudach-Egerndach, Übersee, Ruhpolding, Siegsdorf, Inzell (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr:

8 Punkte

Maximal in Ansatz gebracht werden fünf volle, nicht unterbrochene Hauptwohnsitzjahre in den Gemeinden Reit im Winkl, Schleching, Marquartstein, Bergen, Grabenstätt, Grassau, Unterwössen, Staudach-Egerndach, Übersee, Ruhpolding, Siegsdorf, Inzell.

Der Antragsteller geht als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in den Gemeinden Reit im Winkl, Schleching, Marquartstein, Bergen, Grabenstätt, Grassau, Unterwössen, Staudach-Egerndach, Übersee, Ruhpolding, Siegsdorf, Inzell seinem Hauptberuf nach (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Je vollem, nicht unterbrochenem Jahr:

5 Punkte,
jedoch maximal 25 Punkte

Wohnt(e) und arbeitet ein Antragsteller in den vorgenannten Gemeinden, werden entweder die Punkte für das Wohnen oder die Punkte für das Arbeiten in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktzahl ist die höhere Punktzahl maßgeblich.

2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung einer Wohnung in Betracht, ist die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer 2.2.3, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.2.4 und wiederum hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 1.6 für den Zuschlag maßgeblich.

3. **Bewertungszeitpunkt:**

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Reit im Winkl nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Reit im Winkl unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

4. **Sonstige Bestimmungen:**

- 4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung einer Mietwohnung besteht nicht.
- 4.2 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.
- 4.3 Die Gemeinde Reit im Winkl behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes die Vergabe abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

