RICHTLINIEN ZUR VERGABE VON WOHNRAUM IM MARKT MURNAU A. STAFFELSEE

1. Allgemeines


Ein Eigen- oder Sonderbedarf liegt beispielsweise bei Bedarf von Wohnraum für (künftige) Beschäftigte des Marktes Murnau oder bei drohender Obdachlosigkeit vor.

Die Vergabe von Wohnraum des sozialen Wohnungsbau (Einkommensorientierte Förderung – EOF) wird von dieser Richtlinie nicht erfasst.

c) Ein Rechtsanspruch auf Vergabe einer Mietwohnung besteht nicht und wird auch nicht durch diese Richtlinien zur Vergabe von Mietwohnraum begründet.

d) Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

2. Berechtigter Personenkreis (Bewerber)

Berechtigt sind alle volljährigen Personen, die zum Zeitpunkt der Bewerbung

a) seit mindestens 3 Jahren ihren tatsächlichen und gemeldeten Hauptwohnsitz im Markt Murnau a. Staffelsee haben.

Bei einem Wegzug von mehr als 5 bis 15 Jahren erfolgt ein Punktabzug beim Bewertungskriterium „örtlicher Bezug“.

Bei einer ununterbrochenen Abwesenheit von mehr als 15 Jahren besteht keine Berechtigung über den Hauptwohnsitz.

oder

b) seit mindestens 3 Jahre ohne zeitliche Unterbrechung ihren tatsächlichen und gemeldeten Hauptarbeitsplatz im Markt Murnau a. Staffelsee haben,

*Bei dem kommunalen Wohnungsbau am Längenfeldweg 52/52a in Murnau a. Staffelsee müssen anerkannte Flüchtlinge für die Berechtigungsvoraussetzung ihren Hauptwohnsitz bzw. Hauptarbeitsplatz in Murnau haben. Die zeitliche Angabe aus a) und b) entfällt.

und

c) die in Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) festgelegten Einkommensgrenzen um nicht mehr als 30% überschreiten,

Übersteigt das Einkommen aller Bewerber die Einkommensgrenze um 30%, dann können Bewerber zugelassen werden, die die in Art. 11 BayWoFG festgelegten Einkommensgrenzen um nicht mehr als 60% überschreiten.

und

d) über kein Wohneigentum, über kein baureifes Grundstück, über kein Wohnungsrecht nach § 1093 BGB und auch über kein sonstiges Wohnrecht aufgrund Nießbrauch, beschränkter persönlicher Dienstbarkeit, Altenteil, Erbbaurecht o.ä. verfügen oder über kein sonstiges Vermögen, welches die Freigrenze für verwertbares Vermögen nach § 21 Nr. 3 des Wohngeldgesetzes (WoGG) übersteigt, verfügen.

Nicht berechtigter Bewerber ist, wenn sein Ehegatte, in Lebensgemeinschaft lebender Partner oder Lebenspartner oder die Kinder des Bewerbers über Wohneigentum, über ein baureifes Grundstück, über ein Wohnungsrecht nach § 1093 BGB oder über ein sonstiges Wohnrecht aufgrund Nießbrauch, beschränkter persönlicher Dienstbarkeit, Altenteil, Erbbaurecht o.ä. bzw. über ein sonstiges Vermögen, welches die Freigrenze für verwertbares Vermögen nach § 21 Nr. 3 des Wohngeldgesetzes (WoGG) übersteigt, verfügt.

Verfügen die Eltern oder Kinder des Bewerbers oder die Eltern oder Kinder des Ehegattens, des in Lebensgemeinschaft lebenden Partners oder Lebenspartners des Bewerbers über Wohneigentum, über ein baureifes Grundstück, über ein Wohnungsrecht nach § 1093 BGB oder über ein sonstiges Wohnrecht aufgrund Nießbrauch, beschränkter persönlicher Dienstbarkeit, Altenteil, Erbbaurecht o.ä., ist der Bewerber nur dann nicht berechtigt, wenn es sich hierbei um den Eigenbedarf der Rechtsinhaber übersteigende Rechte handelt.
3. Angemessene Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße ist davon abhängig, wie viele Personen im Haushalt des Bewerbers (Haushaltsgemeinschaft) leben. Die maximal angemessene Größe bestimmt sich im Verhältnis der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, der Wohnfläche und der Anzahl der Wohnräume.

Als Orientierung können die Wohnraumförderbestimmungen (WFB 2012) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern herangezogen werden.

Auszug aus der Nr. 22.2 der Wohnraumförderbestimmungen

"Die angemessene Wohnfläche beträgt höchstens:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Nr.</th>
<th>Wohnungstyp</th>
<th>Haushaltsgröße</th>
<th>Wohnfläche</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1</td>
<td>Ein-Zimmer-Wohnung</td>
<td>eine Person</td>
<td>40 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>2</td>
<td>Zwei-Zimmer-Wohnung</td>
<td>eine Person</td>
<td>50 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>3</td>
<td>Zwei-Zimmer-Wohnung</td>
<td>zwei Personen</td>
<td>55 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>4</td>
<td>Drei-Zimmer-Wohnung</td>
<td>zwei Personen</td>
<td>65 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>5</td>
<td>Drei-Zimmer-Wohnung</td>
<td>drei oder vier Personen</td>
<td>75 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>6</td>
<td>Vier-Zimmer-Wohnung</td>
<td>vier Personen</td>
<td>90 m²</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen; in diesen Fällen sind Wohnungstypen mit einer größeren Zimmerzahl zulässig."


4. Bewertung nach Punktesystem

Der Mietwohnraum wird an berechtigte Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterien in der Summe die höchste Punktezahl erreichen.

**Punktesystem**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Bewertungskriterien</th>
<th>Punkte</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>a) örtlicher Bezug</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Je angefangenem Jahr des örtlichen Bezugs i.S.v. Ziffer 2 Buchstabe a):</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- vom 0. bis einschließlich 5. Jahr:</td>
<td>keine Punkte</td>
</tr>
<tr>
<td>- vom 6. bis einschließlich 10. Jahr:</td>
<td>1 Punkt</td>
</tr>
<tr>
<td>- vom 11. bis einschließlich 20. Jahr:</td>
<td>2 Punkte</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>insgesamt jedoch maximal 25 Punkte</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Stand: 01.11.2019
<table>
<thead>
<tr>
<th>Bewertungskriterien</th>
<th>Punkte</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ein vorübergehender Wegzug aus dem Gemeindegebiet des Marktes Murnau a. Staffelsee (Verlegung des Hauptwohnsitzes) von bis zu 5 Jahren oder weniger ist für berechtigte Bewerber unschädlich.</td>
<td>kein Punkteabzug</td>
</tr>
</tbody>
</table>
| Je vollem Jahr des Wegzugs  
- bis zu 5 Jahre:  
- von mehr als 5 bis 15 Jahre: | -1 Punkt |
| Bei Ehepaaren, Lebenspartnerschaften oder Lebensgemeinschaften wird nur der Partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt. | |

**b) familiäre Verhältnisse**

ba) Paare mit Kind  
Verheiratete Paare oder in Lebenspartnerschaft oder in Lebensgemeinschaft lebende Paare  
- mit mindestens einem Kind unter 3 Jahren:  
oder  
- mit ärztlich nachgewiesener Schwangerschaft mit Beginn des 3. Schwangerschaftsmonats:  

<p>| | |</p>
<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>7 Punkte</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>5 Punkte</td>
</tr>
</tbody>
</table>

bb) Alleinerziehende Personen  
- mit mindestens einem Kind unter 3 Jahren:  
oder  
- mit ärztlich nachgewiesener Schwangerschaft ab Beginn des 3. Schwangerschaftsmonats:  

<p>| | |</p>
<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>9 Punkte</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>7 Punkte</td>
</tr>
</tbody>
</table>

bc) Kind(er)  
Je weiterem Kind  
- bis zum vollendeten 18. Lebensjahr:  
- ab dem vollendeten 18. Lebensjahr bis zum vollendet 25. Lebensjahr:  

<p>| | |</p>
<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>7 Punkte</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2 Punkte</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Definition Kind:**  
Jedes zum Haushalt des Bewerbers gehörende Kind (dauerhaft mit Hauptwohnsitz gemeldet und dort auch tatsächlich wohnhaft) im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (ESTG).

**c) Behinderung**

Je behinderten Person (Bewerber und/oder Haushaltsangehörige)  
Grad der Behinderung (GdB) ab 50  
GdB ab 60  
GdB ab 70  
GdB ab 80  
GdB ab 90  
GdB ab 100  

<p>| | |</p>
<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>2 Punkte</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>3 Punkte</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>4 Punkte</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>5 Punkte</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>6 Punkte</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>7 Punkte</td>
</tr>
</tbody>
</table>
### Bewertungskriterien

<table>
<thead>
<tr>
<th>d) Pflegebedürftigkeit</th>
<th>Punkte</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Je pflegebedürftiger Person (Bewerber und/oder Haushaltsangehöriger)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Pflegegrad 1</td>
<td>3 Punkte</td>
</tr>
<tr>
<td>Pflegegrad 2</td>
<td>4 Punkte</td>
</tr>
<tr>
<td>Pflegegrad 3</td>
<td>5 Punkte</td>
</tr>
<tr>
<td>Pflegegrad 4</td>
<td>6 Punkte</td>
</tr>
<tr>
<td>Pflegegrad 5</td>
<td>7 Punkte</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>e) Freimachen einer Wohnung</th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Freimachen eines Mietwohnraums des Marktes Murnau a. Staffelsee bzw. eines Mietwohnraums, für den dem Markt Murnau a. Staffelsee das Belegungsrecht zusteht:</td>
<td>0,5 Punkte</td>
</tr>
<tr>
<td>Je angefangenen 10 m² der vom Bewerber bewohnten Wohnfläche:</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>f) Kündigung des bestehenden Wohnverhältnisses und beengte Wohnverhältnisse</th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>- Kündigung durch den Vermieter wegen Eigenbedarf</td>
<td>3 Punkte</td>
</tr>
<tr>
<td>- beengte* Wohnverhältnisse im bestehenden Mietverhältnis</td>
<td>3 Punkte</td>
</tr>
</tbody>
</table>

*Zur Abgrenzung über das Bestehen von beengten Wohnverhältnissen werden die Wohnraumförderbestimmungen (Nr. 22.2 der WFB 2012) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern herangezogen. Inwieweit im Einzelfall tatsächlich beengte Wohnverhältnisse bestehen entscheidet die Verwaltung.

<table>
<thead>
<tr>
<th>g) Einkommen</th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>- Überschreitung der in Art. 11 BayWoFG festgelegten Einkommensgrenzen:</td>
<td>0 Punkte</td>
</tr>
<tr>
<td>- Unterschreitung der in Art. 11 BayWoFG festgelegten Einkommensgrenze:</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>• um bis zu 10 %:</td>
<td>5 Punkte</td>
</tr>
<tr>
<td>• um mehr als 10 % bis zu 20 %:</td>
<td>8 Punkte</td>
</tr>
<tr>
<td>• um mehr als 20 % bis zu 30 %</td>
<td>10 Punkte</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>h) Sonstiges</th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>- Eintritt in den Ruhestand</td>
<td>2 Punkte</td>
</tr>
<tr>
<td>- ehrenamtliche Tätigkeit (seit mindestens einem Jahr eine nachgewiesene aktive Mitgliedschaft, eine Berechtigung für die Ehrenamtskarte hat, und ein Ehrenamt zu Gunsten des Gemeinwohls ausübt)</td>
<td>4 Punkte</td>
</tr>
</tbody>
</table>
5. Antrags- und Vergabeverfahren


b) Bei Punktegleichheit entscheidet die jeweils größere Kinderzahl, hilfsweise das jeweils niedrigere Einkommen.

c) Bei der Vergabe von ausgewiesenen barrierefreien oder rollstuhlgerechten Wohnungen erhalten, unabhängig von der erreichten Punktzahl, Bewerber mit einem Grad der Behinderung von mehr als 50 % den Vortritt.


e) Der Mieter ist verpflichtet, 3 Jahre nach Mietbeginn und nachfolgend alle 3 Jahre nochmals einen Nachweis über das Einkommen zu erbringen (Überprüfung der Einkommensgrenze nach Ziffer 2 Buchstabe c)), sowie eine Erklärung abzugeben, dass er bzw. sein Ehegatte, sein in Lebensgemeinschaft lebender Partner oder Lebenspartner oder die Kinder über kein Wohneigentum, über kein baureifes Grundstück, über kein Wohnungsrecht nach § 1093 BGB und auch über kein sonstiges Wohnrecht aufgrund Nießbrauch, beschränkter persönlicher Dienstbarkeit, Altenteil, Erbbaurecht o.ä. verfügen.

Sollten die ursprünglichen Zugangsvoraussetzungen unter Ziffer 2 Buchstabe c) und d) dieser Richtlinien für die Zuteilung des Wohnraums nicht mehr vorliegen, erfolgt eine Erhöhung des bestehenden Mietzinses im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

f) In begründeten Einzelfällen kann eine von den Richtlinien abweichende Entscheidung getroffen werden, d.h. unabhängig von der errechneten Punktezahl eine Zuteilung von Wohnraum vorgenommen werden. Begründete Härtefälle
sind z.B. schwerwiegende soziale Gesichtspunkte, das Vorliegen einer Behinde-
run, drohender Wohnungsverlust, berechtigter größerer bzw. kleinerer Woh-
raumbedarf.

6. Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinien treten am 01.11.2019 in Kraft.

Murnau a. Staffelsee, 04.12.2019
Markt Murnau a. Staffelsee

[Signature]

Rolf Beuting
Erster Bürgermeister