

# VERGABERICHTLINIEN VON GEMEINDLICHEN WOHNUNGEN

**STAND: GEMEINDERATSSITZUNG 17.02.2025**

## Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Wohnungen

### Vorbemerkungen

Die Gemeinde Oy-Mittelberg verfolgt mit diesen Richtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen. Das Modell, mit dem die gemeindlichen Mietwohnungen angeboten werden, dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind aufgrund des knappen Wohnungsangebots auf das gemeindliche Modell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Oy-Mittelberg bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein.

Im Vertrag von Lissabon werden die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervorgehoben. Der Gemeinderat von Oy-Mittelberg hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur die Vergabe der gemeindlichen Wohnungen auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die Richtlinien wurden in Anlehnung an die Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Oy-Mittelberg erstellt. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages. Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist.

### I.

#### Antragsberechtigung

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- a) Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.
- b) Ehegatten und eingetragene Lebenspartner haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die Antragsvoraussetzungen erfüllt.
- c) Der Antragsteller darf kein Wohnungseigentum, 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; dies bedeutet, dass bei einer Hausimmobilie event. Erweiterungsmöglichkeiten zu berücksichtigen sind.

Kriterium für eine „angemessene Wohnung“ ist die Wohnfläche, die als Schonvermögen nach § 13 Abs. 3 SGB II anrechnungsfrei bleibt. Dabei hat das Bundessozialgericht mit Urteil vom 07.11.2006 folgende Richtwerte für die Größe der Eigentumswohnung bzw. Eigenheims festgelegt:

Eigentumswohnung:	Bei bis zu zwei im Haushalt lebenden Personen:	80 m <sup>2</sup>
	Für jede weitere im Haushalt lebende Person:	+ 20 m <sup>2</sup>
Eigenheim:	Bei bis zu zwei im Haushalt lebenden Personen:	90 m <sup>2</sup>
	Für jede weitere im Haushalt lebende Person:	+ 20 m <sup>2</sup>

Dem Antragsteller werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.

- d) Ein Nachweis über die Finanzkraft des Bewerbers ist vorzulegen.

## II. Punktecatalog – Reihung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Wohnungen erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber/die Bewerberin mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezahl eine Wohnung aussuchen darf.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch kann nicht abgeleitet werden. Unabhängig davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

### Punktecatalog:

#### 1. Ortsansässigkeit

##### 1.1.1

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Oy-Mittelberg innerhalb der letzten 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist (bei Ehegatten oder eingetragenen Lebens(gemeinschafts-)partnern wird nur der Ehegatte oder der eingetragene Lebens(gemeinschafts-)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt).

je voller Monat Hauptwohnsitz wird 1 Punkt für die  
Dauer von max. 5 Jahren vergeben =

**maximal 60 Punkte**

##### 1.1.2

Früherer Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Oy-Mittelberg innerhalb der letzten 15 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist (bei Ehegatten oder eingetragenen Lebens(gemeinschafts-)partnern wird nur der Ehegatte oder der eingetragene Lebens(gemeinschafts-)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt) unter der Voraussetzung, dass die Verlagerung des Wohnsitzes für die Aufnahme eines Studiums oder einer Ausbildung erfolgt ist und die Rückkehr durch die weiterhin bestehenden Verflechtungen im örtlichen Gefüge angestrebt wird.

Begründung:

Der über den 5-Jahres-Zeitraum hinausgehende Betrachtungszeitraum („frühere Wohnzeiten“) dient insbesondere dazu, um eine anhaltende Verwurzelung zur örtlichen Gemeinschaft zu berücksichtigen. Diese Verwurzelung wird dann berücksichtigt, wenn Bewerber für die Aufnahme eines Studiums oder einer Ausbildung den Wohnsitz verlagern und nach Abschluss des Studiums oder Ausbildung wieder zum ursprünglichen Wohnort zurückkehren möchten. Wichtige Indizien in diesen Fällen sind die noch bestehenden Verflechtungen im örtlichen Gefüge (beispielsweise durch den Kontakt zu Eltern, Verwandten und Nachbarschaft im Ort). Um den örtlichen Bezug zu konkretisieren, wird ein früherer Wohnsitz nur berücksichtigt, wenn nach Abschluss eines Studiums bzw. einer Ausbildung nicht mehr als fünf Jahre (Berufsorientierungszeit bzw. Startphase in einem Beruf) vergangen sind.

je voller Monat eines früheren Hauptwohnsitzes wird 1 Punkt für die  
Dauer von max. 5 Jahren vergeben =

**maximal 60 Punkte**

##### 1.1.3

Die Summe von berücksichtigungsfähigen Punkten nach Nr. 1.1.1 und Nr. 1.1.2 wird auf **max. 60 Punkte** begrenzt.

#### 2. Hauptberuf in der Region

Der Antragsteller geht zum Zeitpunkt der Antragstellung als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in der Region, d.h. nicht weiter als 25 km Luftlinie von Oy-Mittelberg entfernt (maßgeblich ist die Entfernungsmessung ab dem Mietobjekt) seinem Hauptberuf mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mind. 20 Stunden nach (bei Ehegatten oder eingetragenen Lebens(gemeinschafts-)partnern wird nur der Ehegatte oder der eingetragene Lebens(gemeinschafts-)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

Begründung:

Unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit sowie mit Blick auf die zahlreichen Arbeitsplätze im Nahbereich von Oy-Mittelberg werden die Nahpendler gegenüber Arbeitnehmern mit einem weiten Arbeitsweg priorisiert.

je vollem **Quartal** Hauptberuf wird ein 1,25 Punkte für die  
Dauer von max. 5 Jahren unmittelbar vor der Antrag-  
stellung vergeben =

**maximal 25 Punkte**

### 3. Ehrenamtliche Tätigkeit

Besonderes Wirken für die Allgemeinheit in Oy-Mittelberg, z.B. besondere ehrenamtliche Verdienste in gemeindlichen Vereinen oder in anderen öffentlichen Funktionen (auch Verbände des öffentlichen Rechts zur Wasserversorgung bzw. zur Abwasserreinigung in den einzelnen Ortsteilen), wobei ein Engagement pro vollem Jahr mit drei Punkten bewertet wird, jedoch für max. 5 Jahre (bei Ehegatten oder eingetragenen Lebens(gemeinschafts)-partnern werden alle Engagements beider Personen bis zur Maximalpunktzahl berücksichtigt).

**maximal 15 Punkte**

Darunter fallen:

- Aktives Feuerwehrmitglied
- Aktives BRK-Mitglied
- Trainer und Übungsleiter in Sportvereinen
- Jugendleiter in Sport- und Kulturvereinen
- Dirigenten, Chorleiter und Regisseure von Kulturvereinen
- Mitglied des Gemeinderates
- Vorstandsmitglied in einem Verein
- Vorsitzende und Stellvertreter in kirchlichen Gremien sowie Kirchenpfleger

### 4. Kinder

*Dieser Punkt wird bei der Vergabe von Einzimmerwohnungen nicht angewendet.*

Je kindergeldberechtigtem Kind bis zur Volljährigkeit, 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:

- |   |           |
|---|-----------|
| ➤ Noch nicht geborene Kinder, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen wird | 30 Punkte |
| ➤ Kinder bis zum vollendeten 6. Lebensjahr  | 30 Punkte |
| ➤ Kinder bis zum vollendeten 12. Lebensjahr                                       | 25 Punkte |
| ➤ Kinder bis zum vollendeten 18. Lebensjahr                                       | 20 Punkte |

**maximal 90 Punkte**

### 5. Behinderung oder Pflegegrad

eines Antragsstellers oder eines derzeit und künftig dauerhaft zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds

(bei Erbringung der jeweils erforderlichen Nachweise)

- |                         |          |           |
|-------------------------|----------|-----------|
| a) Grad der Behinderung | ab 80 %  | 10 Punkte |
|                         | ab 90 %  | 15 Punkte |
|                         | ab 100 % | 20 Punkte |
| b) Pflegegrad 3         |          | 10 Punkte |
| Pflegegrad 4            |          | 15 Punkte |
| Pflegegrad 5            |          | 20 Punkte |

**maximal 40 Punkte**

### **III. Mietbedingungen**

Der Inhalt des Mietvertrages richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Änderungen des gemeindlichen Mietvertrages bei Vertragsabschluss sind nicht möglich. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge und Mietpreise an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen.

Bei Vertragsabschluss ist eine Mietkaution in Höhe von zwei Monatsmieten als Bankbürgschaft nachzuweisen.

### **IV. Schlussbestimmungen**

a) Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf eine gemeindliche Mietwohnung besteht nicht.

b) Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am    beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden.

Oy-Mittelberg, den 18.02.2025

Gemeinde Oy-Mittelberg



Lucas Reisacher  
Erster Bürgermeister