

# Richtlinien der Gemeinde Aying zur Vergabe der Mietwohnungen des Objektes Aying – Am Bahnhof – Hausnr. 15

## 1. Vorbemerkung

Die Liegenschaft „Aying, Am Bahnhof 15“ stellt den 2. Bauabschnitt des Gesamtobjektes „Aying, Am Bahnhof 15 und 17“ dar und wurde / wird von der BML (Baugesellschaft München-Land) errichtet.

Die Liegenschaft „Aying, Am Bahnhof 15“ besteht aus 9 Wohneinheiten und Kellerräumen ist voraussichtlich ab 01.01.2018 bezugsfertig. Die Größe der Wohneinheiten stellen sich wie folgt dar:

### 3-Zimmer-Wohnungen:

WE 13, EG + WE 16 / 1. OG + WE 19 / 2. OG: je 76,31 m<sup>2</sup> nach WOFIVO

WE 15, EG + WE 18 / 1. OG + WE 21 / 2. OG: je 77,95 m<sup>2</sup> nach WOFIVO

### 2-Zimmer-Wohnungen:

WE 14, EG + WE 17 / 1. OG + WE 20 / 2. OG: je 51,56 m<sup>2</sup> nach WOFIVO

Die Wohnungen sind unterteilt in Wohnen / Schlafen / Küche / Bad / Terrasse bzw. Balkon. Die Wohnungen WE 13, WE 15, WE 16, WE 18, WE 19, WE21 haben zusätzlich noch ein Kinderzimmer. Es sind somit insgesamt **sechs Dreizimmerwohnungen und drei Zweizimmerwohnungen** verfügbar. Die Wohnungen sind barrierefrei.

Die Liegenschaften „Aying, Am Bahnhof 15 und 17“ wurden ohne Förderverfahren errichtet. An die Höhe des Mietzinses sowie an die Vergabekriterien für die Wohnungen sind über den allgemeinen gesetzlichen Anforderungen hinaus keine besonderen Bedingungen geknüpft.

## 2. Festlegung des Mietzinses

Die BML hat nach aktueller Kalkulation einen Mietzins von 9,70 € / m<sup>2</sup> zuzüglich 3,00 € / m<sup>2</sup> Nebenkosten vorgeschlagen.

### Mietzinsgestaltung:

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die Ayinger Bürgerinnen und Bürger ist ein wesentliches Anliegen der Gemeinde Aying. Die Vergleichsmiete in Aying für Neubauwohnungen mit vergleichbarem Standard beträgt derzeit ca. 12.- €/m<sup>2</sup> zuzüglich Nebenkosten. Insoweit erscheint es erforderlich, den Mietzins für die Wohnungen in „Aying, Am Bahnhof 15“ im sozialverträglichen Rahmen festzusetzen.

Die Miethöhe wird wie folgt festgelegt:

Grundmiete: 9,70 € / m<sup>2</sup>

Nebenkosten: 3,00 € / m<sup>2</sup>

Die Kautions beträgt drei Monatsmieten.

### 3. Richtlinien für die Vergabe der freifinanzierten Mietwohnung in „Aying, Am Bahnhof 15“ durch die Gemeinde Aying

#### Grundsätzliches:

- a. Auf ein ausgewogenes Mittelmaß bei der Belegung der Wohnungen mit Mietern im Hinblick auf Singles, Alleinerziehende, Behinderte, Familien und Senioren, ist zu achten.
- b. Der **Sozialausschuss vergibt** im Sinne einer sozialen, objektiven und ideellen Einzelfallbetrachtung und unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes, unter Bezugnahme auf die Vergaberichtlinien die Wohnungen unter Berücksichtigung auf ein ausgewogenes Mittelmaß bei der Belegung.
- c. Die Wohnungsgröße sollte möglichst eine der zum Haushalt gehörenden Personenzahl entsprechende Größe haben, z.B. 3-Personen-Haushalt = 3-Zimmer-Wohnung. An 1-Personen-Haushalte können ausschließlich 2-Zimmer-Wohnungen vergeben werden, wobei die Punktezahl maßgeblich ist.
- d. Gemäß Antidiskriminierungsstelle des Bundes, würde bei Vermietung ausschließlich an Bewohner der Gemeinde Aying kein Verstoß gegen das Antidiskriminierungsrecht vorliegen, da hierbei kein Merkmal des § 1 AGG betroffen ist, sondern lediglich nur eine Besserstellung einer bestimmten Adressatengruppe vorliegt, ohne dabei eine bestimmte Personengruppe schlechter zu stellen. Eine Person wird diskriminiert, wenn sie aufgrund der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität in einer vergleichbaren Situation nachteilig behandelt wird, ohne dass es einen sachlichen Grund dafür gibt.
- e. Personen, die auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sind, haben Priorität für diese Wohnungen.
- f. Ehrenamtstätigkeit ist bei den Vergaberichtlinien zu berücksichtigen
- g. Die Einkommensgrenzen sind in Intervallen zu überprüfen. Übersteigt das Einkommen die zulässigen Einkommensgrenzen ist der Mietpreis anzupassen, maximal bis zur Vergleichsmiete.

#### Reihenfolge der Vergabe nach Punktesystem:

- |  |           |
|--|-----------|
| - Alleinstehend, mit Kind *) (zuzügl. Kinderbonus)   | 10 Punkte |
| - Verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft   | 10 Punkte |
| - Jungfamilienbonus (zuzügl. Kinderbonus)<br>(falls beide Elternteile nicht älter als 40 Jahre sind;<br>den Bonus erhalten lediglich Eltern mit Kind(ern) *) | 10 Punkte |
| - Kinderbonus*):   |           |
| Kinder bis zum 18. Lebensjahr im eigenen Haushalt pro Kind   | 5 Punkte  |
| Kinder über dem 18. Lebensjahr im eigenen Haushalt pro Kind  | 2 Punkte  |
- \*) solange für diese Kindergeldanspruch besteht  
(Nachweis: Kindergeldbescheid).

- Familieneinkommen (Gesamteinkommen aus Steuerbescheid Vorjahr) bei Gleichheit oder Überschreitung der Einkommensgrenze des Art. 11 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern vom 10 April 2007 (BayWoFG) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit vom 30.08.2014 – siehe Anlage) um:	
bis zu 20 %	15 Punkte
bis zu 40 %	10 Punkte
bis zu 50 %	5 Punkte
mehr als 50 %	0 Punkte
- Soziales Engagement:	
Berechtigte der Ehrenamtskarte des Lkrs. München	5 Punkte
- Bezug zur Gemeinde Aying (in Summe maximal 50 Punkte)	
Hauptwohnsitz in der Gemeinde je Jahr (Unterbrechungen sind zulässig)	2 Punkte
Arbeitsplatz in der Gemeinde Aying je Jahr (Unterbrechungen zulässig)	1 Punkt
- Bezug von Altersrente / volle EU-Rente je Bezugsberechtigter (Rentenbescheid)	
	10 Punkte
- Schwerbehinderung / Pflegebedürftigkeit	
Schwerbehinderte pro Person lt. Schwerbehindertenausweis	
Behinderungsgrad mindestens 50%	5 Punkte
Behinderungsgrad mindestens 80%	15 Punkte
Behinderungsgrad mindestens 100%	20 Punkte
Pflegebedürftige pro Person laut festgestelltem Pflegegrad	
Pflegegrad 1	5 Punkte
Pflegegrad 2	10 Punkte
Pflegegrad 3	15 Punkte
Pflegegrad 4	20 Punkte
Pflegegrad 5	25 Punkte

Die höhere Punktzahl aus Schwerbehinderung und Pflegebedürftigkeit je Person wird gewertet (Keine Addition der Punktezahl).

**Bei Punktegleichheit und ohne vorliegen eines Härtefalls entscheidet das Los.**

#### Antragsberechtigung:

Antragsberechtigt sind alle volljährigen Einwohner/innen mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Aying, alle volljährigen ehemalige Bürger/innen der Gemeinde Aying die ihren früheren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Aying hatten sowie alle Bürger/innen, welche derzeit oder früher Ihren Arbeitsplatz in der Gemeinde Aying haben / hatten. Das Einkommen der Bewerber darf in Verbindung mit Art. 4 BayWoFG die Grenzen des Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) um nicht mehr als 60 % übersteigen.

#### Begründete Härtefälle:

Die Gemeinde Aying behält sich vor, in begründeten Härtefällen eine von den Richtlinien abweichende Einzelfallentscheidung zu treffen, d.h. unabhängig von der errechneten Punktezahl eine Zuteilung vorzunehmen.

Begründete Härtefälle sind insbesondere schwerwiegende soziale Gesichtspunkte, das Vorliegen einer Behinderung, drohender Wohnungsverlust sowie berechtigter größerer bzw. kleinerer Wohnraumbedarf.

#### Rechtsanspruch:

Die aus der Bewertung sich ergebende Punktezahl ist nicht allein ausschlaggebend. Sie begründet keinerlei Rechtsanspruch auf die Zuteilung einer Wohnung.

#### Antragsverfahren:

Der Antrag ist bei der Gemeinde Aying schriftlich mit dem vorgegebenen Formblatt einzureichen und durch geeignete Nachweise zu dokumentieren. 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 kann eine persönliche Vorsprache erforderlich gemacht werden.

Die Prüfung der Voraussetzungen für die Berücksichtigung eines Bewerbers bei der Erstvergabe der Neubauwohnungen sowie der späteren Wiederbelegung und die regelmäßige Überprüfung des Einkommens der einzelnen Mieter obliegt der Gemeinde.

Nach jeweils 3 Jahren ab Inkrafttreten eines Mietvertrages wird das Einkommen eines jeden Wohnungsinhabers überprüft und zwar nach den gleichen Grundsätzen wie bei der Erstauswahl der Bewerber. Übersteigt das Einkommen eines Wohnungsinhabers die jeweils festgelegte Einkommensgrenze (siehe Antragsberechtigung), ist die Baugesellschaft München-Land berechtigt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, die Miete um so viele Prozentpunkte zu erhöhen, wie die Einkommensgrenze überschritten wird, höchstens jedoch bis zur Vergleichsmiete. Bei der Ermittlung der Vergleichsmiete wird auf die Richtwerte ähnlicher Objekte in der Gemeinde Aying zurückgegriffen.

Weigert sich ein Mieter sein Einkommen offen zu legen, ist die Baugesellschaft München-Land berechtigt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen die Vergleichsmiete zu erheben. Diese Verpflichtungen sind in den Mietverträgen zu verankern.

Untervermietung ist unzulässig.

Verlust des Anspruchs auf Berücksichtigung:

Nach Ablehnung der dritten im gemeindlichen Gremium behandelten und dem Bewerber angebotenen Wohnung, wird der Bewerber aus der Warteliste gestrichen.

Antwortet ein Bewerber nicht auf ein gemeindliches Anschreiben bezüglich einer freien Wohnung, wird er ebenfalls aus der Warteliste gestrichen. Eine Löschung erfolgt auch, wenn ein Schreiben nicht zugestellt werden kann, da der Bewerber seine neue Adresse nicht mitgeteilt hat.

#### 4. Schlussbestimmungen

Die Fassung der Richtlinie entspricht dem Gemeinderatsbeschluss vom 25. Juli 2017.