KU-Bau
Odelzhausen

Richtlinie für die Vergabe von Mietwohnraum des KU-Bau Odelzhausen

vom 06.03.2023

Das Kommunalunternehmen der Gemeinde Odelzhausen (KU-Bau Odelzhausen) erlässt folgende Richtlinie:

Inhalt:

1. Personenkreis
2. Voraussetzungen
3. Sonstige Bedingungen und Auflagen
4. Vergabe an Bewerber, Punktesystem
5. Schlussbestimmungen
6. Inkrafttreten

1. Personenkreis

1.1. Bewerber

Als Bewerber zu berücksichtigen sind insbesondere nach Ziffern 2 bis 4 nur Einzelbewerber, nicht Bauträger oder sonstige Firmen oder juristische Personen.
Als Bewerber in diesem Sinne gelten

a) Ehepaare
b) Paare in eheähnlicher / nichtehelicher Lebensgemeinschaft mit oder ohne Kinder
c) alleinstehende Schwangere
d) alleinerziehende Mütter und Väter
e) volljährige Alleinstehende ohne Kinder

Bei den Bewerbungen gemäß Ziffer a) und b) werden nur gemeinsame Anträge erfasst.

2. Voraussetzungen

2.1. Grundbesitz

Bewerber bzw. deren Ehegatten/Lebenspartner dürfen nicht über bebauten oder bebaubaren Grundbesitz für Wohnraum verfügen.

Ausnahmen:
a) Ist ein Bewerber bzw. dessen Ehegatte oder Lebenspartner Eigentümer oder Erbbauberechtigter einer selbst genutzten Immobilie kann er unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass er diese Immobilie im Zusammenhang mit der Anmietung veräußert wird und die Veräußerung im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Mietvertrag nachgewiesen wird.

b) Ist ein Bewerber bzw. dessen Ehegatte oder Lebenspartner Miteigentümer oder Miterbbauberechtigter einer Immobilie (z.B. aufgrund Erbfolge), die nachweislich nicht zur Sicherung des eigenen Wohnbedarfs verwendet werden kann, ist die Bewerbung zulässig.

c) Ist ein Bewerber bzw. dessen Ehegatte oder Lebenspartner Eigentümer oder Erbbauberechtigter einer Immobilie, welche von in direkter Line verwandten Nießbrauchberechtigten (z.B. Eltern) genutzt wird, kann er unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass die Nießbrauchsberechtigung bereits seit mindestens zwei Jahren besteht und tatsächlich dauerhaft durch den Berechtigten ausgeübt wird.

2.2. Vermögen, Einkommen
Es kommen nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) die folgenden Obergrenzen nicht übersteigen:

a) Vermögensobergrenze: Ein Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe 90.000,00€/180.000.00€ verfügen.

b) Einkommensobergrenze: Ein Bewerber darf lediglich ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde, maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe von 57.000,00 EUR erzielen. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen. Zur Obergrenze ist ein Freibetrag von 8.000,00 EUR je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

Die Einkommensnachweise sind zu erbringen durch Vorlage mindestens eines Steuerbescheides der letzten drei Jahre vor der Bewerbung.
Die Einkommensobergrenze (57.000 €) soll für Bewerbungen im Jahr 2021 gelten, für das Jahr 2022 soll eine Obergrenze von 59.000 € angewendet werden. Die jeweilige Einkommensobergrenze ab 2023 soll jährlich angepasst werden auf Grundlage der „Leitlinien Einheimischenmodell; Anwendungshinweise zur Einkommensobergrenze“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

2.3. Beschränkung
Jeder Bewerber kann nur eine Wohnung anmieten.

2.4. Persönliche Voraussetzung
Ein Bewerber muss volljährig und geschäftsfähig sein. Ein Bewerber, der die deutsche Staatsangehörigkeit nicht besitzt, muss dauerhaft zum Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland berechtig sein (Staatsangehöriger eines Mitgliedsstaates der EU, Niederlassungserlaubnis, u.a.).

3. Sonstige Bedingungen und Auflagen

3.1. Selbstbezug
Der/die Mieter müssen die Wohneinheit selbst beziehen. Eine Untervermietung bedarf der Zustimmung des KU-Bau Odelzhausen.

3.2. Rücktrittsrecht
Das KU-Bau kann vom Mietvertrag zurücktreten, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Voraussetzungen nach Ziffer 2.1. bis 2.6. nicht vorliegen und/oder diesbezüglich vom Bewerber falsche Angaben gemacht wurden.

4. Punktesystem
Bewerben sich mehrere Bewerber für die gleiche Wohneinheit, entscheidet über die Vergabe der jeweiligen Wohnung ein Punktesystem nachfolgender Maßgabe:

4.1. Einkommen
Bewerber, deren Vermögen und Jahreseinkommen (kumulativ) die in Ziff. 2.2. bestimmten Einkommensgrenzen wie folgt unterschreiten.

a) um mehr als 50 %:	plus 50 Punkte
b) um mehr als 40 %:	plus 40 Punkte
c) um mehr als 30 %:	plus 30 Punkte
d) um mehr als 20 %:	plus 20 Punkte
e) um mehr als 10 %:	plus 10 Punkte

Das Gesamteinkommen ist durch den Bewerber durch Vorlage geeigneter Dokumente (Gehaltsnachweise, Steuerbescheide) nachzuweisen. Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben sind zu versichern.

4.2. Kinder
Bewerber mit Kindern, die mindestens überwiegend in der Familie leben; für jedes Kind werden bei Vollendung nachstehender Lebensjahre folgende Punkte vergeben:

Kinder bis zum vollendeten

a)	10. Lebensjahr:	plus 12 Punkte
b)	11. - 18. Lebensjahr:	plus 09 Punkte
c)	19. - 22. Lebensjahr:	plus 06 Punkte
d)	23. - 25. Lebensjahr:	plus 03 Punkte

Eine nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind gem. Buchstabe a) berücksichtigt. Es gilt jeweils das Lebensjahr des Kindes, das im Laufe des Jahres vollendet wird, in dem die Vergabe der Grundstücke erfolgt.

4.3. Schwerbeschädigung, u.a.
Je Schwerbeschädigte und Gleichgestellte sowie je pflegebedürftigem Familienangehörigen, die zum Zeitpunkt der Bewerbung in der Familie bzw. bei der Bewerberin / dem Bewerber wohnen:

a) bei einer Schädigung über 80 v. H.: plus 10 Punkte
b) bei einer Schädigung über 50 v. H.: plus 05 Punkte
c) bei Pflegegrad 5: plus 10 Punkte
d) bei Pflegegrad 4: plus 08 Punkte
e) bei Pflegegrad 3: plus 06 Punkte
f) bei Pflegegrad 2: plus 04 Punkte
g) bei Pflegegrad 1: plus 02 Punkte

4.4. Versorgung, u.a.
Bewerber, deren Angehörige (z.B. Großeltern, Eltern, Geschwister, u.a.) im Gemeindegebiet Odelzhausen ihren Hauptwohnsitz und vom Bewerber regelmäßig versorgt oder gepflegt wird:

je Haushalt eines versorgten Angehörigen plus 10 Punkte

4.5. Aufgabe Mietraum
Für die Freimachung einer Mietwohnung im Gebiet der Gemeinde Odelzhausen und zwar:

a) öffentlich geförderten Mietwohnung: plus 10 Punkte
b) einer sonstigen Mietwohnung: plus 05 Punkte

Bisherige Untermietverhältnisse gelten nicht, soweit es sich nicht um die Hauptwohnung handelt.

4.6. Deckelung Punkte: Vermögen, Einkommen, weitere soziale Kriterien
Für die Ziffern 4.1. bis einschließlich 4.5. werden insgesamt maximal 100 Punkte vergeben.

4.7. Hauptwohnsitz
Für den Hauptwohnsitz in der Gemeinde Odelzhausen

a) ab 5 Jahre Wohndauer pauschal: plus 75 Punkte
b) ab 4 Jahre Wohndauer pauschal: plus 60 Punkte
c) ab 3 Jahre Wohndauer pauschal: plus 45 Punkte
d) ab 2 Jahre Wohndauer pauschal: plus 30 Punkte
e) ab 1 Jahr Wohndauer pauschal: plus 15 Punkte

Eine ununterbrochene Meldung ist nicht erforderlich, berücksichtigt werden auch frühere Meldungen des Hauptwohnsitzes (z.B. im Kindesalter). Die Punkte werden für die Familie insgesamt berücksichtigt, auch bei einem bisherigen Hauptwohnsitz nur eines Partners.

4.8. Ehrenamt, u.a.
Leitende ehrenamtliche Tätigkeiten eines Bewerbers oder eines Familienangehörigen in gemeinnützigen Vereinen oder in sozialen und/oder kulturellen Organisationen oder Gruppen werden wie folgt berücksichtigt:

Innerhalb der Gemeinde Odelzhausen:

a)	Leitendes Ehrenamt (Verein/Organisation > 500 Mitglieder):	25 Punkte
b)	Leitendes Ehrenamt (Verein/Organisation > 100 Mitglieder):	20 Punkte
c)	Leitendes Ehrenamt (Verein/Organisation < 100 Mitglieder):	15 Punkte
d)	Besonderes Engagement:	10 Punkte

Andernorts:

a)	Leitendes Ehrenamt (Verein/Organisation > 500 Mitglieder):	14 Punkte
b)	Leitendes Ehrenamt (Verein/Organisation > 100 Mitglieder):	11 Punkte
c)	Leitendes Ehrenamt (Verein/Organisation < 100 Mitglieder):	08 Punkte
d)	Besonderes Engagement:	05 Punkte

Leitendes Ehrenamt wird ausschließlich angenommen bei Ausübung einer der folgenden Funktionen:
1. und 2. Kommandant, Vereinsvorstand (1. und 2. Vorstand, Schriftführer, Kassier), Jugendleiter, 1. und 2. Abteilungsleiter.
Besonderes Engagement wird angenommen bei einer regelmäßigen, im Durchschnitt mindestens zweimal im Monat notwendigen Betätigung im Ehrenamt.

Berücksichtigt werden mehrere Mitgliedschaften oder ehrenamtliche Tätigkeiten bzw. Mitwirkungen pro Bewerberfamilie, wenn diese seit mindestens zwei Jahren ausgeübt werden. Bei mehreren grundsätzlich zu berücksichtigenden Mitgliedschaften werden die jeweiligen Punktzahlen zusammenaddiert, die maximale anzurechnende Punktzahl wird auf 30 Punkte begrenzt.

Nicht berücksichtigt werden Mitgliedschaften oder Betätigungen in einer politischen Partei.

4.9. Deckelung Punkte: Zeitdauer und Ehrenamt
Für die Ziff. 4.7. bis einschließlich 4.8. werden insgesamt maximal 100 Punkte vergeben.

5. Schlussbestimmung

5.1. Vorbehalt
Das KU-Bau Odelzhausen behält sich vor, Wohneinheiten aus diesen Richtlinien nicht an Bewerber zu vergeben. Sie ist mit der Verwendung der Wohneinheiten frei, insbesondere kann sie diese für sozialen Wohnungsbedarf, Eigenbedarf des Kommunalunternehmens bzw. der Gemeinde Odelzhausen und / oder zur freien Vermietung verwenden.
Eine Wohnung ist als Lehrer/innen-Wohnung freizuhalten.

5.2. Preisfindung
Der Verwaltungsrat/ Gemeinderat behält sich vor, die Preise für einzelne Wohnungen im Quadratmeterpreis unterschiedlich festzusetzen und / oder bestimmte Wohnungen aus der Verteilung von vornherein auszunehmen.

5.3. Verhältnismäßigkeit
Der Gemeinderat/Verwaltungsrat des KU-Bau behält sich im Übrigen vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden.

5.4. Punktegleichheit
Bei Punktegleichheit innerhalb der Bewerber entscheidet in nachstehender Reihenfolge:

Der Verwaltungsrat des KU-Bau/Vergabegremium

1. Mitarbeiter
2. Lehrer
3. Die höhere Kinderzahl
4. Der Hauptwohnsitz
5. Das Gremium

5.5. Ausschluss Rechtsanspruch
Ein Rechtsanspruch - gleich welcher Art - kann aus diesen Richtlinien nicht abgeleitet werden.

5.6. Salvatorische Klausel
Sollten einzelne Bestimmungen dieser Richtlinien unwirksam oder undurchführbar sein oder unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit der Richtlinien, insbesondere als Bestandteil jeweiliger Mietverträge mit Bewerbern im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der inhaltlichen Zielsetzung der Gemeinde, des KU-Bau Odelzhausen insbesondere im Hinblick auf ihr Selbstverwaltungsrecht und ihre Absicht das Gemeindeleben und eine dauerhafte Ansiedelung von Bürgern zu fördern, am nächsten kommen. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich diese Richtlinien und damit ggfs. ein Mietvertrag mit einem Bewerber als lückenhaft erweist.

6. Inkrafttreten
Diese Richtlinien treten am 06.03.2023 in Kraft.

Die Bewerbung für eine Mietwohnung erfolgt durch Vorlage des Bewerbungsfragebogens mit den entsprechenden Nachweisen beim

KU-Bau Odelzhausen
Schulstr. 14
85235 Odelzhausen

Odelzhausen den 06.03.2023

Michael Kiemer – Albertshofer
Vorstand KU-Bau Odelzhausen

Bekanntmachungsvermerk

Die vom Verwaltungsrat am 14.12.2022 beschlossene und vom Vorstand am 15.12.2022 ausgefertigte Richtlinie für Vermietung, wird am 13.03.2023 ortsüblich durch Anschlag an allen Amtstafeln bekanntgemacht (drei Wochen).

Die Richtlinie für Vermietung wird seit diesem Tag zu den allgemeinen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Odelzhausen bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Richtlinien gelten ab dem 06.03.2023

Odelzhausen, den 06.03.2023

.....

Michael Kiemer – Albertshofer
Vorstand KU-Bau Odelzhausen