



Richtlinien

der Gemeinde Andechs

für die Vergabe von preisreduzierten Mietwohnungen

Präambel

Für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung ist es aufgrund der vorherrschenden Mietwohnungsknappheit sowie der hohen Mietzinsen und Betriebskosten kaum mehr möglich, Wohnungen auf dem freien Markt anzumieten. Die Gemeinde Andechs ist daher bestrebt, im Rahmen ihrer tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten den Wohnraumbedarf von einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung mittels Zurverfügungstellung preisreduzierter Mietwohnungen zu decken.

Zur Sicherstellung einer transparenten und rechtskonformen Vergabe solcher preisreduzierter Mietwohnungen stellt die Gemeinde Andechs die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe der von der Gemeinde Andechs ausgeschriebenen preisreduzierten Mietwohnungen erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur eine Wohnung anmieten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

I. Antragsberechtigter Personenkreis

1. Es können sich nur volljährige und voll geschäftsfähige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
2. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden nachfolgend zusammen als „Lebenspartner“ bezeichnet - haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können eine Mietwohnung nur gemeinsam anmieten. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1. angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) die vorgenannten Antragsvoraussetzung, sind diese nicht separat antragsberechtigt.
3. Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits (Mit-)Eigentümer oder (Mit-) Erbbauberechtigte einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind, die/das im Gemeindegebiet liegt oder die/das nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet entfernt ist. Bei Ehegatten und Lebenspartnern ist die Antragsberechtigung bereits dann grundsätzlich ausgeschlossen, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebenspartner (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)Erbbauberechtigter einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist, die/das im Gemeindegebiet liegt oder die/das nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet entfernt ist.



Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Wohnhaus oder das zu Wohnzwecken bebaubare Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten. 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.

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.

Baulich getrennte Wohneinheiten werden als eine Wohneinheit gewertet, sofern eine Zusammenlegung der baulich getrennten Wohneinheiten technisch machbar und aus wirtschaftlicher Sicht vertretbar ist.

4. Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn
- die Eltern/ein Elternteil des Antragstellers bzw. des Ehegatten oder des Lebenspartners des Antragstellers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie (Mit-/Wohnungs-)Eigentümer oder (Mit-/Wohnungs-)Erbbauberechtigte(r) von mindestens einem weiteren zu Wohnzwecken bebauten oder bebaubaren Grundstücks sind/ist,
 - diese(s) bebaute(n) oder bebaubare(n) Grundstück(e) im Gemeindegebiet liegt/liegen oder nicht mehr als 50 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet entfernt ist/sind,
 - diese(s) bebaute(n) oder bebaubare(n) Grundstück(e) von den Eltern/dem Elternteil des Antragstellers nicht im Zuge ihrer/seiner aktiven Tätigkeit als Landwirt(e) als Teil des Betriebsvermögens landwirtschaftlich genutzt wird/werden, und
 - mindestens eine dieser elterlichen Immobilien (Wohnung, Haus, Grundstück) geeignet ist, dem Antragsteller und seinen Haushaltsangehörigen angemessene Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Nicht berücksichtigt werden elterliche Immobilien (Wohnung, Haus, Grundstück), die nachweislich zur Deckung des angemessenen Wohnbedarfs der weiteren Kinder der Eltern/eines Elternteils des Antragstellers benötigt werden.

Hinsichtlich der Angemessenheit des Wohnbedarfs bzw. der Angemessenheit der Wohnverhältnisse gelten die Regelungen unter vorstehender Ziffer 1.3. entsprechend.

5. Die Jahreseinkommen des Antragstellers und aller seiner Haushaltsangehörigen dürfen die sich aus Art. 11 Abs. 1 Sätze 1 bis 3 BayWoFG ergebenden Einkommensgrenzen um nicht mehr als 20 % übersteigen, wobei das Jahreseinkommen jedes Haushaltsangehörigen entsprechend Art. 6 BayWoFG ermittelt wird.



Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen zugrunde zu legen, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor dem Monat der Antragstellung erzielt worden ist. Hat sich in diesem Zeitraum das monatliche Einkommen auf Dauer geändert, ist das Zwölfwache des geänderten monatlichen Einkommens unter Hinzurechnung jahresbezogener Leistungen zugrunde zu legen. Der vorstehende Satz gilt entsprechend, wenn eine solche Änderung innerhalb von zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist; Änderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden können, bleiben außer Betracht. Bei Einkünften, deren Höhe mit einer Gewinnermittlung gemäß § 4 EStG festgestellt wird, ist das Einkommen zugrunde zu legen, dass im Kalenderjahr vor dem Monat der Antragstellung erzielt worden ist.

Das Jahreseinkommen eines jeden Haushaltsangehörigen ist durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.

6. Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommensverhältnisse und das Vorhandensein von Immobilien, nicht offengelegt und nachgewiesen werden.

II. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

1. Die Mietwohnungen werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterien die höchste Punktezahl erreichen, wobei die Punktereihenfolge die Auswahlreihenfolge für die für die jeweilige Haushaltsgröße zur Verfügung stehenden Mietwohnungen vorgibt. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Zahl der zu vergebenden Mietwohnungen, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor Abschluss des Mietvertrages seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktezahl für diese Wohnungsgröße nach.

2. Folgende Vergabekriterien sind maßgeblich:

2.1 Kind(er)

Je minderjährigem 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 einschließlich vollendetes 6. Lebensjahr:	20 Punkte
bis einschließlich vollendetes 10. Lebensjahr:	16 Punkte
bis einschließlich vollendetes 14. Lebensjahr:	12 Punkte
bis zum noch nicht vollendetem 18. Lebensjahr:	8 Punkte
insgesamt jedoch maximal 60 Punkte	



Noch nicht geborene Kinder werden mit 20 Punkten berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen ist.

Bei Alleinerziehenden werden Punkte wie folgt vergeben:

bis einschließlich vollendetes 6. Lebensjahr:	22 Punkte
bis einschließlich vollendetes 10. Lebensjahr:	18 Punkte
bis einschließlich vollendetes 14. Lebensjahr:	14 Punkte
bis einschließlich vollendetes 18. Lebensjahr:	10 Punkte
insgesamt jedoch maximal 60 Punkte	

2.2 Behinderung und/oder Pflegebedürftigkeit

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder nachgewiesene Behinderung des Ehegatten des Antragstellers, des Lebenspartners des Antragstellers oder eines sonstigen Haushaltsangehörigen des Antragstellers, sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:

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, insgesamt jedoch maximal 20 Punkte	

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder nachgewiesene Behinderung des Ehegatten des Antragstellers, des Lebenspartners des Antragstellers oder eines sonstigen Haushaltangehörigen des Antragstellers, sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:

Pflegegrad 2:	4 Punkte
Pflegegrad 3:	6 Punkte
Pflegegrad 4:	8 Punkte
Pflegegrad 5:	10 Punkte
je pflegebedürftiger Person, insgesamt jedoch maximal 20 Punkte	

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 Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich.

Insgesamt werden nach Ziffer 2.2 maximal 20 Punkte in Ansatz gebracht.



2.3 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer I. 5.

Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 90%:	20 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 70%:	16 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 50%:	12 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 30%:	8 Punkte
Unterschreitung der Obergrenze um mindestens 10%:	4 Punkte

2.4 Hauptwohnsitz

Dauer des gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes des Antragstellers in der Gemeinde Andechs innerhalb der letzten zehn Jahre vor Antragstellung (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	6 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	12 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	24 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	48 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	80 Punkte

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z. B. der Antragsteller innerhalb der letzten zehn Jahre vor Antragstellung zunächst zwei volle, nicht unterbrochene Jahre und nach einer Unterbrechung drei volle, nicht unterbrochene Jahre seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Andechs gehabt, erhält er 80 Punkte.

2.5 Hauptberufliche Tätigkeit

Dauer der hauptberuflichen Tätigkeit des Antragstellers mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 20 Stunden in der Gemeinde Andechs im Zeitpunkt der Antragstellung (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	1 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	2 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	4 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	8 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	16 Punkte

Wohnt(e) und arbeitet ein Antragsteller in der Gemeinde Andechs, werden entweder die Punkte für das Wohnen oder die Punkte für das Arbeiten in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich.



2.6 Ehrenamt (Vereine)

Ehrenamt seit mindestens fünf Jahren zu regelmäßig mindestens zwei Arbeitsstunden pro Woche im Hoheitsgebiet von Andechs für einen eingetragenen Verein oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts:

20 Punkte

Eine ehrenamtliche Tätigkeit in diesem Sinne ist die freiwillige Ausübung einer Tätigkeit im sozialen, kulturellen, karitativen oder sportlichen Bereich aus Idealismus und ohne Bezahlung. Eine Tätigkeit, die sich auf repräsentative Tätigkeiten beschränkt, ist davon nicht umfasst. Werden nur nachweisbare und nachgewiesene Unkosten oder Aufwendungen, wie z. B. Verdienstausschlag, Fahrtkosten, Materialkosten, die das Ehrenamt verursacht, erstattet, steht dies einer ehrenamtlichen Tätigkeit nicht entgegen.

Ein Ehrenamt liegt nicht vor, wenn eine den tatsächlichen Aufwand übersteigende Aufwandsentschädigung gezahlt wird. Anerkannt werden nur ehrenamtliche Tätigkeiten, für die von der entsprechenden juristischen Person eine Bestätigung vorgelegt wurde, welche die obenstehenden Einzelheiten belegt.

3. Punktegleichstand

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung einer ausgeschriebenen Mietwohnung in Betracht, ist die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer 2.1, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.2 und schließlich hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer I. 5. für die Zuteilung maßgeblich. Sollte auch das Einkommen im Sinne von Ziffer I. 5. bei zwei oder mehr Antragstellern gleich hoch sein, entscheidet das Los.

III. Bewertungszeitpunkt

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung des Antrags sind grundsätzlich die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung. Bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist eingetretene Veränderungen werden von der Gemeinde Andechs nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Andechs unaufgefordert zur Kenntnis zu bringen und nachzuweisen.

IV. Antragstellung

1. Der Antrag auf Zuteilung einer Mietwohnung ist schriftlich bei der Gemeinde Andechs einzureichen. Berücksichtigt werden nur Anträge, die unter Verwendung des von der Gemeinde Andechs zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogens form- und fristgerecht sowie vollständig eingereicht werden. Die Gemeinde Andechs behält sich vor, unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes eine angemessene Nachfrist zur Vorlage fehlender oder unvollständiger Angaben oder Bewerbungsunterlagen zu gewähren.



2. Der/Die Antragsteller erklärt/erklären mit Unterzeichnung des Bewerbungsbogens, sämtliche Angaben nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht zu haben und keine vergaberelevanten Tatsachen verschwiegen zu haben. Falsche oder unvollständige Angaben oder verschwiegene Tatsachen können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder - nach der Vergabeentscheidung - zu einer Rücknahme des rechtswidrigen Verwaltungsaktes führen.
3. Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

V. Vergabe der ausgeschriebenen Mietwohnungen

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Andechs entscheidet über die Vergabe der ausgeschriebenen preisreduzierten Mietwohnungen an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung unter Beachtung der für die Mietwohnungsvergabe jeweils geltenden Richtlinien. Die für die Mietwohnungsvergabe jeweils geltenden Richtlinien werden bei der öffentlichen Ausschreibung der Mietwohnungen bezeichnet und können auf der Homepage der Gemeinde Andechs eingesehen oder im Rathaus der Gemeinde Andechs als Ausdruck abgeholt werden.
2. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nichtberücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.
3. Ein Anspruch gegen die Gemeinde Andechs auf Bereitstellung, Vergabe oder Vermietung von preisreduzierten Mietwohnungen besteht nicht.

VI. Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinien der Gemeinde Andechs wurden im Gemeinderat am 08.04.2025 beschlossen (Beschluss Nr. 11/2025).

Gemeinde Andechs

Andechs, den 09.04.2025

Georg Scheitz
Erster Bürgermeister



Sitzung des Gemeinderates am 08.04.2025

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

4. Richtlinie der Gemeinde Andechs für die Vergabe von preisreduzierten Mietwohnungen (u. a. Beschluss über das weitere Vorgehen)

11. Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Andechs nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die Richtlinie zur Vergabe von preisreduzierten Mietwohnungen i.d.F. vom 08.04.2025.

Die Vergaberichtlinie von preisreduzierten Mietwohnungen i.d.F. vom 08.04.2025 soll für zukünftige Maßnahmen Anwendung finden.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Andechs, 09.04.2025

Cybill Sauerer

