



## **Gemeinde Münstertal**

# **Vergaberichtlinie für gemeindeeigene Mietwohnungen der Belchenstraße 20**

*In der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 13.10.2025*

---

## **1. Geltungsbereich und Zweck**

Diese Richtlinie regelt die Vergabe von Mietwohnungen im gemeindeeigenen Gebäude Belchenstraße 20 in Münstertal. Die Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den eingegangenen Bewerbungen für die Vergabe der gemeindeeigenen Mietwohnungen transparent und nachvollziehbar zu gestalten.

## **2. Allgemeine Grundsätze**

### **2.1 Bewerbungsverfahren**

- Bewerbungen sind nur nach vorheriger Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Münstertal und/oder auf der Homepage der Gemeinde möglich.
- Aus jedem gemeinsamen Hausstand ist nur eine Bewerbung zulässig.
- Die Kriterien sind zum Zeitpunkt der Bewerbung zu erfüllen und durch geeignete Nachweise zu belegen.

### **2.2 Grundsätzliche Voraussetzungen einer Bewerbung**

Eine Bewerbung ist nur zulässig, wenn die sich bewerbende Person:

- a) über einen Wohnberechtigungsschein verfügt und
- b) regelmäßige Einkommens/Rentennachweise oder eine Übernahmeerklärung für die Kosten der Unterkunft eines Sozialhilfeträgers vorlegt
- c) keine Rückstände aus einem Miet- oder Unterbringungsverhältnis mit der Gemeinde Münstertal bestehen.

## 2.3 Punktesystem

- Bei den Vergabekriterien werden die Punkte der einzelnen Hausstandsangehörigen nicht aufsummiert, sondern die Höchstpunktzahl des jeweils Bewerbenden berücksichtigt.
- Die Kriterien müssen schriftlich bis zum Ende der Bewerbungsfrist nachgewiesen werden.
- Nicht rechtzeitig eingegangene Bewerbungen können nicht berücksichtigt werden.

## 2.4 Vergabeentscheidung

- Über die Vergabe der Mietwohnungen entscheidet bei der Erstbelegung im Jahr 2026 eine aus dem Bürgermeister und je einem Vertreter/einer Vertreterin jeder im Gemeinderat bestehenden Fraktion auf Grundlage der Auswertung der unter Ziffer 3 aufgeführten Kriterien. Bei Folgebelegungen entscheidet die Verwaltung unter Anwendung dieser Vergaberichtlinien und informiert anschließend den Gemeinderat.
- Die Vergabe erfolgt entsprechend der erreichten Gesamtpunktzahl. Die sich bewerbende Person mit der höchsten Gesamtpunktzahl erhält den Zuschlag.
- Bei mehreren punktgleichen Bewerbungen für eine Wohnung entscheidet das Los.

# 3. Vergabekriterien

## 3.1 Wohnsitz und Ortsbezug (maximal 20 Punkte)

| Kriterium  | Punkte |
|--|--------|
| Hauptwohnsitz seit mindestens 12 Monaten in Münstertal zum Zeitpunkt der Bewerbung                       | 20     |
| Hauptwohnsitz in Münstertal unter 12 Monaten zum Zeitpunkt der Bewerbung                                 | 15     |
| Herkunft aus Münstertal oder familiärer Bezug (z.B. Eltern, Geschwister mit Hauptwohnsitz in Münstertal) | 10     |
| Kein Bezug zu Münstertal   | 0      |

## 3.2 Arbeitsplatz (maximal 5 Punkte)

| Kriterium                  | Punkte |
|----------------------------|--------|
| Arbeitsplatz in Münstertal | 5      |

Als Arbeitsplatz gilt die Erste Tätigkeitsstätte gem. § 9 Abs. 4 EStG.

### Nachweise:

- Arbeitgeberbescheinigung mit Angabe des Arbeitsortes

### 3.3 Kinder im Haushalt (maximal abhängig von Wohnungsgröße)

| Kriterium                                     | Punkte             |
|---|--------------------|
| Pro haushaltsangehöriges Kind unter 18 Jahren | 10 Punkte pro Kind |

**Besondere Regelung:** Es werden maximal so viele Kinder bepunktet, wie die Wohnung Zimmer hat abzüglich eines Zimmers (für die Eltern).

*Beispiel: Bei einer 3-Zimmer-Wohnung werden maximal 2 Kinder bepunktet (maximale Punktzahl: 20 Punkte). Bei einer 1-Zimmer-Wohnung werden Kinder nicht bepunktet.*

**Nachweise:**

- Meldebescheinigung für jedes Kind
- Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

### 3.4 Ehrenamt / Vereinszugehörigkeit (maximal 15 Punkte)

| Kriterium  | Punkte |
|--|--------|
| Aktive Mitgliedschaft in einer in Münstertal ansässigen Organisation der Blaulichtfamilie (Freiwillige Feuerwehr, Malteser, Bergwacht) | 15     |
| Aktive Vereinsmitgliedschaft in einem in Münstertal ansässigen Verein  | 10     |
| Kein ehrenamtliches Engagement   | 0      |

**Nachweise:**

- Bestätigung durch Kommandant/Vereinsvorstand

**Besondere Regelung:**

- Mehrfachmitgliedschaften werden nicht berücksichtigt – es wird nur die höchste Punktzahl gewertet.
- Punktevergabe erfolgt nur für eine Organisation pro Bewerber/in.

### 3.5 Dringlichkeit des Wohnbedarfs (maximal 25 Punkte)

| Kriterium  | Punkte |
|--|--------|
| Wohnungslosigkeit oder drohender Verlust der aktuellen Wohnung (Nachweis: Kündigungsschreiben, Bescheid der Wohnungsbehörde, eidesstattliche Versicherung) | 25     |
| Überbelegung der aktuellen Wohnung (mehr als 2 Personen pro Zimmer)  | 15     |
| Angemessener Wohnraum vorhanden  | 0      |

**Nachweise:**

- Bei (drohender) Wohnungslosigkeit: Kündigungsschreiben, Bescheid der Wohnungsbehörde, eidesstattliche Versicherung
- Bei Überbelegung: Mietvertrag mit Angabe der Wohnungsgröße und Meldebescheinigung aller Haushaltsmitglieder

### **3.6 Weitere soziale Aspekte (maximal 15 Punkte)**

In besonderen sozialen Härtefällen können bis zu 15 zusätzliche Punkte vergeben werden. Dies erfolgt durch Einzelfallprüfung der Gemeinde.

#### **Beispiele für Härtefälle:**

- Pflege von Angehörigen im eigenen Haushalt (Nachweis: Pflegegrad-Bescheid, ärztliches Attest)
- Besondere soziale Notlagen
- Gesundheitliche Gründe, die einen Wohnungswechsel erforderlich machen

#### **Verfahren:**

- Die Bewerberin/der Bewerber muss die besondere soziale Situation schriftlich darlegen und entsprechende Nachweise beifügen.
- Die Gemeinde prüft den Einzelfall und entscheidet über die Punktevergabe.

## **4. Maximale Gesamtpunktzahl**

Die maximal erreichbare Punktzahl beträgt **80 Punkte** (ohne die variable Kinderpunktzahl) bzw. wird entsprechend der Wohnungsgröße individuell berechnet.

## **5. Mietvertragliche Bestimmungen**

### **5.1 Mietdauer und Eigennutzung**

- Die Wohnung ist vom Mieter persönlich zu bewohnen (Eigennutzungspflicht).
- Eine Untervermietung ist nicht zulässig.
- Bei Wegfall der Eigennutzung (z.B. dauerhafter Auszug) ist die Gemeinde unverzüglich zu informieren. Die Gemeinde kann in diesem Fall das Mietverhältnis außerordentlich kündigen.

### **5.2 Änderung der Verhältnisse**

- Änderungen, die die Vergabekriterien betreffen (z.B. Wegzug aus Münstertal, Aufgabe des Arbeitsplatzes), sind der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen.
- Bei wesentlicher Änderung der Verhältnisse innerhalb der ersten 5 Jahre behält sich die Gemeinde eine Neubewertung der Mietberechtigung vor.

### **5.3 Mietpreis**

- Der Mietpreis wird von der Gemeinde festgesetzt und im Mietvertrag geregelt.
- Er orientiert sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaus.

## **6. Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt am 14.10.2025 in Kraft.

Münstertal, den 14.10.2025

---

Patrick Weichert, Bürgermeister