

Merkblatt

Benennungsverfahren für die Belegung von Sozialwohnungen in Pocking

Die Stadt Pocking wurde mit Rechtsverordnung in die Liste der **Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf** in Bayern aufgenommen.

Der Vermieter einer öffentlich geförderten (Sozial-) Mietwohnung unterliegt damit bestimmten Pflichten, etwa darf er diese nur Wohnungssuchenden überlassen, die von der zuständigen Stelle benannt wurden und/oder einen Wohnberechtigungsschein vorlegen.

In **Pocking** gilt ab August 2021 das sogenannte **Benennungsverfahren**. Wer als Wohnungssuchender in die betreffende Einkommensstufe fällt und sich um eine entsprechend geförderte Wohnung bewerben möchten, muss beim Landratsamt Passau Sachgebiet 63 auch einen Vormerkbescheid beantragen (☒ Benennung für eine bestimmte Wohnung). Das Landratsamt schlägt dem Vermieter dann mindestens fünf geeignete Haushalte aus der Einkommensstufe I vor. Die Auswahl der Vorschläge wird nach sozialer Dringlichkeit vorgenommen. Aus diesen Vorschlägen muss der Vermieter einen auswählen, der dann die Wohnung zur Miete erhält.

Was ist der Unterschied zwischen Wohnberechtigungsschein und Vormerkbescheid?

Wer in die Einkommensstufe II oder III fällt, für den wird ein Wohnberechtigungsschein von der Kreisverwaltungsbehörde ausgestellt. Mit ihm kann man sich selbst auf eine entsprechende Wohnung in Pocking bewerben. Die Wohnungen für diese Einkommensstufen unterliegen nicht dem Benennungsverfahren durch die Behörde.

Wer in die Einkommensstufe I fällt, erhält für dieses spezielle Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf einen Vormerkbescheid und wird damit im Rahmen des sog. Benennungsverfahrens von der Kreisverwaltungsbehörde dem Vermieter einer Wohnung vorgeschlagen. Eine Benennung, in der weniger als fünf Wohnberechtigte zur Auswahl stünden, scheidet allerdings aus. In diesen Fällen wird eine Überlassung ohne Benennung bei Nachweis der Wohnberechtigung mit Wohnberechtigungsschein oder Vormerkung im Benennungs-Verfahren per Verwaltungsakt zugelassen. Auf jeden Fall sind aber alle Wohnungssuchenden für öffentlich geförderte Wohnungen in der Einkommensstufe I in die Vormerk- und Wartelisten des Landratsamts Passau, Sachgebiet 63 einzutragen.

Rechtsgrundlagen

Art. 5 Bayerisches Wohnungs-Bindungs-Gesetz (BayWoBindG)

Sondervorschrift für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf und Verordnungsermächtigung

¹Das Staatsministerium wird ermächtigt, für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass der Verfügungsberechtigte eine frei oder bezugsfertig werdende Wohnung nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen darf. ²Die zuständige Stelle hat dem Verfügungsberechtigten mindestens fünf wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen. ³Bei der Benennung sind ungeachtet des Satzes 7 insbesondere schwangere Frauen, Familien und andere Haushalte mit Kindern, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und schwerbehinderte Menschen vorrangig zu berücksichtigen; sind schwangere Frauen wohnberechtigte Wohnungssuchende, haben sie Vorrang vor den anderen Personengruppen. ⁴Die zuständige Stelle hat zugleich dafür Sorge zu tragen, dass möglichst nur Wohnungssuchende benannt werden, deren Zuzug einseitige Bewohnerstrukturen weder

schaft noch verfestigt (Strukturkomponente). ⁵Bei der Benennung sind jeweils die Dringlichkeit und die Strukturkomponente zu berücksichtigen. ⁶Für die Benennung gilt Art. 3 Abs. 3 sinngemäß; im Übrigen können in der Rechtsverordnung nähere Bestimmungen darüber getroffen werden, nach welchen weiteren Gesichtspunkten die Benennung erfolgen soll.

Art. 3 BayWoBindG

Überlassung an Wohnberechtigte

(3) Ist die Wohnung bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel für Angehörige eines bestimmten Personenkreises vorbehalten worden, so darf der Verfügungsberechtigte sie für die Dauer des Vorbehalts einem Wohnberechtigten nur zum Gebrauch überlassen, wenn sich aus der Bescheinigung außerdem ergibt, dass er diesem Personenkreis angehört.

Art. 5a BayWoBindG

Ausgeglichene Bewohnerstruktur

¹Wenn tatsächliche Anhaltspunkte die Annahme rechtfertigen, dass sich im Umkreis einer freien oder bezugsfertig werdenden Wohnung außerhalb der durch Rechtsverordnung nach Art. 5 bestimmten Gebiete eine einseitige Bewohnerstruktur zu bilden droht oder eine solche bereits eingetreten ist, hat die zuständige Stelle den Verfügungsberechtigten unverzüglich zu verpflichten, die Wohnung nur an solche Wohnungssuchende zum Gebrauch zu überlassen, deren Zuzug sie zuvor zugestimmt hat. ²Eine Anfechtungsklage gegen einen Bescheid nach Satz 1 hat keine aufschiebende Wirkung. ³Im Falle einer Verpflichtung nach Satz 1 darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung erst nach der schriftlichen Zustimmung durch die zuständige Stelle an einen bestimmten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen. ⁴Die Zustimmung nach Satz 1 gilt als erteilt, wenn die zuständige Stelle sie nicht binnen einer Woche nach Anzeige und vollständiger Auskunft verweigert. ⁵Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn die Überlassung einseitige Bewohnerstrukturen schafft oder verfestigt.

Anlage zu § 3 Abs. 1 der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR)

Liste der Städte und Gemeinden im Benennungsverfahren

In dieser Rechtsverordnung sind die Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festgelegt. In den dort genannten Städten und Gemeinden dürfen sozial gebundene Wohnungen nur an Wohnungssuchende überlassen werden, die von der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde benannt worden sind (= sog. Benennungsverfahren).

Auskünfte erteilt das Landratsamt Passau, Sachgebiet 63 Wohnraumförderung/Wohngeld
Passauer Str. 39, 94121 Salzweg
Tel. 0851/397-400 oder 0851/397-332

Informationen auch unter www.landkreis-passau.de (SG 63 Wohnungsbauförderung/Wohngeld)