

Kriterienkatalog Mietwohnungen für Einheimische in Oberhaching

1) Familien, Ehepaare, Lebenspartner, Alleinerziehende, eheähnliche Gemeinschaften und Einzelpersonen gehören zum berechtigten Personenkreis für den Bezug einer Mietwohnung in den Wohnanlagen

Am Büchl, Am Floßsteig, Am Forstanger, Äußerer Stockweg, Forstweg, Kreuzenstraße, Further-Bahnhof-Straße, Gänslerweg, Grünwalder Weg, Hahilingastraße und Kybergstraße/Innerer Stockweg

wenn sie

a) seit mindestens 10 Jahren ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Oberhaching haben oder

b) in der zurückliegenden Zeit mindestens 10 Jahre ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz in Oberhaching hatten und zum Zeitpunkt des Wohnungsangebotes mindestens 5 Jahre ununterbrochen im Landkreis München wohnen oder

c) seit 15 Jahren ununterbrochen ihren Arbeitsplatz in Oberhaching haben.

d) bei Rückkehrern aus anderen Städten, Landkreisen und dem Ausland wird eine Einzelfallentscheidung getroffen, sofern der Wegzug aus Oberhaching nicht länger als 2 Jahre zurückliegt.

Bei Ehepaaren, Lebenspartner und eheähnlichen Gemeinschaften sind die Vorgaben der Buchstaben a) bis c) mindestens von einem der beiden Partner zu erfüllen.

Bei Bewerbern für die Wohnanlage Further-Bahnhof-Straße („Junge Familie“) darf keiner der Partner das 40. Lebensjahr vollendet haben.

2) Die Bewerber und die zu ihrem Haushalt gehörenden Familienangehörigen müssen glaubhaft nachweisen, dass sie nicht bereits über Wohneigentum oder Eigentum an bebaubaren Grundstücken verfügen. Eine entsprechende Erklärung in Form der eidesstaatlichen Versicherung ist gegenüber der Gemeinde Oberhaching abzugeben. Vorhandenes Wohnungs- oder Grundeigentum berechtigt in der Regel nicht zum Bezug einer Mietwohnung. Sollte ein Mieter während der Mietzeit Immobilieneigentum jeglicher Art erlangen, hat er dies unverzüglich anzuzeigen. Ab diesem Zeitpunkt hat er die Vergleichsmiete zu zahlen.

Der Haupt- und Finanzausschuss behält sich ferner Einzelentscheidungen vor, sofern sich aus vorhandenem Wohneigentum eine besondere Härte für den Bewerber ergeben sollte.

3) Einkommensgrenzen

a) Das Einkommen der Bewerber darf die Grenzen des Art. 4 Abs. 1 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) i.V. mit Art. 4 bis 7 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) um nicht mehr als 60% übersteigen. Die so errechneten Einkommensgrenzen bemessen sich nach der Familiengröße und betragen derzeit im Jahr:

Bei den Wohnanlagen Am Büchl, Am Floßsteig, Am Forstanger, Äußerer Stockweg, Forstweg, Kreuzenstraße und Further-Bahnhof-Straße:

1 Person	22.400 €
2 Personen	35.200 €
3 Personen	41.600 €
4 Personen	48.000 €
5 Personen	54.400 €

Bei den Wohnanlagen Gänslerweg, Grünwalder Weg und Hahilingastraße gelten folgende Einkommensgrenzen einschließlich einer zulässigen Überschreitung der Grenzen des Art. 4 Abs. 1 BayWoBindG i.V. mit Art. 4 bis 7 BayWoFG um 100 %

1 Person	28.000,-- €
2 Personen	44.000,-- €
3 Personen	52.000,-- €
4 Personen	60.000,-- €
5 Personen	68.000,-- €

Bei der Wohnanlage Kybergstraße/Innerer Stockweg gelten folgende Einkommensgrenzen einschließlich einer zulässigen Überschreitung der Grenzen des Art. 4 Abs. 1 BayWoBindG i.V. mit Art. 4 bis 7 BayWoFG um 120 %:

1 Person	30.800 €
2 Personen	48.400 €
3 Personen	57.200 €
4 Personen	66.000 €
5 Personen	74.800 €

b) Das Einkommen der Bewerber darf in bestimmten Einzelfällen die Grenzen des Art. 4 Abs. 1 BayWoBindG i.V. mit Art. 4 bis 7 BayWoFG um nicht mehr als 80 % überschreiten bei den Wohnanlagen Am Büchl, Am Floßsteig, Am Forstanger, Äußerer Stockweg, Forstweg, Kreuzenstraße und Further-Bahnhofstraße, wenn nachfolgende Voraussetzungen vorliegen:

- wenn zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe kein berechtigter Bewerber gemäß Ziffer 3a vorhanden ist, oder
- die Gemeinde aus sozialen Gründen einen für sie wichtigen Wohnungsbewerber berücksichtigen will.

Unter diesen Voraussetzungen kann die Einkommensgrenze des BayWoBindG i.V. mit dem BayWoFG für die Wohnanlagen Gänslerweg, Grünwalder Weg und Hahilingastraße bis zu 120 % überschritten werden.

In diesen beiden Fällen ist die Baugesellschaft München-Land berechtigt, die Miete um so viele Prozentpunkte zu erhöhen, wie die 60%-Grenze bzw. 100 % Grenze überschritten wird, höchstens jedoch bis zur Vergleichsmiete.

4) Freibeträge

Für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 1.000,-- €. Hierunter fallen unter anderem auch Kinder, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und in einer Berufsausbildung stehen, Wehr- oder Zivildienst leisten, ein freiwilliges soziales oder ökologisches Jahr absolvieren.

Für Schwerbehinderte mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50 % erhöhen sich die vorstehenden Einkommensgrenzen um 4.000 €

Für Ehepaare und Lebenspartner erhöhen sich bis zum Ablauf des siebten auf den Beginn der Ehe oder der Lebenspartnerschaft folgenden Kalenderjahres die vorstehenden Einkommensgrenzen um 5.000 €

5) Berechnung des Einkommens

Als Einkommen gilt die Summe des Bruttojahreseinkommens aller Haushaltsangehörigen gemäß den Bestimmungen des Einkommensteuergesetzes zuzüglich aller steuerfreien Einnahmen. Die Summe der Einkünfte ergibt sich aus dem Einkommensteuerbescheid des Vorjahres bzw. aus der Jahresverdienstbescheinigung des jeweiligen Arbeitgebers. Bei Selbständigen ist eine betriebswirtschaftliche Aufstellung (BWA) vorzulegen. Pauschal versteuerte Einnahmen (insbesondere geringfügige Beschäftigungen) sowie sonstige weiteren Einnahmen wie beispielsweise Elterngeld, Krankengeld und Arbeitslosengeld sowie Kapitalerträge und Unterhaltsleistungen für Kinder sind ebenfalls anzugeben und werden bei der Einkommensberechnung berücksichtigt. Von dem so ermittelten Jahreseinkommen ist die jeweils gesetzliche Werbungskostenpauschale in Höhe von derzeit 1.000 €, bei Rentnern derzeit 102 € abzuziehen. Wenn die tatsächlichen Werbungskosten die Pauschale übersteigen, werden die im Einkommensteuerbescheid anerkannten höheren Werbungskosten berücksichtigt. Für Steuern, Kranken- und Rentenversicherung wird eine Pauschale in Höhe von 30%, bei Rentnern 10 % (Krankenversicherung) vom Einkommen abgezogen. Das so ermittelte bereinigte Einkommen ist dann maßgeblich für die Einkommensgrenzen nach Ziff. 3), die sich gegebenenfalls um Freibeträge nach Ziff. 4) erhöhen können.

6) Allgemeine Bestimmungen

a) Die Voraussetzungen der Ziffern 1 bis 4 müssen von den Bewerbern bereits zum Zeitpunkt des Wohnungsangebotes der Gemeinde erfüllt sein.

b) Familienkomponente/Mietpreis

Bei der Wohnanlage Grünwalder Weg wird für das 3. und jedes weitere Kind als Vergünstigung jeweils ein Betrag von 0,75 €/qm bei der Nettomiete in Abzug gebracht.

c) Bewerbungen für eine ausgeschriebene Wohnung sind schriftlich und persönlich anhand von Bewerbungsformblättern, aktueller Nachweise und einem konkreten Bewerbungsschreiben unter Angabe der Gründe für die Wohnungsbewerbung bei der Gemeinde einzureichen. Bei mehrmaligen Bewerbungen genügt die Abgabe eines konkreten Bewerbungsschreibens und die Vorlage aktueller Nachweise, sofern sich seit der letzten Antragstellung keine Änderung ergeben hat.

d) Als Kinder im Haushalt der Bewerber zählen auch ungeborene Kinder, sofern die Schwangerschaft ärztlicherseits nachgewiesen wurde sowie Kinder, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und in einer Berufsausbildung stehen, Wehr- oder Zivildienst leisten, ein freiwilliges soziales oder ökologisches Jahr absolvieren.

- e) Die Prüfungen der Voraussetzungen für die Berücksichtigung eines Bewerbers bei der Erstvergabe von Neubauwohnungen sowie bei der späteren Wiederbelegung und die regelmäßige Überprüfung der Einkommen der einzelnen Mieter obliegt der Gemeinde.
- f) Die Auswahl der Bewerber für eine freie Wohnung erfolgt durch den Hauptausschuss unter Berücksichtigung der familiären Voraussetzungen, der Dauer der Ortsansässigkeit und der finanziellen Verhältnisse.
- g) Nach jeweils 3 Jahren ab Inkrafttreten eines Mietvertrages wird das Einkommen eines jeden Wohnungsinhabers überprüft und zwar nach den gleichen Grundsätzen wie bei der Erstausswahl der Bewerber. Übersteigt das Einkommen eines Wohnungsinhabers die jeweils festgelegten Einkommensgrenzen, ist die Baugesellschaft München-Land berechtigt, die Miete um so viele Prozentpunkte zu erhöhen, wie die Einkommensgrenze überschritten wird, höchstens jedoch bis zur Vergleichsmiete. Dabei wird zu gegebener Zeit auf die Richtwerte ähnlicher Objekte in Oberhaching zurückgegriffen.
- h) Weigert sich ein Mieter sein Einkommen offen zu legen, ist die Baugesellschaft München-Land berechtigt, die Vergleichsmiete zu erheben. Anderweitige gesetzliche Bestimmungen bleiben davon unberührt. Diese Verpflichtungen sind in den Mietverträgen zu verankern.
- i) Untervermietungen sind grundsätzlich ausgeschlossen.
- j) Der Gemeinderat behält sich Änderungen dieses Kriterienkataloges vor. Über Härtefälle entscheidet der Hauptausschuss.
- k) Die Vorgaben des ab 25.3.1996 gültigen Grundsatzbeschlusses des Landkreises München über verstärkten Mietwohnungsbau und seinen Vollzug sind mit diesem Kriterienkatalog vollständig beachtet.
- l) Der Kriterienkatalog Mietwohnungen für Einheimische in Oberhaching in der Fassung vom 03.05.2016 tritt am 01.06.2016 in Kraft. Gleichzeitig tritt der Kriterienkatalog Mietwohnungen in Oberhaching in der Fassung vom 16.11.2010 und der Kriterienkatalog für die Wohnanlage Grünwalder Weg in der Fassung vom 03.07.2007 außer Kraft.

Oberhaching, den 03.05.2016



Stefan Schelle
1. Bürgermeister

Der vorliegende Kriterienkatalog wird mit Wirkung zum 01.01.2019 redaktionell geändert. Die Änderungen ergeben sich unmittelbar aus der Änderung von höherrangigem Recht in den Art. 4 Abs. 1 BayWoBindG i.V. mit Art. 4 bis 7 BayWoFG. Die Änderungen ergänzen den Personenkreis der Berechtigten um die Lebenspartner nach Lebenspartnerschaftsgesetz und verkürzen den Zeitraum für die Gewährung eines Freibetrages von 5.000 € für Ehepaare und Lebenspartner auf das siebte (bisher zehnte) auf den Beginn der Ehe oder der Lebenspartnerschaft folgende Kalenderjahr.