

Kriterienkatalog Mietwohnungen für Einheimische in Oberhaching

1. Personen

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, Kybergstraße/Innerer Stockweg/Helfrichstraße und Am Neuen Weg

wenn sie

- a) seit mindestens 10 Jahre ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Oberhaching haben oder
- b) in der zurückliegenden Zeit mindestens 10 Jahre ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz in Oberhaching hatten 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 5 Jahre zurückliegt
- e) bei Ehepaaren, Lebenspartnern und eheähnlichen Gemeinschaften sind die Vorgaben der Buchstaben a) bis c) mindestens von einem der beiden Partner zu erfüllen
- f) bei Bewerbern für die Wohnanlage Further-Bahnhof-Straße ("Junge Familie") darf keiner der Partner das 40. Lebensjahr vollendet haben.

2. Eigentum

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 eidesstattlichen 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) Nach Wegfall der Sozialbindung werden die Einkommensgrenzen an Art. 4 Abs. 1 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) i.V. mit Art. 4 bis 7 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) angelehnt und dürfen diese um nicht mehr als 90 % 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	26.600 €
2 Personen	41.800 €
3 Personen	49.400 €
4 Personen	57.000 €
5 Personen	64.600 €

Bei den Wohnanlagen Gänslerweg, Grünwalder Weg und Hahilingastraße gelten folgende Einkommensgrenzen, angelehnt an die Grenzen des Art. 4 Abs. 1 BayWoBindG i.V. mit Art. 4 bis 7 BayWoFG einschließlich einer zulässigen Überschreitung um 115%

1 Person	30.100 €
2 Personen	47.300 €
3 Personen	55.900 €
4 Personen	64.500 €
5 Personen	73.100 €

Bei der Wohnanlage Kybergstraße/Innerer Stockweg/Helfrichstraße 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 €	

Bei der Wohnanlage Am Neuen Weg gelten folgende Einkommensgrenzen:

1 Person	40.000 €
2 Personen	60.000 €
3 Personen	70.000 €
4 Personen	80.000 €
5 Personen	90.000 €

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 €.

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 weitere 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) Voraussetzungen

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

Die 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) Kinder

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) Erstvergabe/Wiederbelegung

Die Prüfung der Voraussetzungen für die Berücksichtigung eines Bewerbers bei der Erstvergabe von Neubauwohnungen sowie bei der späteren Wiederbelegung obliegt der Gemeinde.

f) Auswahl der Bewerber

Die Auswahl der Bewerber für eine freie Wohnung erfolgt durch den Haupt- und Finanzausschuss unter Berücksichtigung der familiären Voraussetzungen, der Dauer der Ortsansässigkeit und der finanziellen Verhältnisse.

g) Änderungen/Härtefälle

Der Gemeinderat behält sich Änderungen dieses Kriterienkataloges vor. Über Härtefälle entscheidet der Haupt- und Finanzausschuss.

h) Der Kriterienkatalog Mietwohnungen für Einheimische in Oberhaching in der Fassung vom 02.03.2021 tritt am 17.03.2021 in Kraft. Gleichzeitig tritt der Kriterienkatalog Mietwohnungen für Einheimische in Oberhaching in der Fassung vom 3.5.2016, redaktionell geändert mit Wirkung zum 1.1.2019, außer Kraft.

Oberhaching, den 09.03.2021

Stefan Schelle

Erster Bürgermeister

Der vorliegende Kriterienkatalog wird mit Wirkung zum 01.01.2024 redaktionell geändert. Die Änderung ergibt sich aus höherrangigem Recht, § 553 BGB, Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte.

- 6) Allgemeine Bestimmungen
- g) Untervermietungen sind grundsätzlich ausgeschlossen wird gestrichen.
- h) Änderungen/Härtefälle -wird zu g) und
- i) Inkrafttreten

-wird zu h)