



# **Richtlinie**

für die Vergabe  
von **14** im Rahmen der EOF- geförderten Mietwohnungen  
Am Stutenanger 2, 85764 Oberschleißheim

gemäß Bayerischen Wohnraumförderprogramms  
zur Deckung des Wohnraumbedarfs einkommensschwacher Haushalte

Es werden folgende Mietwohnungen vergeben:

<b>Anzahl der Zimmer</b>	<b>Nr.</b>	<b>Etage</b>	<b>Fläche</b> <i>(inkl. Balkon 25%)</i> <i>m²</i>	<b>Netto- kaltmiete</b> <i>Euro</i>	<b>Nebenkosten</b> <i>1. Vorauszahlung</i> <i>Euro</i>
2	2.02	2	59,62	865	240
2	2.04	2	66,21	957	260
2	2.07	2	55,48	810	220
2	3.02	3	59,62	865	240
2	3.04	3	66,57	957	263
2	3.07	3	55,09	802	220
2	4.02	4	54,59	792	220
2	4.04	4	65,79	957	260
3	2.03	2	78,36	1.137	310
3	3.03	3	78,75	1.142	315
3	4.03	4	78,26	1.136	310
4	2.01	2	92,94	1.360	370
4	3.01	3	92,94	1.350	370
4	4.01	4	93,14	1.350	370

Zu jeder Wohnung gehört jeweils ein Parkplatz in der Tiefgarage.

Die Grundrisse der jeweiligen Wohnungen können der Anlage (1.01 – 1.14) entnommen werden, welche ein Bestandteil dieser Vergaberichtlinie sind.

Weiterhin ist der in der Anlage 2 beiliegende Teilnahmeantrag ein Bestandteil dieser Richtlinie.

## **1. Grundsätzliches**

### **1.1 Zweck und Anwendungsbereich**

Die Gemeinde Oberschleißheim ist daran interessiert, stabile Sozialstrukturen zu erhalten. Eine besondere Ausprägung stellt hierbei die Lebens- und Wohnsituation der Bevölkerung dar, die sich in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten in der Metropolregion München vor allem durch Verknappung des Marktes und Preissteigerungen auszeichnet. Wohnungssuchende sind junge Familien/Haushalte, aber auch Menschen, die durch lebensverändernde Einschnitte genötigt sind, ihre Wohnsituation anzupassen. Die Gemeinde kennt diesen Bedarf und ist bestrebt, entsprechend zugeschnittene Angebote zu schaffen.

Zielgruppe dieser Richtlinie sind einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, Familien, Menschen mit Behinderung, ältere Menschen und Studierende, denen die Anmietung bezahlbaren Wohnraums ermöglicht werden soll. Hierbei werden in erster Linie die Beschäftigten der Gemeindeverwaltung, Beschäftigte der örtlichen Kindertagesstätten, der Versorgungsbetriebe, der Feuerwehren und der öffentlichen Daseinsvorsorge angesprochen, um Personal zu gewinnen und auch vorhandenes Personal zu binden.

Gemeinsam haben die Antragstellenden nach dieser Vergaberichtlinie, dass sie auf Grund ihrer Einkommensverhältnisse kaum in der Lage sind, sich auf dem freien Markt in Oberschleißheim und Umgebung zu versorgen. Ihnen die Anmietung von Wohnraum zu günstigeren Bedingungen zu ermöglichen, ist Sinn und Zweck der Vergaberichtlinie und Auflage der staatlichen Förderung durch das Kommunale Wohnungsförderungsprogramm (KommWFP).

Die Vergabe erfolgt gemäß nachstehendem Kriterienkatalog.

### **1.2 Berechnung Punktesystem**

Absicht der Gemeinde ist es, vor allem Beschäftigungsverhältnisse, die der örtlichen Daseinsvorsorge dienen, zu würdigen.

Ergibt sich die erforderliche Anzahl an Bezuschlagungen bereits aus dem regulären Vergabeverfahren, so werden keine weiteren Maßnahmen ergriffen. Sollte die Bezuschlagung auf Grundlage der Punkte nicht ausreichen, um die Quote zu erfüllen, erhält der/die Punktnächste dieser Personengruppe den Vortritt vor punkthöheren Personen ohne Gruppenzugehörigkeit (Wildcard).

Die Vergabe beschränkt sich auf Personen, die gemäß nachstehender Aufstellung (Ziffer 4) die höchste Punktzahl erreichen. Die Wohnungen werden in der Reihenfolge der höheren erreichten Punktezahl vergeben. Bei Punktegleichheit von mehreren Bewerbungen entscheidet zunächst die höhere Kinderzahl (vgl. Nr. 4.4), danach der Grad der Behinderung (vgl. 4.5) und bei erneuter Gleichheit das Los über die Rangfolge der Vergabe. Falls mehr berücksichtigungsfähige Bewerbungen als zu vergebende Wohnungen vorliegen, werden die nicht berücksichtigten Bewerbungen in eine Ersatzliste aufgenommen.

### **1.3 Folgen bei der Bewerbungsrücknahme**

Im Fall von Bewerbungen, die vor Unterzeichnung des Mietvertrages den Antrag zurückziehen, rücken Bewerber/innen aus der Ersatzliste mit der nächsthöheren Punktezahl nach.

### **1.4 Notwendige Bewerbungsanlagen**

Der Teilnahmeantragsformular (Anlage 2) ist auszufüllen und mit den weiteren notwendigen Anlagen versehen an die Gemeinde Oberschleißheim zu versenden, um am Verfahren teilnehmen zu können. Die Angaben in Teilnahmeantrag sind durch Nachweise zu belegen, die zusammen mit dem Antrag vorzulegen sind. Dies sind insbesondere:

- Kopie des Personalausweises oder dauerhafte Aufenthaltsgenehmigung
- Einkommensnachweis wie z. B. Steuer-, Rentenbescheid, Gehaltsbescheinigung
- Wohnberechtigungsschein, Bürgergeldbescheid
- ggf. Nachweis der Schwerbehinderung/des Pflegegrades
- ggf. Kindergeldnachweis
- ggf. Nachweis zur Unterhaltszahlung
- ggf. Schwangerschaftsnachweis
- ggf. Immatrikulationsnachweis.

### **1.5 Einreichung der Bewerbungsunterlagen**

Der Teilnahmeantrag zzgl. Nachweise ist per E-Mail an

[wohnungen@oberschleissheim.de](mailto:wohnungen@oberschleissheim.de)

mit dem Betreff: „**Anzahl der Zimmer (2, 3 oder 4) - Ihr Nachname**“

(wie z. B. „3-Zimmer - Müller“) zu richten.

Per Post ist der Teilnahmeantrag zzgl. Nachweise an Gemeinde Oberschleißheim, Freisinger Str. 15, 85764 Oberschleißheim zu richten.

### **1.6 Richtigkeitserklärung**

Ein Antrag muss ausgeschlossen werden, wenn er unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden, oder wenn durch antragstellende Personen unwahre/falsche Angaben gemacht werden.

## **2. Kriterienkatalog - Vergabegrundsätze**

### **2.1 Anzahl der Anträge**

Antragsberechtigte Personen, Paare oder Haushalte können nur eine Wohnung mieten. Hierfür kann jede Person, entweder allein oder zusammen, nur einen Antrag abgeben.

## **2.2 Weitermietung an Dritte**

Antragsteller müssen die Wohnung selbst beziehen, sie sind nicht berechtigt (ohne die Erlaubnis der Gemeinde Oberschleißheim), den Gebrauch der Mietwohnung einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Wohnung weiterzuvermieten. Entsteht für Antragsberechtigter Personen nach erteiltem Zuschlag und nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so können sie von der Gemeinde Oberschleißheim die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst der Gemeinde Oberschleißheim die Überlassung nicht zugemutet werden kann.

## **2.3 Änderung der Bewohneranzahl**

Zur Vermeidung von Überbelegung sind Veränderungen in der Anzahl der Bewohner der Hausverwaltung unmittelbar anzuzeigen.

## **2.4 Ahndung bei Verletzung der Vergaberichtlinie**

Bei Verletzung von Vergabegrundsätzen und Nichterfüllen von Vergabevoraussetzungen (d. h. insbesondere dann, wenn diese auf unrichtige Angaben bei der Antragstellung zurückzuführen sind) entscheidet die Gemeinde Oberschleißheim, ob ein Verstoß gegen mietvertragliche Pflichten mit Aufforderung zur Kündigung geahndet wird.

## **3. Antragsberechtigung (MUSS-Kriterien)**

### **3.1 Geschäftsfähigkeit**

Bewerben können sich nur volljährige natürliche Personen, die voll geschäftsfähig sind. Bei Ehegatten oder Lebensgemeinschaften (eingetragene oder auch nichteheliche) kann nur ein Antrag gestellt werden, selbst wenn weitere Haushaltsangehörige die Antragsvoraussetzungen erfüllen würden.

### **3.2 Ausschluss**

**Nicht antragsberechtigt sind:**

3.2.1 Haushalte / Familien, deren Einkommensgrenze gem. Art. 11 BayWoFG folgende Werte übersteigt:

- für einen Einpersonenhaushalt 28.300 €,
- für einen Zweipersonenhaushalt 43.200 €,
- zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 10.700 €;
- die Einkommensgrenze erhöht sich für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 EStG um weitere 3.200 € (also 13.900 € pro Kind).
- Gleiches gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

Maßgeblich ist das Gesamteinkommen. Hierbei handelt es sich um Netto-Beträge. Das Gesamtnettoeinkommen ist die Summe aller Nettoeinkommen aller Haushaltsmitglieder.

Es ist das Einkommen, das nach Abzug von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen von den Bruttoeinkommen aller Haushaltsmitglieder übrigbleibt. Dabei werden pauschale Abzüge für geleistete Einkommenssteuer, Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung sowie zur Altersvorsorge berücksichtigt. Überschlägig können diese Abzüge mit 30 % angesetzt werden (bei Wohnungsinteressenten im Beamtenverhältnis mit 20%, da diese keine Beiträge zur Altersvorsorge erbringen müssen).

Die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins ist nicht Voraussetzung für die Anmietung einer im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm geförderten Wohnung. Allerdings kann bei Vorlage eines solchen vom Einhalten der Einkommensgrenze ausgegangen werden, wodurch weitere Nachweise entfallen.

3.2.2 Personen für ihre minderjährigen Kinder;

3.2.3 Antragsteller mit Immobilieneigentum. Ausnahmen bestehen, wenn

- eine Nutzung dieses Immobilien-Eigentums durch die Bewerber bereits bisher ausgeschlossen war und eine solche auch in absehbarer Zeit nicht ermöglicht werden kann.
- es sich um ein Grundstück handelt, das in absehbarer Zeit nicht bebaubar ist (z. B. Lage im Außenbereich, landwirtschaftliche Fläche).
- es sich um eine 1- Zimmer-Eigentumswohnung handelt und deren Wohnfläche 40m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

Inhaberschaft eines entsprechenden Erbbaurechts steht in allen vorgenannten Fällen Eigentum gleich.

#### **4. Vergabekriterien nach Punktesystem (MUSS Kriterien)**

##### **4.1 Immobilieneigentum gemäß der Richtlinie 3.2.3**

Liegt kein Immobilienbesitz vor, dieses wird per Eigenerklärung bestätigt.

##### **4.2 Einkommensobergrenze**

Liegt gemäß der Richtlinie 3.2.1 kein Verdienst über 28.300 € Jahreseinkommen vor (bei mehreren Personen 43.200 € zzgl. einem Freibetrag von 10.700 € pro weitere Person und 3.200 pro Kind), wird dieses mit einem Nachweis (siehe Pkt.1.3) bestätigt.

Je mehr die Ausschlussgrenze der Jahresnettoeinkünfte unterschritten wird, desto mehr Punkte gibt es. Zu den nachfolgend genannten Grenzbeträgen sind jeweils zzgl.

10.700 € pro weitere Person und 3.200 € pro Kind (vgl. Ziffer 3.2.1) hinzuzurechnen.

4.2.1 Wenn Antragstellende einzeln nicht mehr als 26.300 € bzw. als Paar/Gemeinschaft nicht mehr als 41.200 € Jahresnettoeinkünfte haben, erhalten sie hierfür 20 Punkte angerechnet.

4.2.2 Wenn Antragstellende einzeln nicht mehr als 24.300 € bzw. als Paar/Gemeinschaft nicht mehr als 39.200 € Jahresnettoeinkünfte haben, erhalten sie hierfür 30 Punkte angerechnet.

- 4.2.3 Wenn Antragstellende einzeln nicht mehr als 22.300 € bzw. als Paar/Gemeinschaft nicht mehr als 37.200 € Jahresnettoeinkünfte haben, erhalten sie hierfür 40 Punkte angerechnet.

#### **4.3 Beschäftigungsverhältnis, dass der örtlichen Daseinsvorsorge dienen**

- 4.3.1 Beschäftigte der Gemeindeverwaltung, inkl. dazugehörige Einrichtungen, wie z. B. Bauhof, Klärwerk, Wasserwerk, erhalten 200 Punkte.
- 4.3.2 Beschäftigte in den Kindertageseinrichtungen der freigemeinnützigen und sonstigen Träger sowie in den Bereichen Feuerwehr, Rettungsdienst, Katastrophenschutz, Medizin und Pflege erhalten 100 Punkte.
- 4.3.3 Beschäftigte der sonstigen örtlichen Daseinsvorsorge wie z. B. Polizei, Einzelhandel für Lebensmittel, Wochenmärkte, Abhol- und Lieferdienste, Getränkemärkte, Apotheken, Sanitätshäuser, Drogerien und Tankstellen, KFZ- und Fahrradwerkstätten, Banken und Sparkassen erhalten 25 Punkte.

Bei den Beschäftigten der Gemeinde Oberschleißheim, die einen unbefristeten Arbeitsvertrag unter 20 Wochenstunden haben, werden 50 Punkte in Abzug gebracht.

#### **4.4 Berücksichtigung von Kindern**

Für die im Haushalt der antragstellenden Person lebenden minderjährigen bzw. volljährigen studierenden oder in Ausbildung befindlichen Kinder, für die Kindergeld bezogen wird oder ein Anspruch auf Kindergeld besteht, werden pro Kind 30 Punkte angerechnet.

Dies gilt auch im Falle einer nachgewiesenen Schwangerschaft. Sonstige volljährigen Kinder werden zum Hausstand zugerechnet.

Bei volljährigen studierenden oder in Ausbildung befindlichen Kindern bitte Kindergeldbescheid als Nachweis beifügen.

#### **4.5 Behinderung / Pflegefall**

- 4.5.1 Bei anerkannter Schwerbehinderung aktuell im Haushalt lebender Personen, werden bei einem GdB ab 50% je 25 Punkte angerechnet.
- 4.5.2 Bei einem GdB werden ab 80% je 50 Punkte pro Person angerechnet.

#### **4.6 Anerkannte Pflegebedürftigkeit**

- 4.6.1 bei Pflegegrad 1 werden je Person 20 Punkte angerechnet.
- 4.6.2 bei Pflegegrad 2 oder 3 werden je Person 30 Punkte angerechnet.
- 4.6.3 bei Pflegegrad 4 oder 5 werden je Person 40 Punkte angerechnet.

#### **4.7 Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz im Gemeindegebiet Oberschleißheim**

- 4.7.1 Aktueller Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz in Oberschleißheim: für jedes volle Jahr, seit dem ein/e Bewerber/in oder ihr/sein Ehegatte/in oder Partner/in ununterbrochenen Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet Oberschleißheim hat, wird je oben genannte Person 20 Punkten angerechnet. Dem aktuellen Hauptwohnsitz steht bei der Bewertung gleich, wenn eine Person den Hauptarbeitsplatz im Gemeindegebiet hat.
- 4.7.2 Früherer Hauptwohnsitz in Oberschleißheim: jedes volle Jahr, in dem ein/e Bewerber/in und/oder ihr/sein Ehegatte/in od. Partner/in früher seinen/ihren Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet Oberschleißheim hatte, soweit dazwischen nicht mehr als 3 Jahre Abwesenheit liegen, wird je oben genannten Person 20 Punkten angerechnet.

Aus den Ziffern 4.7.1 und 4.7.2 sind insgesamt höchstens 200 Punkte anrechenbar (5 Jahresgrenze).

#### **4.8 Aktuelle ehrenamtliche Betätigung für die Gemeinschaft Oberschleißheim**

- 4.8.1 Antragstellende Personen bzw. Haushaltsangehörige, die seit wenigstens einem Jahr eine Sonderaufgabe in der Gemeinschaft Oberschleißheim ehrenamtlich übernommen haben, erhalten 15 Punkte angerechnet (max. 2 Personen pro Haushalt).
- 4.8.2 Speziell für ehrenamtlich aktiven Dienst bei der Freiwilligen Feuerwehr sowie Rettungsdiensten erfolgt eine Verdopplung der Punktvergabe. Diese Punkte können je ehrenamtlich tätigen Haushaltsangehörigen vergeben werden (max. 2 Personen).
- 4.8.3 Für jedes weitere Jahr der Ehrenamtstätigkeit gibt es weitere 4 Punkte pro Person (max. 5 Jahre pro Person).

Bei Punktegleichheit von mehreren Bewerbungen entscheidet zunächst die höhere Kinderzahl (vgl. Nr. 4.4), danach der Grad der Behinderung (vgl. 4.5) und bei erneuter Gleichheit das Los über die Rangfolge der Vergabe.

### **5. Sonstige Bestimmungen**

#### **5.1 Zurücknahme der Bewerbung**

Bis zur Unterzeichnung des Mietvertrages ist eine Zurücknahme der Bewerbung jederzeit möglich.

#### **5.2 Rechtsansprüche**

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung besteht nicht. Schadenersatzansprüche können gegen die Gemeinde nicht gestellt werden, wenn eine Verzögerung bei der Bezugsfähigkeit eintritt oder unvorhersehbare Ereignisse die geplante Fertigstellung nicht ermöglichen. Dies gilt auch dann, wenn die Ursache leichte Fahrlässigkeit im Sinne von § 276 BGB der Gemeinde sein sollte.

### 5.3 Rücktritt der Gemeinde

Sollte binnen vier Wochen nach der Vergabeentscheidung keine Unterzeichnung des Mietvertrages stattgefunden haben, kann die Gemeinde ohne jegliche Schadensersatzansprüche von der Zusage zur Vermietung der Wohnung zurücktreten.

### 5.4 Kosten der Unterkunft

Die Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt zwischen **14,38 und 14,63 Euro pro Monat**. Es erfolgt keine regelmäßige Anpassung über Staffelung, Verbraucherpreisindex oder Vergleichsmiete.

Es fallen die ortsüblichen Nebenkosten an, welche die sog. Bruttokaltmiete beinhalten und über eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung zu entrichten sind. Eine Anpassung der Nebenkostenvorauszahlung erfolgt jährlich nach erstellter Nebenkostenabrechnung. Der erstmalige Nebenkostenabschlag beträgt **4 Euro pro m<sup>2</sup> pro Monat**.

Für jeden Parkplatz in der Tiefgarage sind monatlich **80 Euro pro Monat** zu bezahlen.

Ansprechpartner/in für Rückfragen und Auskünfte:

Claudia Freis, [claudia.freis@oberschleissheim.de](mailto:claudia.freis@oberschleissheim.de), 089/315613-49

Florian Erath, [florian.erath@oberschleissheim.de](mailto:florian.erath@oberschleissheim.de), 089/315613-35

Anlagen:

- |             |                                 |
|-------------|---------------------------------|
| 1.01 - 1.14 | Grundrisse von 14 Mietwohnungen |
| 2           | Teilnahmeantragsformular        |



### **Anmerkung**

Die Vorgabe der Vergaberichtlinie basiert auf den Förderkriterien des Kommunalen Wohnungsförderungsprogrammes der Bayerischen Staatsregierung (KommWFP). „Die geförderten Wohnungen sind entsprechend dem Zweck der Zuwendung an einkommensschwache Haushalte zu vermieten. Bei der Auswahl der berechtigten Haushalte soll sich der Zuwendungsempfänger an den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung (vgl. Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes – BayWoFG) orientieren. Die Belegung erfolgt gem. der durch die Gemeinde Oberschleißheim festgelegten Belegungskriterien.“

Von den 14 Mietwohnungen sind drei 4-Zimmer-Wohnungen vorwiegend Antragsstellern mit mindestens 4 Personen vorbehalten (auch bestehende Schwangerschaft wird gewertet), drei Wohnungen als 3-Zimmer-Wohnungen vorwiegend Antragsstellern mit mindestens 3 Personen vorbehalten (auch bestehende Schwangerschaft wird gewertet), die restlichen acht 2-Zimmer-Wohnungen sind auf Grund ihres Wohnungstyps und ihrer Wohnungsgröße für 2-Personen Haushalte vorgesehen.

Absicht der Gemeinde ist es, vor allem Beschäftigungsverhältnisse, die der örtlichen Daseinsvorsorge dienen, zu würdigen.

### **Datenschutzhinweis**

Die im Rahmen Ihrer Bewerbung zur Vermietung der Wohnungen Am Stutenanger 2 erhobenen personenbezogenen Daten (insbesondere Namen, Anschrift, Telekommunikationsdaten und eingereichte Unterlagen) werden von der Gemeinde Oberschleißheim ausschließlich zum Zwecke der Vergabeauswertung und Rechtsprüfung gespeichert und sind von dieser 10 Jahre aufzubewahren. Die Daten werden nur von den zuständigen Stellen in der Gemeinde Oberschleißheim nach Art. 6 (1) b) der EU-Datenschutzgrundverordnung in Verbindung mit Art. 4 (1) des Bayerischen Datenschutzgesetzes verarbeitet und nur im Fall einer Zuschlagserteilung an Wohnungsverwaltung zur Vertragserstellung weitergegeben. Ausführliche Hinweise zum Datenschutz erteilt Ihnen unser Datenschutzbeauftragter, Zweiter Bürgermeister Harald Müller.

### **Rechtliche Hinweise und Haftungsausschlüsse**

- Mit Abgabe der Bewerbung haben Sie sich mit dem Inhalt der Vergaberichtlinie der Gemeinde Oberschleißheim ausdrücklich einverstanden zu erklären, sowie die erforderlichen Nachweise beizufügen.
- Ihre Bewerbung richten Sie bitte ausschließlich an [wohnungen@oberschleissheim.de](mailto:wohnungen@oberschleissheim.de)
- Die Entscheidung für die Vergabe der Mietwohnungen ist nicht vom Datum des Eingangs der Bewerbung abhängig, sondern ausschließlich vom erreichten Punktwert des Bewertungsverfahrens. Bei Punktgleichheit entscheidet die Anzahl der Kinder über den Vorrang, dann der Grad der Behinderung und im weiteren Fall das Los.
- Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit der Vermietung der Wohnungen verwendet (siehe Datenschutzhinweis der Richtlinie).
- Die Bewertungs- und Zuschlagserteilung erfolgt in einem anonymisierten Verfahren durch die Gemeindeverwaltung.
- Aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen können keinerlei Ansprüche gegen die Gemeinde abgeleitet werden.