

Vergaberichtlinie

für die Vergabe von geförderten Mietwohnungen gemäß
Bayerischen Wohnraumförderungsprogramm -KommWFP-
zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Marktgemeinde Schliersee

-KommWFP-Wohnbauprojekt „Miesbacher Straße 16“-

I. Präambel und Zielsetzung

Der Markt Schliersee verfolgt mit dem im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm -KommWFP- geförderten Projekt „Miesbacher Straße 16“ das Ziel, bezahlbaren Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind.

II. Geltungsbereich und Bindungen

1. Die Vergaberichtlinie gilt für die 8 geförderten Wohneinheiten in der Miesbacher Straße 16, 83727 Schliersee.
2. Die Belegungsbindungen gelten für einen Zeitraum von 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit.

III. Zielgruppen

Der gesamte gemeindliche Wohnungsbestand soll transparent an festgelegte Zielgruppen nach feststehenden Kriterien vermietet werden.

Angesichts der Wohnraumknappheit werden die Wohnungen vorrangig an einkommenschwache Haushalte sowie an Personen in Berufen der Daseinsvorsorge vergeben. Hierbei werden in erster Linie die Beschäftigten der Gemeindeverwaltung, Beschäftigte der örtlichen Kinderbetreuungseinrichtungen, der Ver- und Entsorgungsbetriebe, der Feuerwehr und der öffentlichen Daseinsvorsorge angesprochen, um Personal zu gewinnen und auch vorhandenes Personal zu binden.

Ein Anspruch auf Vergabe einer Mietwohnung besteht nicht und wird durch diese Vergaberichtlinie auch nicht begründet.

IV. Wohneinheiten und Wohnungsmiete

- Bei den vorhandenen Wohneinheiten wird die maximal angemessene Wohnungsgröße wie folgt festgelegt:

Erd-geschoss	Wohnfläche m²	Wohnräume	Haushaltsgröße
Wohnung 1	80,11	3-Zimmer-Wohnung	3 oder 4 Personen
Wohnung 2	54,01	2-Zimmer-Wohnung	1 oder 2 Personen
Wohnung 3	66,81	3-Zimmer-Wohnung	2 oder 3 Personen

Ober-geschoss	Wohnfläche m²	Wohnräume	Haushaltsgröße
Wohnung 4	78,49	3-Zimmer-Wohnung	3 oder 4 Personen
Wohnung 5	51,54	2-Zimmer-Wohnung	1 oder 2 Personen
Wohnung 6	73,34	3-Zimmer-Wohnung	3 oder 4 Personen

Dach-geschoss	Wohnfläche m²	Wohnräume	Haushaltsgröße
Wohnung 7	90,35	3-Zimmer-Wohnung	3 oder 4 Personen
Wohnung 8	87,24	3-Zimmer-Wohnung	3 oder 4 Personen

Die Grundrisse der jeweiligen Wohnung können der Anlage 1 entnommen werden, welche ein Bestandteil dieser Vergaberichtlinie sind.

Alle Bewerber sind berechtigt, sich auch für eine kleinere Wohnung vormerken zu lassen.

Bei einer bestehenden Schwangerschaft kann eine größere Wohnung vergeben werden. Maßgeblich ist eine nachgewiesene Schwangerschaft ab dem vierten Schwangerschaftsmonat zum Zeitpunkt der Antragstellung.

- Die Anfangsmiete (Nettokaltmiete) orientiert sich an den KdU-Richtlinien des Landkreises Miesbach, Stand Mai 2025:

Angemessene Nettokaltmiete nach Anzahl der Personen sowie Richtwerte zu den angemessenen Wohnungsgrößen				
Größe	1 Person (50 qm)	2 Personen (65 qm)	3 Personen (75 qm)	4 Personen (90 qm)
pro qm	12,40 €	12,30 €	12,00 €	11,70 €

Mieterhöhungen sind sozialverträglich zu gestalten und richten sich nach § 558 oder § 559 BGB.

Der Markt Schliersee behält sich das Recht vor, die Miete nach den gesetzlichen geltenden Vorschriften zu erhöhen, wenn die Einkommens- oder Vermögensverhältnisse sich während der Dauer des Mietvertrages, frühestens jedoch nach Ablauf von 3 Jahren, so verändert haben, dass die Antragsberechtigung entfallen ist und die jeweils geltenden Einkommensgrenzen nach Art. 11 BayWoFG, erhöht um 80%, überschritten werden.

V. Quotenregelung und Kontingente

Um den Auflagen des Förderbescheides zu entsprechen, wird das Kontingent wie folgt aufgeteilt:

1. Daseinsvorsorge-Kontingent (mind. 60% Wohnungsvermietung = 5 Wohnungen)
Diese Wohnungen werden an Haushalte vergeben, bei denen mindestens ein Haushaltsmitglied in einem systemrelevanten Beruf der Daseinsvorsorge (Gemeindeplanung/-entwicklung, kommunale Wirtschaftsförderung, kommunale Infrastruktur, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Bildung und Erziehung, Pflege und Gesundheit) tätig sind.
2. Soziales Kontingent (40 % Wohnungsvermietung = 3 Wohnungen)
Diese Wohnungen stehen dem allgemeinen Kreis der einkommenschwachen Wohnungssuchenden zur Verfügung. Anerkannte Flüchtlinge sollen angemessen berücksichtigt werden.

Die konkrete Zuweisung einer einzelnen Wohnung zu einem Kontingent erfolgt im Rahmen des Bewerbungsverfahrens.

Für beide Kontingente werden getrennte Ranglisten auf Basis des Punktesystems erstellt. Zuerst werden die 5 Wohnungen des Daseinsvorsorge-Kontingent an die bestplatzierten Bewerber aus systemrelevanten Berufen vergeben. Die restlichen 3 Wohnungen werden an die Bewerber mit der höchsten sozialen Dringlichkeit aus dem allgemeinen Pool vergeben.

VI. Einkommensgrenzen

Bei der Auswahl der berechtigten Haushalte orientiert sich der Markt Schliersee an der Einkommensgrenze nach Art. 11 BayWoFG nach der jeweils gültigen Fassung.

Nach den derzeit gültigen Sätzen (Stand: 01.07.2023) gelten die jeweiligen Einkommensgrenzen des Art. 11 BayWoFG als Einkommensuntergrenze:

- | | |
|---|----------|
| • Einpersonenhaushalt | 28.300 € |
| • Zweipersonenhaushalt | 43.200 € |
| • zzgl. für jede weitere zum Haushalt rechnenden Person | 10.700 € |
| • zzgl. für jedes haushaltsangehörige Kind | 3.200 € |

- gleiches gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrer Kinder auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist

Als Einkommensobergrenze gelten die jeweiligen Einkommensgrenzen des Art. 11 BayWoFG, erhöht um 80%.

- | | |
|--|----------|
| • Einpersonenhaushalt | 50.940 € |
| • Zweipersonenhaushalt | 77.760 € |
| • zzgl. für jede weitere zum Haushalt rechnenden Person | 19.260 € |
| • zzgl. für jedes haushaltsangehörige Kind | 5.760 € |
| • gleiches gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrer Kinder auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist | |

Die Einkommensermittlung bestimmt sich nach Art. 4 bis 7 BayWoFG. Maßgebendes Jahreseinkommen ist die Summe der positiven Einkünfte im Sinn des Einkommensteuergesetzes (EStG) aus Berufstätigkeit, Renten, Pensionen, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung sowie Einnahmen aus sonst. Verträgen, Lohn- und Einkommensteuerersatzleistungen etc. aller Haushaltsangehörigen, für welche die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung entscheidend sind.

Für geleistete Einkommensteuer, laufende Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung sowie laufende Beiträge zur Altersvorsorge wird ein pauschaler Abzug in Höhe von jeweils 10% (bei Wohnungsinteressenten im Beamtenverhältnis mit insgesamt 20%, da diese keine Beiträge zur Altersvorsorge erbringen müssen) vorgenommen.

Ein Ausgleich mit Verlusten aus anderen Einkommensarten und mit Verlusten des zusammen veranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.

Grundsätzlich wird dem Jahreseinkommen das Einkommen zugrunde gelegt, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor dem Monat der Antragstellung erzielt worden ist. Hat sich in diesem Zeitraum das monatliche Einkommen auf Dauer geändert, ist das Zwölfwache des geänderten monatlichen Einkommens unter Hinzurechnung jahresbezogener Leistungen zugrunde zu legen. Dies gilt entsprechend, wenn eine solche Änderung innerhalb von zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist.

Von dem ermittelten Gesamteinkommen des Haushaltes werden folgende Freibeträge und Unterhaltszahlungen abgezogen:

- 4.000,00 € für jeden Schwerbehinderten mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50 v.H.
- 5.000,00 € bei jungen Ehepaaren (Eheschließung vor höchstens 10 Jahren, beide Ehepartner unter 40 Jahre)

- Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher (nicht freiwilliger) Unterhaltsverpflichtungen gemäß Art. 5 Abs. 3 BayWoFG

Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z.B. Steuer-, Rentenbescheide, Gehaltsabrechnungen etc.) zu belegen.

VII. Vergabegrundsätze / Verfahrensablauf

1. Antragsberechtigter Personenkreis:

- Es können sich nur volljährige und voll geschäftsfähige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.
- Ehegatten und Lebenspartnerschaften haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können eine Mietwohnung nur gemeinsam anmieten. Erfüllen neben der antragstellenden Person bzw. neben den antragstellenden Personen weitere Haushaltsangehörige die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.

2. Berücksichtigung von Eigentum u.ä.

- Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die (Mit-)Eigentümer, (Mit-)Erbbauberechtigte oder kraft sonstigen dinglichen Rechts (Mit-)Nutzungsberechtigte (z.B. Nießbrauch) einer Wohnung, eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind, die/das im Gemeindegebiet liegt oder die/das nicht mehr als 75 km (= kürzeste Wegstrecke über öffentliche Straßen) vom Gemeindegebiet entfernt ist. Ein vergleichbares verwertbares Vermögen steht den in Satz 1 genannten Gütern gleich.
- Bei Ehegatten und Lebenspartnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebenspartner (Mit-)Eigentümer, (Mit-)Erbbauberechtigter oder kraft sonstigen dinglichen Rechts (Mit-)Nutzungsberechtigter (z.B. Nießbrauch) einer Wohnung, eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist, die/das im Gemeindegebiet liegt oder die/das nicht mehr als 75 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet entfernt ist.

3. Berücksichtigung von verfügbarem Wohnraum

Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind auch Personen, die (Mit-)Mieter einer ungekündigten Wohnimmobilie sind, die im Gemeindegebiet liegt oder die nicht mehr als 75 km (= kürzeste Wegstrecke über öffentliche Straßen) vom Gemeindegebiet entfernt ist. Bei Ehegatten und Lebenspartnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebenspartner (Mit-) Mieter einer ungekündigten Wohnimmobilie ist, die im Gemeindegebiet liegt oder die nicht mehr als 75 km (= kürzeste Wegstrecke über öffentliche Straßen) vom Gemeindegebiet entfernt ist.

4. Vermögen

Das Vermögen, das der Bewerber und sein Ehegatte oder Partner besitzt, darf die Freigrenze für verwertbares Vermögen nach Art. 14 Abs. 3 Satz 4 BayWoFG i.V.m. VVWoBindR Nr. 5.9 und VwV zu § 21 Nr. 3 WoGG (derzeit mindestens 60.000 € für den Antragsteller zzgl. 30.000 € für jede weitere im Haushalt lebende Person) nicht übersteigen (außer eine Form einer Altersvorsorge); maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Immobilien) des Bewerbers und seines Ehegatten oder Partners.

5. Hauptwohnsitz

Der/Die Mieter verpflichten sich, die Wohnung als Hauptwohnsitz zu nutzen.

6. Weitervermietung an Dritte

Die Antragsteller müssen die Wohnung selbst beziehen. Sie sind nicht berechtigt den Gebrauch der Mietwohnung einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Wohnung weiterzuvermieten.

7. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

Die Mietwohnungen werden an die antragsberechtigten sich bewerbenden Personen vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterium die höchste Punktzahl erreichen, wobei die Punktereihenfolge die Auswahlreihenfolge für die für die jeweilige Haushaltsgröße zur Verfügung stehenden Mietwohnungen vorgibt.

Kommen mehrere sich bewerbende Personen aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung einer ausgeschriebenen Mietwohnung in Betracht, ist die größere Kinderzahl, hilfsweise das niedrigere Durchschnittsalter der Kinder, wiederum hilfsweise die größere Zahl der behinderten und/oder pflegebedürftigen Personen und schließlich hilfsweise das niedrigere Einkommen für die Zuteilung maßgeblich.

Sollte auch das Einkommen bei zwei oder mehr antragstellenden Personen gleich hoch sein, entscheidet das Los.

8. Bewerbungsunterlagen

Der Antrag für die Bewerbung um eine Mietwohnung hat schriftlich zu erfolgen. Für den Antrag muss der hierfür vorgesehene, beim Markt Schliersee erhältliche Vordruck, verwendet werden. Der Antrag ist mit den weiteren notwendigen Anlagen bzw. Nachweisen per E-Mail an rathaus@schliersee.de oder per Post an den Markt Schliersee, Rathausstraße 1, 83727 Schliersee zu versenden, um am Verfahren teilnehmen zu können.

Die Angaben im Fragebogen sind durch Nachweise als Kopien zu belegen, die zusammen mit dem Antrag vorzulegen sind. Der Markt Schliersee fertigt keinerlei Kopien an.

Dies sind insbesondere:

- Personalausweis/Reisepass oder dauerhafte Aufenthaltsgenehmigung
- erweiterte Meldebescheinigung
- Einkommensnachweise wie z.B. Steuerbescheid, Rentenbescheid, Gehalts-/ Lohnbescheinigung der letzten 3 Monate, Leistungsbescheid, etc.
- ggf. Kindergeldnachweis
- ggf. Nachweis der Schwerbehinderung / des Pflegegrades
- ggf. Schwangerschaftsnachweis
- ggf. Nachweis zur Unterhaltszahlung
- ggf. Arbeitgeberbescheinigung / Bestätigung ehrenamtliches Engagement
- ggf. Nachweis Wohnungsbedarf / aktuelle Wohnsituation

Der Antrag für die Bewerbung bleibt nur für die Dauer der Ausschreibung und Vergabe einer Wohnung gültig, für die er gestellt wurde. Ein neuer Wohnungsantrag kann erst wieder gestellt werden, wenn eine freiwerdende Wohnung ausgeschrieben wird. Es wird keine Warteliste geführt. Kann ein Antrag nicht berücksichtigt werden, werden die Unterlagen datenschutzgerecht vernichtet.

9. Zurücknahme der Bewerbung

Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens sowie bis zur Unterzeichnung eines Mietvertrages zurücknehmen.

10. 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.

11. Ahndung bei Verletzung der Vergaberichtlinie

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

12. Rechtsansprüche

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung einer Mietwohnung besteht nicht. Schadenersatzansprüche können gegen den Markt Schliersee nicht gestellt werden, wenn eine Verzögerung bei der Bezugsfertigkeit eintritt oder unvorhergesehbare Ereignisse die geplante Fertigstellung nicht ermöglichen. Dies gilt auch dann, wenn die Ursache leichte Fahrlässigkeit im Sinne von § 276 BGB der Marktgemeinde sein sollte.

13. Auflagen nach Zuteilung

Der Mieter ist verpflichtet 3 Jahre nach Mietbeginn und nachfolgend alle 3 Jahre nochmals einen Nachweis über das Familieneinkommen zu erbringen, sowie eine Erklärung abzugeben, dass sie nicht über Haus-, Wohnungseigentum oder ein bebaubares Grundstück verfügen.

VIII. Vergabekriterium / Punktesystem

Die Mietwohnungen werden an berechtigte Bewerber nach einem Punktesystem vergeben und erfolgt auf Grundlage der Vorgaben der gegenständlichen Richtlinie. Die Vergabe erfolgt als Angelegenheit der laufenden Verwaltung.

1. Ortsansässigkeit und lokaler Bezug

max. 10 Punkte

• aktueller Hauptwohnsitz im Gemeindebereich Schliersee: - seit mehr als 10 Jahren - seit mehr als 5 Jahren	10 Punkte 5 Punkte
• früherer Hauptwohnsitz im Gemeindebereich Schliersee (mindestens 5 Jahre)	5 Punkte

2. Berufstätigkeit und Daseinsvorsorge in Schliersee

max. 25 Punkte

• Berufstätigkeit in systemrelevanten Berufen im Gemeindebereich >50%	20 Punkte
• Berufstätigkeit in systemrelevanten Berufen im Gemeindebereich bei Teilzeit <50%	10 Punkte
• Hauptwohnsitz liegt außerhalb der Gemeinde, Arbeitsplatz aber mindestens 3 Jahre in systemrelevanten Berufen im Gemeindebereich	5 Punkte
• Auszubildende in einem Schlierseer Betrieb	5 Punkte

3. Familiäre und soziale Faktoren

max. 50 Punkte

• minderjährige Kinder im Haushalt lebend	10 Punkte pro Kind
• Alleinerziehende	max. 20 Punkte
• nachgewiesene Schwangerschaft (ab 4. Monat)	10 Punkte
• Schwerbehinderung (GdB ≥ 50) oder Pflegegrad (ab Grad 2)	10 Punkte
• Schwerbehinderung bei GdB ≥ 80 oder Pflegegrad ≥ 4	5 Punkte
• lfd. Pflegebedürftigkeit von Angehörigen in Schliersee (bis 3. Grad)	10 Punkte
• Wohnungsnot / drohende Obdachlosigkeit	5 Punkte
	20 Punkte

4. Einkommensgrenzen

max. 20 Punkte

Punkte	20	15	10	0	-10	-15	-20
Single	28.300	35.800	43.300	50.940	58.500	66.100	73.700
2 Pers.	43.200	54.700	66.200	77.760	89.300	100.900	112.500
3 Pers.	53.900	68.250	82.600	97.020	111.500	126.000	140.500
2 P. + 1 K.	57.100	72.300	87.500	102.780	118.100	133.500	148.900
4 Pers.	64.600	81.700	98.800	116.280	133.700	151.200	168.700
2 P. + 2 K.	71.000	89.900	108.800	127.800	146.800	165.800	184.800

5. Ehrenamtliches Engagement

max. 15 Punkte

aktives, ehrenamtliches Mitglied der FFW Schliersee, des THW, der Wasserwacht oder des Rettungs-/Sanitätsdienstes – 2 Punkte pro Jahr	max. 10 Punkte
sonstiges bürgerschaftliches Engagement (z.B. Nachbarschaftshilfe, Tafel) – 1 Punkt pro Jahr	max. 5 Punkte

IX. Härtefälle

Unabhängig vom Punktesystem behält sich die Marktgemeinde Schliersee in begründeten Härtefällen vor, eine von den Richtlinien abweichende Einzelfallentscheidung zu treffen. Bei Unaufschiebbarkeit obliegt dem ersten Bürgermeister die Eilentscheidung.

X. Datenschutzhinweis (Art. 13 DSGVO)

Die im Rahmen der Bewerbung erhobenen personenbezogenen Daten werden ausschließlich zum Zweck der Mieterprüfung und -auswahl auf Basis von Art. 6 Abs. 1 lit. e DSGVO i.V.m. Art. 4 BayDSG und den Förderrichtlinien des KommWFP verarbeitet. Eine Weitergabe erfolgt nur an die Bewilligungsstelle (Regierung von Oberbayern) oder andere Prüfbehörden (z.B. Bayer. Oberster Rechnungshof) im Rahmen der Prüfung der Belegung.

XI. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

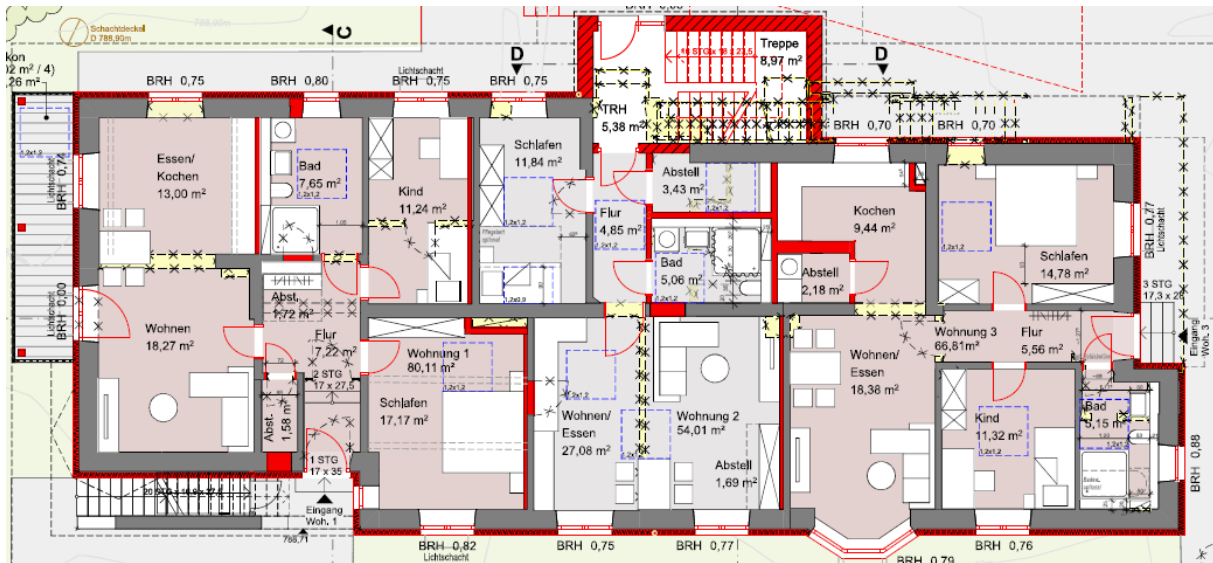
Schliersee, den 23.09.2026



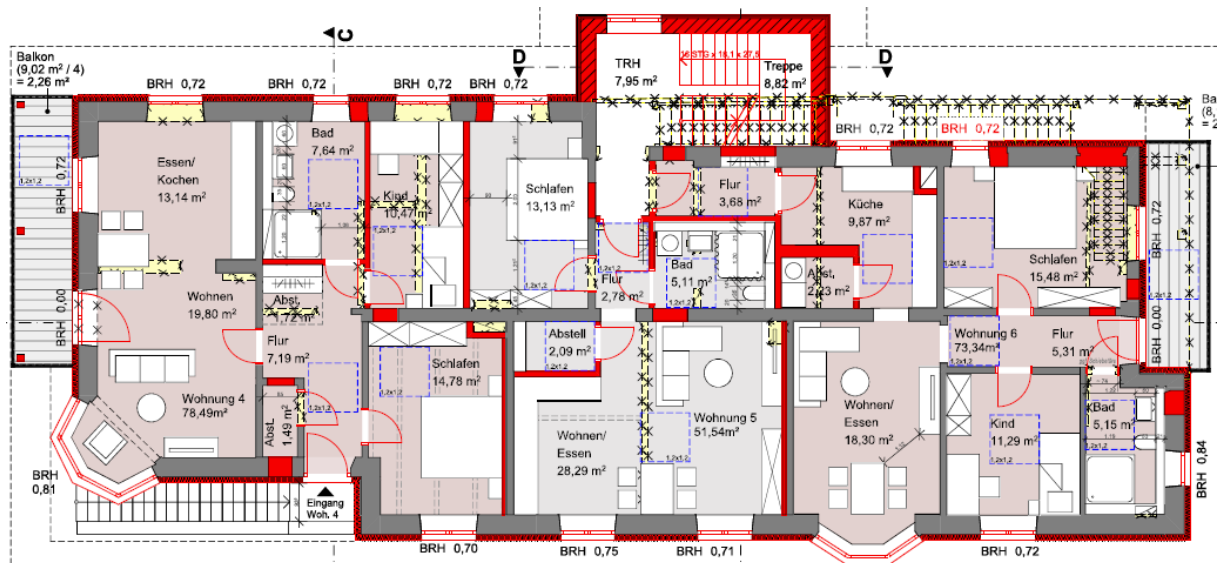
Florian Reinthaler
Erster Bürgermeister

Wohnbauprojekt „Miesbacher Straße 16“

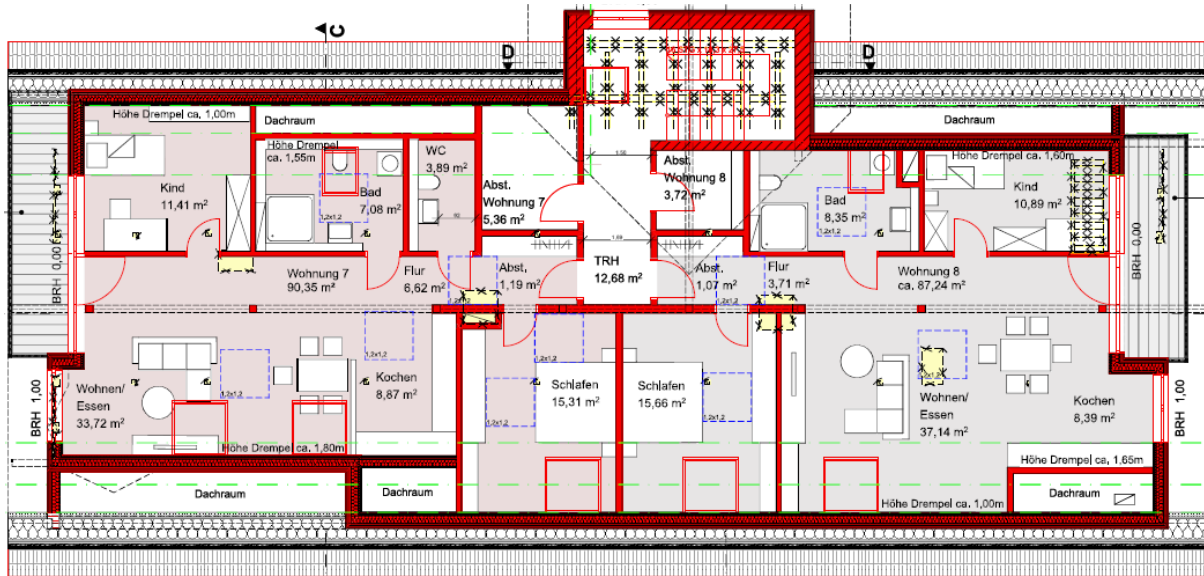
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG

[illegible]