



Richtlinien

der Gemeinde Pliening für die Vergabe von mietzinsreduzierten Mietwohnungen

Präambel

Für einkommensschwache Personen ist es aufgrund der vorherrschenden Mietwohnungsknappheit sowie der hohen Mietzinsen und Betriebskosten kaum mehr möglich, Wohnungen auf dem freien Markt anzumieten. Die Gemeinde Pliening ist daher bestrebt, im Rahmen ihrer tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten den Wohnraumbedarf von einkommensschwachen Personen mittels Zurverfügungstellung mietzinsreduzierter Mietwohnungen zu decken. Vorrangig sollen Familien mit jüngeren Kindern gefördert werden, wobei erschwerende individuelle Lebensumstände in Form einer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit zusätzlich Berücksichtigung finden.

Angemessene Berücksichtigung findet auch ein Ortsbezug in Form eines Hauptwohnsitzes oder einer hauptberuflichen Tätigkeit im Gemeindegebiet. Hierdurch soll einerseits erreicht werden, dass die betreffenden Personen möglichst auch in Zukunft vor Ort tätig sind, andererseits soll eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert werden. Dies gelingt nur, wenn die in der Gemeinde Pliening verwurzelte und bleibewillige jüngere Bevölkerung nicht aufgrund von Wohnraumknappheit und hoher Immobilien- und Mietpreise wegziehen muss, sondern in ihrer Heimat bezahlbaren Wohnraum für den Eigenbedarf erwerben bzw. anmieten kann. Nur so kann auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auf Dauer eine generationenübergreifende und integrative örtliche Gemeinschaft erhalten bleiben.

Hat die Gemeinde Pliening Mittel des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms des Freistaates Bayern in Anspruch genommen, sind die geförderten Wohnungen entsprechend den Förderbestimmungen zu verwenden. Nach den aktuellen Förderbestimmungen hat die Gemeinde Pliening die geförderten Wohnungen für einen Zeitraum von 25 Jahren, beginnend ab Bezugsfertigkeit, an einkommensschwache Haushalte zu einem Mietzins zu vermieten, der für einkommensschwache Wohnungssuchende tragbar ist.

Zur Sicherstellung einer transparenten und rechtskonformen Vergabe von mietzinsreduzierten Mietwohnungen stellt die Gemeinde Pliening die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Welche Mietwohnungen nach diesen Vergaberichtlinien ausgeschrieben werden, entscheidet der Gemeinderat der Gemeinde Pliening.

Bei den Vergaberichtlinien handelt es sich um ermessenlenkende Verwaltungsvorschriften. Ein Anspruch auf Zuteilung einer Mietwohnung ergibt sich aus diesen Vergaberichtlinien nicht.

I. Antragsberechtigter Personenkreis

Antragsberechtigt sind nur Personen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

1. Es können sich nur volljährige und voll geschäftsfähige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.
2. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft werden nachfolgend zusammen als „Lebenspartner“ bezeichnet) haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können eine Mietwohnung nur gemeinsam anmieten. Erfüllen neben dem Antragsteller bzw. neben den Antragstellern weitere Haushaltsangehörige (§ 18 Wohnraumförderungsgesetz) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht separat antragsberechtigt.
3. Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits (Mit-)Eigentümer oder (Mit-) Erbbauberechtigte einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind, die/das im Gebiet der Gemeinde Pliening liegt oder die/das nicht mehr als 20 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) von der Grenze des Gemeindegebiets entfernt ist. Bei Ehegatten und Lebenspartnern ist die Antragsberechtigung bereits dann grundsätzlich ausgeschlossen, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebenspartner (Mit-)Eigentümer oder (Mit-)Erbbauberechtigter einer Wohnung oder eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist, die/das im Gebiet der Gemeinde liegt oder die/das nicht mehr als 20 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) von der Grenze des Gemeindegebiets entfernt ist.

Ausnahmen werden zugelassen, sollten die Wohnung, das Wohnhaus oder das zu Wohnzwecken bebaubare Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten. Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn

- die Wohnfläche für einen 1-Personen-Haushalt mindestens 40 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 50 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 75 m² beträgt.

Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 12 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert und/oder pflegebedürftig (ab Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere schwer behinderte und/oder pflegebedürftige Personen angehören.

Baulich getrennte Wohneinheiten werden als eine Wohneinheit gewertet, sofern eine Zusammenlegung der baulich getrennten Wohneinheiten technisch machbar und aus wirtschaftlicher Sicht vertretbar ist.

4. Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn
 - die Eltern/ein Elternteil des Antragstellers neben der den eigenen Wohnbedarf sicherstellenden Wohnimmobilie (Mit-/Wohnungs-)Eigentümer oder (Mit-/Wohnungs-)Erbbaube-

- rechtigte(r) von mindestens einem weiteren zu Wohnzwecken bebauten oder bebaubaren Grundstück sind/ist,
- diese(s) bebaute(n) oder bebaubare(n) Grundstück(e) im Gebiet der Gemeinde Pliening liegt/liegen oder nicht mehr als 20 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) von der Grenze des Gemeindegebiets entfernt ist/sind,
 - diese(s) bebaute(n) oder bebaubare(n) Grundstück(e) von den Eltern/dem Elternteil des Antragstellers nicht im Zuge ihrer/seiner aktiven Tätigkeit als Landwirt(e) als Teil des Betriebsvermögens landwirtschaftlich genutzt wird/werden, und
 - mindestens eine dieser elterlichen Immobilien (Wohnung, Haus, Grundstück) geeignet ist, dem Antragsteller und seinen Haushaltsangehörigen angemessene Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Nicht berücksichtigt werden elterliche Immobilien (Wohnung, Haus, Grundstück), die nachweislich zur Deckung des angemessenen Wohnbedarfs der weiteren Kinder der Eltern/eines Elternteils des Antragstellers benötigt werden.

Hinsichtlich der Angemessenheit des Wohnbedarfs bzw. der Angemessenheit der Wohnverhältnisse gelten die Regelungen unter vorstehender Ziffer 3 entsprechend.

Die Antragsberechtigung fehlt auch dann, wenn die Eltern/ein Elternteil des Ehegatten oder des Lebenspartners des Antragstellers über Immobilien im vorstehenden Sinne verfügen/verfügt.

5. Die Jahreseinkommen des Antragstellers und aller seiner Haushaltsangehörigen dürfen die sich aus Art. 11 Abs. 1 Sätze 1 bis 3 BayWoFG ergebenden Einkommensgrenzen um nicht mehr als 40 % übersteigen, wobei für die Einkommensermittlung die Art. 5 bis 7 BayWoFG maßgeblich sind.

Die maßgeblichen Jahreseinkommen des Antragstellers und aller seiner Haushaltsangehörigen sind durch entsprechende Nachweise zu belegen.

6. Trotz Nichtüberschreitung der Einkommensgrenzen gemäß vorstehender Ziffer 5 entfällt die Antragsberechtigung in entsprechender Anwendung von Art. 14 Abs. 3 Satz 4 BayWoFG dann, wenn die Überlassung der mietzinsreduzierten Mietwohnung offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn größeres Vermögen vorhanden ist und dieses auch nicht für eine angemessene Altersvorsorge oder für einen angemessenen Unterhalt von unterhaltsberechtigten Personen benötigt wird.
7. Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommensverhältnisse und das Vorhandensein von Immobilien im Sinne der vorstehenden Ziffern 3 und 4, nicht offengelegt und nachgewiesen werden.

II. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

1. Die Mietwohnungen werden an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Vergabekriterien die höchste Punktezahl erreichen, wobei die Punktereihenfolge die Auswahlreihenfolge für die für die jeweilige Haushaltsgröße zur Verfügung stehenden Mietwohnungen vorgibt. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die

Zahl der zu vergebenden Mietwohnungen, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor Abschluss des Mietvertrages seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl für diese Wohnungsgröße nach.

2. Folgende Vergabekriterien sind maßgeblich:

2.1 Kind(er):

Je minderjährigem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

bis einschließlich vollendetes 6. Lebensjahr:	20 Punkte
bis einschließlich vollendetes 10. Lebensjahr:	16 Punkte
bis einschließlich vollendetes 14. Lebensjahr:	12 Punkte
bis zum noch nicht vollendeten 18. Lebensjahr:	8 Punkte
noch nicht geboren:	20 Punkte
insgesamt jedoch maximal 60 Punkte	

Bei Alleinerziehenden werden Punkte wie folgt vergeben:

bis einschließlich vollendetes 6. Lebensjahr:	22 Punkte
bis einschließlich vollendetes 10. Lebensjahr:	18 Punkte
bis einschließlich vollendetes 14. Lebensjahr:	14 Punkte
bis einschließlich vollendetes 18. Lebensjahr:	10 Punkte
noch nicht geboren:	22 Punkte
insgesamt jedoch maximal 66 Punkte	

Noch nicht geborene Kinder werden nur berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen ist.

2.2 Behinderung und/oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder nachgewiesene Behinderung des Ehegatten des Antragstellers, des Lebenspartners des Antragstellers oder eines sonstigen Haushaltsangehörigen des Antragstellers, sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:

GdB ab 50:	5 Punkte
GdB ab 60:	6 Punkte
GdB ab 70:	7 Punkte
GdB ab 80:	8 Punkte
GdB ab 90:	9 Punkte
GdB von 100:	10 Punkte
je behinderter Person, insgesamt jedoch maximal 20 Punkte	

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit des Antragstellers oder nachgewiesene Behinderung des Ehegatten des Antragstellers, des Lebenspartners des Antragstellers oder eines sonstigen Haushaltangehörigen des Antragstellers, sofern diese Personen nach gesicherter Prognose auch in Zukunft ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben werden:

Pflegegrad 1:	6 Punkte
Pflegegrad 2:	7 Punkte
Pflegegrad 3:	8 Punkte
Pflegegrad 4:	9 Punkte
Pflegegrad 5:	10 Punkte

je pflegebedürftiger Person,
insgesamt jedoch maximal 20 Punkte

Ist eine der vorgenannten Personen behindert und pflegebedürftig, werden entweder die Punkte für die Behinderung oder die Punkte für die Pflegebedürftigkeit in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich.

Insgesamt werden nach Ziffer 2.2 maximal 20 Punkte in Ansatz gebracht.

2.3 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer I. 5:

Überschreitung der Obergrenze um mindestens 30 %:	20 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mindestens 25 %:	16 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mindestens 20 %:	12 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mindestens 15 %:	8 Punkte
Überschreitung der Obergrenze um mindestens 10 %:	4 Punkte

2.4 Hauptwohnsitz vor Ort:

Dauer des gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes des Antragstellers in der Gemeinde Pliening innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	6 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	12 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	24 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	48 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	80 Punkte

Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z. B. der Antragsteller innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. zunächst zwei volle, nicht unterbrochene Jahre und nach einer Unterbrechung drei volle, nicht unterbrochene Jahre seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Pliening gehabt, erhält er 80 Punkte.

2.5 Hauptberufliche Tätigkeit vor Ort:

Dauer der hauptberuflichen Tätigkeit des Antragstellers mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mindestens 20 Stunden in der Gemeinde Pliening im Zeitpunkt vor dem Bewertungszeitpunkt im Sinne der nachstehenden Ziffer III. (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

ein volles, nicht unterbrochenes Jahr:	1 Punkte
zwei volle, nicht unterbrochene Jahre:	2 Punkte
drei volle, nicht unterbrochene Jahre:	4 Punkte
vier volle, nicht unterbrochene Jahre:	8 Punkte
fünf oder mehr volle, nicht unterbrochene Jahre:	16 Punkte

Wohnt(e) und arbeitet ein Antragsteller in der Gemeinde Pliening, werden entweder die Punkte für das Wohnen oder die Punkte für das Arbeiten in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktezahl ist die höhere Punktezahl maßgeblich.

3. Punktegleichstand

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung einer ausgeschriebenen Mietwohnung in Betracht, ist die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer 2.1, hilfsweise das niedrigere Durchschnittsalter der Kinder im Sinne von Ziffer 2.1, wiederum hilfsweise die größere Zahl der behinderten und/oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.2 und schließlich hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer I. 5 für die Zuteilung maßgeblich. Sollte auch das Einkommen im Sinne von Ziffer I. 5 bei zwei oder mehr Antragstellern gleich hoch sein, entscheidet das Los.

III. Bewertungszeitpunkt

Sofern sich aus den vorstehenden Ziffern I. und II. nichts anderes ergibt, ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der für die Vergabe maßgeblichen Verhältnisse der von der Gemeinde Pliening für die jeweils ausgeschriebenen Mietwohnungen festgelegte Stichtag.

IV. Ablauf des Vergabeverfahrens

1. Hat der Gemeinderat der Gemeinde Pliening eine Vergabe von Mietwohnungen nach diesen Vergaberichtlinien beschlossen, schreibt die Gemeindeverwaltung diese Mietwohnungen mit einer Bewerbungsfrist von mindestens einem Monat öffentlich aus (Homepage, Gemeindeblatt).
2. Der Antrag auf Zuteilung einer Mietwohnung ist schriftlich bei der Gemeinde Pliening einzureichen. Berücksichtigt werden nur Anträge, die unter Verwendung des von der Gemeinde Pliening zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogens form- und fristgerecht sowie vollständig eingereicht werden. Die Gemeinde Pliening behält sich vor, unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes eine angemessene Nachfrist zur Vorlage fehlender oder unvollständiger Angaben oder Bewerbungsunterlagen zu gewähren.

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Pliening entscheidet über die Vergabe der ausgeschriebenen mietzinsreduzierten Mietwohnungen an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung unter Beachtung dieser Vergaberichtlinien. Diese Vergaberichtlinien werden bei der öffentlichen Ausschreibung der Mietwohnungen bezeichnet und können auf der Homepage der Gemeinde Pliening eingesehen oder im Rathaus der Gemeinde Pliening als Ausdruck abgeholt werden.
4. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich mitgeteilt. Die nichtberücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert.
5. Ein Anspruch gegen die Gemeinde Pliening auf Bereitstellung, Vergabe oder Veräußerung von mietzinsreduzierten Mietwohnungen besteht nicht.
6. Jeder Antragsteller kann seinen Antrag auf Zuteilung einer mietzinsreduzierten Mietwohnung bis zum Abschluss des Mietvertrages jederzeit zurücknehmen.

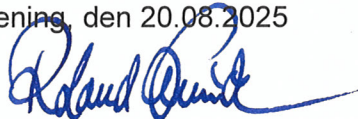
V. Sonstiges

1. Mit Unterzeichnung des Bewerbungsbogens erkennt/erkennen der/die Antragsteller diese Richtlinien für die Vergabe von mietzinsreduzierten Mietwohnungen inhaltlich an.
2. Der/Die Antragsteller erklärt/erklären mit Unterzeichnung des Bewerbungsbogens, sämtliche Angaben nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht zu haben und keine vergaberelevanten Tatsachen verschwiegen zu haben. Falsche oder unvollständige Angaben oder verschwiegene Tatsachen können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder - nach der Vergabeentscheidung - zu einer Rücknahme der Mietwohnungszuteilung führen. Zudem können falsche oder unvollständige Angaben oder verschwiegene Tatsachen strafrechtlich relevant sein.

VI. Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinien der Gemeinde Pliening wurden im Gemeinderat am 20.08.2025 beschlossen und treten am 20.08.2025 in Kraft. Gleichzeitig treten die am 01.06.2023 in Kraft getretenen Vergaberichtlinien außer Kraft.

Gemeinde Pliening
Pliening, den 20.08.2025



Roland Frick
Erster Bürgermeister

