



## Gemeinde Rattenkirchen

### **Richtlinien der Gemeinde Rattenkirchen zur Vergabe von Baugrundstücken im Baugebiet „östlich der Walder Straße“ – Stand 01. Juli 2025**

#### **1. Präambel**

Die Gemeinde Rattenkirchen verfolgt das Ziel, bei der Vergabe von Baugrundstücken die Ansiedlung von Familien mit Kindern zu fördern, eine Eigentumsbildung von breiten Bevölkerungskreisen zu unterstützen, gesellschaftliches Engagement in der Gemeinde zu honorieren und familiäre sowie berufliche Bindungen an die Gemeinde zu würdigen. In Verfolgung dieser Ziele vergibt die Gemeinde die in ihrem Eigentum stehenden Baugrundstücke, soweit diese zum Verkauf angeboten werden sollen, nach folgenden Kriterien und zu den hier aufgeführten vertraglichen Bedingungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rattenkirchen hat in seiner Sitzung vom 18.06.2025 beschlossen, Baugrundstücke im Baugebiet „östlich der Walder Straße“ nach den folgenden Richtlinien zu vergeben, die hiermit öffentlich bekannt gemacht werden:

#### **2. Allgemeines**

- 2.1 Die Gemeinde Rattenkirchen fördert den Wohnungsbau durch die Vergabe von Wohnbaugrundstücken.
- 2.2 Die Vergabe von Wohnbaugrundstücken erfolgt nur, sofern entsprechende Grundstücke zur Verfügung stehen.
- 2.3 Die gemeindliche Förderung wird nur zur Deckung des Eigenbedarfs gewährt.

## 2.4 Erbringung von Nachweisen

Nachweise sind wie folgt zu erbringen:

- Der Gesamtbetrag der Einkünfte durch Vorlage der letzten drei festgesetzten Einkommenssteuerbescheide.
- Kinder:
  - o Kopie der Geburtsurkunde
  - o gemeinsamer Haushalt: Meldebescheinigung über den Hauptwohnsitz des Bewerbers und aller geltend gemachten Kinder; lebt ein Kind im Haushalt des Antragstellers, ohne dort seinen Hauptwohnsitz zu haben, so genügt eine entsprechende Erklärung der Sorgeberechtigten des Kindes
- pflegebedürftige Angehörige oder Angehörige mit Behinderung im Haushalt: Meldebescheinigung sowie Nachweis der körperlichen Einschränkung bzw. des Pflegegrads
- Mitglied im geschäftsführenden Vorstand in Vereinen: Bestätigung des Vereins
- Mitglied in Vereinen: Bestätigung des Vereins
- Feuerwehrdienstleistender oder zusätzlich leitende Funktion als Feuerwehrdienstleistender: Bestätigung der Feuerwehr
- Arbeitsplatz: Bestätigung des Arbeitgebers, Gewerbeanmeldung, Bestätigung einer berufsständischen Kammer oder andere geeignete Nachweise
- fehlendes Eigentum oder Erbbauberechtigung von bewohnbaren oder bebaubaren Immobilien in der Gemeinde Rattenkirchen: Versicherung des Antragstellers

2.5 Anträge auf Zuteilung von Grundstücken sind bis zum 31.08.2025 (Stichtag) unter Beifügung aller erforderlichen Nachweise (vgl. Ziffer 2.4) bei der Gemeinde Rattenkirchen, Schulstraße 5a, 84431 Heldenstein, schriftlich einzureichen. Ein Bewerbungsbogen steht auf der Homepage der Gemeinde Rattenkirchen unter [www.rattenkirchen.de](http://www.rattenkirchen.de) zur Verfügung. Nach dem Stichtag eingehende Anträge werden nicht berücksichtigt. Gehen weniger Bewerbungen als zu vergebende Grundstücke ein, wird ein neuer Bewerbungszeitraum festgelegt und bekanntgegeben.

2.6 Antragsberechtigt sind alle volljährigen natürlichen Personen. Bis zu zwei Personen können einen Antrag gemeinsam stellen. Personen, die mit ihrem Antrag jeweils das gleiche ihnen zugeordnete Kind (vgl. Ziff. 3.2.2.2) geltend machen wollen, können

einen Antrag nur gemeinsam stellen. Stellen zwei Personen einen Antrag gemeinsam, so gilt folgendes:

- Die beiden Personen werden hinsichtlich der vertraglichen Regelungen als ein gesamtschuldnerisch haftender Antragsteller behandelt.
- Hinsichtlich der Vergabekriterien genügt es, wenn ein Kriterium für eine der Personen erfüllt ist. Erfüllen beide Personen die Kriterien, werden die Punkte nicht doppelt vergeben.

2.7 Einem Antragsteller werden folgende eigene oder fremde Kinder zugeordnet, sofern sie mit

dem Antrag geltend gemacht werden:

Minderjährige Kinder, für die der Antragsteller sorgeberechtigt ist und mit denen der Antragsteller während des Zeitraums von mindestens einem Jahr vor dem Stichtag oder seit der Geburt des Kindes in einem gemeinsamen Haushalt gelebt hat.

### **3. Vergabe von Wohnbaugrundstücken**

#### **3.1 Berechtigter Personenkreis**

Einhaltung von Vermögens- und Einkommensgrenzen

Für die Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen eines Einheimischenmodells kommen nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) die von der Gemeinde vorab öffentlich bekanntgemachten Obergrenzen nicht überschreiten. Hierbei gelten folgende Maßgaben:

#### **Vermögensobergrenze**

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes<sup>1</sup> verfügen (Abgabe einer schriftlichen Erklärung).
- Bewerber dürfen nicht Eigentümer oder Erbbauberechtigte von bewohnten oder bebaubaren Immobilien in der Gemeinde Rattenkirchen sein. Immobilieneigentum außerhalb der Gemeinde Rattenkirchen wird als Vermögen angerechnet (Abgabe einer schriftlichen Erklärung).

---

<sup>1</sup> Maßgebend ist der nicht reduzierte Grundstückswert eines Grundstücks mit durchschnittlicher Größe (baugebietsspezifische Betrachtung) auf Basis des aktuell gültigen Bodenrichtwerts.

### **Einkommensobergrenze**

- Der Bewerber darf maximal ein Einkommen gemäß § 2 Abs. 3 EstG (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe von 54.500 Euro erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein (Ehe-)Paar, so beträgt die Einkommensobergrenze 109.000 Euro.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 9.600 Euro je unterhaltspflichtiges Kind hinzuzurechnen.

### 3.2 Verfahren bei der Grundstücksvergabe

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch den Gemeinderat.

Bei mehreren Bewerbern erfolgt die Zuteilung grundsätzlich nach dem folgenden Punktesystem, welches das Einkommen, die Familienverhältnisse und den Wohnsitz des Antragstellers berücksichtigt. Bei Punktegleichheit entscheidet die größere Anzahl der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder. Danach entscheidet das niedrigere Einkommen nach Ziffer 3.2.1..

Die Gemeinde legt für das Baugebiet „östlich der Walder Straße“ bei Ausschreibung der Parzellen den Stichtag 01.07.2025 fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

Ändern sich nach Abgabe des Antrags, jedoch noch vor Ablauf der Antragsfrist Umstände (z.B. persönliche Verhältnisse etc.), die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, so ist der Antragsteller berechtigt bzw. verpflichtet, diese der Gemeinde bis zum Antragsfristende schriftlich mitzuteilen.

Die Voraussetzungen für eine Grundstücksvergabe nach diesen Richtlinien müssen zum Zeitpunkt der Beurkundung des Grundstücksverkaufes fortbestehen.

#### 3.2.1 Bedürftigkeit nach Einkommen:

Bewerber, deren Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) unter der Einkommensgrenze nach Ziff. 3.1 von 54.500 EUR liegen:

bis zu 80 % der maßgeblichen Einkommensgrenze	20 Pkt,
ab 80 % bis 90 % der maßgeblichen Einkommensgrenze	10 Pkt,
über 90 % bis 100 % der maßgeblichen Einkommensgrenze	5 Pkt.

Bei einem (Ehe-)Paar als Bewerber gilt für die addierten Einkommen das Zweifache der maßgeblichen Einkommensgrenze. Voraussetzung ist die grundbuchmäßige Eintragung beider Bewerber als künftige Eigentümer.

Zu der maßgeblichen Einkommensgrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 9.600 EUR je im Haushalt lebenden unterhaltspflichtigen Kind hinzuzurechnen.

Maßgeblich ist das durchschnittliche Einkommen gem. § 2 Abs. 3 EstG (Gesamtbetrag der Einkünfte) der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung.

### 3.2.2 Familiäre Situation

3.2.2.1 Bewerber unter 35 Jahre (bei (Ehe-)Paar mindestens ein Bewerber) 10 Pkt.

#### 3.2.2.2 Anzahl der im Haushalt lebenden

- Kinder (bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres), eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet,
- pflegebedürftigen Angehörigen (Pflegegrad 3 bis 5) oder
- Angehörigen mit Behinderung (Behinderungsgrad 50 % oder höher)

1 Kind / pflegebedürftiger oder behinderter Angehöriger	5 Pkt,
2 Kinder / pflegebedürftige oder behinderte Angehörige	10 Pkt,
3 Kinder / pflegebedürftige oder behinderte Angehörige	15 Pkt,
4 Kinder / pflegebedürftige oder behinderte Angehörige und mehr	20 Pkt.

Maximal werden insgesamt 20 Punkte vergeben.

### 3.2.3 Wohnsitz / Arbeitsplatz / Ehrenamt in der Gemeinde Rattenkirchen<sup>2</sup>

#### 3.2.3.1 Erstwohnsitz in der Gemeinde Rattenkirchen lt. Einwohnermeldeamt (in den letzten 10 Jahren):

mind. 2 Jahre	10 Pkt,
mind. 3 Jahre	15 Pkt,

---

<sup>2</sup> Treffen Ziff. 3.2.3.1, 3.2.3.2, 3.2.3.3 und 3.2.3.4 gemeinsam zu, werden die Werte bis zu einem maximalen Gesamtwert von 50 Punkten addiert.

- |                        |         |
|------------------------|---------|
| mind. 4 Jahre          | 20 Pkt, |
| mind. 5 Jahre und mehr | 25 Pkt. |
- 3.2.3.2 Haupterwerbstätigkeit (abhängig beschäftigt oder selbstständig) mit Arbeitsplatz bzw. Betriebs/Unternehmenssitz in der Gemeinde Rattenkirchen seit mindestens 2 Jahren vor Stichtag 10 Pkt.
- 3.2.3.3 Mitglied im geschäftsführenden Vorstand oder vergleichbare leitende Funktion (Kassenwart, Ausbildungsleiter etc.) in einem in der Gemeinde Rattenkirchen ansässigen gemeinnützigen Verein, wenn diese Funktion bereits für mind. 24 Monate vor dem Stichtag ausgeübt wurde 10 Pkt.
- Mitglied in einem in der Gemeinde Rattenkirchen ansässigen gemeinnützigen Verein, wenn die Mitgliedschaft bereits seit mind. 24 Monate vor dem Stichtag besteht 10 Pkt.
- 3.2.3.4 Feuerwehrdienstleistender in der freiwilligen Feuerwehr Rattenkirchen, wenn der aktive Dienst bereits seit mind. 24 Monaten vor dem Stichtag besteht 20 Pkt.
- Zusätzlich leitende Funktion als Feuerwehrdienstleistender in der freiwilligen Feuerwehr Rattenkirchen, wenn die Funktion bereits seit mind. 24 Monaten vor dem Stichtag besteht 5 Pkt.
- 3.3 Ein Anspruch auf die Zuteilung einer Bauparzelle besteht auch bei der Erfüllung aller Voraussetzungen nicht. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

#### **4. Gestaltung des Kaufvertrags, Kaufpreis**

##### 4.1 Bau- und Eigennutzungsverpflichtung

Das Wohnbaugrundstück wird zweckgebunden zur Errichtung eines Eigenheimes vergeben. Die Erwerber verpflichten sich, das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren mit einem bezugsfertigen Wohnhaus gemäß dem gültigen Bebauungsplan zu bebauen, gerechnet ab Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Weiter verpflichten sich die Erwerber zur Eigennutzung des geförderten Vorhabens für die Dauer von mindestens 10 Jahren, gerechnet ab Bezug. Die Vermietung einer sog. Einliegerwohnung ist erlaubt, wenn diese 25% der Gesamtwohnfläche nicht übersteigt.

#### 4.2 Wiederkaufsrecht

Es ist ein Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Rattenkirchen zu vereinbaren für den Fall, dass die Erwerber der unter Ziff. 4.1 bezeichneten Bau- und Eigennutzungsverpflichtung nicht nachkommen oder wenn das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Bezug weiterverkauft wird.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes muss schriftlich erklärt werden, und zwar binnen drei Monaten nach Kenntnis von den das Wiederkaufsrecht begründenden Tatsachen. Als Wiederkaufspreis gilt der gezahlte Kaufpreis sowie die gezahlten Erschließungskosten. Sollten sich bei der Ausübung des Wiederkaufsrechts auf dem Grundstück Gebäude befinden, so ist der Wert dieser Gebäude zum Verkehrswert zu entschädigen.

#### **Kaufpreisauflahlung**

Wenn die Gemeinde zum Wiederkauf berechtigt ist, kann sie statt Ausübung des Wiederkaufsrechts eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe der Differenz zwischen dem Kaufpreis einerseits und dem vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Mühldorf a. Inn ermittelten Grundstückspreis in dem Zeitpunkt, in dem die Gemeinde die Nachzahlung verlangt, andererseits, erheben. Näheres über das Wiederkaufsrecht sowie die Kaufpreisnachzahlung wird in dem zwischen der Gemeinde und den Erwerbern zu schließenden notariellen Kaufvertrag geregelt.

Im Falle, dass die Erwerber der Bau- und Eigennutzungsverpflichtung nicht nachkommen oder wenn das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Bezug weiterverkauft wird, sind bereits gewährte Nachlässe auf den Grundstückspreis zurück zu erstatten.

#### 4.3 Kaufpreis

Der Kaufpreis wird im Einheimischenmodell für Baugrundstücke „östlich der Walder Straße“ auf 234,- EUR je Quadratmeter incl. Erschließungskosten festgesetzt. Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal werden zusätzlich nach der jeweils geltenden Satzung erhoben.

### **5. Sicherung des Förderzwecks**

- 5.1 Wenn der Begünstigte nach dem geförderten Erwerb des Grundstücks seinen Erstwohnsitz für weniger als zehn Jahre auf diesem Grundstück hat, soll der Begünstigte

einen angemessenen Teil der Vergünstigung zurückerstatten. Dieser prozentuale Anteil errechnet sich aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (bei einem Verkauf nach acht Jahren zum Beispiel 20 %).

#### 5.2 Unrichtige Angaben und Verschweigen entscheidungserheblicher Tatsachen:

Die Gemeinde Rattenkirchen ist bei der Auswahl der Bewerbenden grundsätzlich auf zutreffende Angaben in den Bewerbungsunterlagen angewiesen. Dies gilt besonders für das Einkommen, Vermögen oder das Vorhandensein von Grundstückseigentum. Der Gemeinde kommt keine Verpflichtung zu, in Ermittlungen einzusteigen. Vielmehr weist sie bereits bei der Ausschreibung auf die Konsequenzen fehlerhafter Angaben hin.

Als Sanktionen kommen in Betracht die Rückforderung der Subvention und ein Wiederkaufsrecht. Eine Abwohnklausel ist für diese Fälle nicht vorzusehen, da der Begünstigte das Grundstück zu keinem Zeitpunkt zielkonform genutzt hat.

Daneben können ggf. weitere zivilrechtliche Ansprüche und strafrechtliche Konsequenzen begründet sein.

### 6. Inkrafttreten dieser Richtlinien

Diese Richtlinien für Grundstücksvergabe und Wohnungsbauförderung der Gemeinde Rattenkirchen tritt am 01.07.2025 in Kraft.

Rattenkirchen, den 18.06.2025

  
Rainer Greilmeier  
Erster Bürgermeister