



## GEMEINDE RATTENKIRCHEN

### SITZUNGSPROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER 5. SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 18.06.2025
Beginn:	19:36 Uhr
Ende:	20:26 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal Rattenkirchen

---

#### ANWESENHEITSLISTE

##### **Erster Bürgermeister**

Greilmeier, Rainer

##### **Mitglieder des Gemeinderates**

Aigner, Martin  
Bauer, Hermann  
Deißenböck, Adolf  
Landenhammer, Christoph  
Nützl, Sebastian  
Scheidhammer, Hermann  
Schreiner, Matthias

##### **Schriftführer**

Wagner, Markus

##### **Abwesende Personen:**

##### **Mitglieder des Gemeinderates**

Deißenböck, Herbert

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der Sitzung vom 16.04.2025
2. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der Sitzung vom 21.05.2025
3. Würdigung von Bauanträgen
- 3.1 Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit Garage auf der Flurnummer 370/1 der Gemarkung Rattenkirchen (Thann 3a)  
Vorlage: III/781/2025
- 3.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Milchviehlaufstalles und Jungviehlaufstalles auf der Flurnummer 1610 der Gemarkung Rattenkirchen (Thalham 2)  
Vorlage: III/655/2024/3
4. Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „östlich der Walder Straße“  
Vorlage: GL/421/2025/2
5. Sonstiges

Der Erste Bürgermeister Rainer Greilmeier eröffnet um 19:36 Uhr die öffentliche 5. Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der Sitzung vom 16.04.2025**

**Beschlossen**

**JA 8 NEIN 0**

### **2. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der Sitzung vom 21.05.2025**

**Beschlossen**

**JA 8 NEIN 0**

### **3. Würdigung von Bauanträgen**

#### **3.1 Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit Garage auf der Flurnummer 370/1 der Gemarkung Rattenkirchen (Thann 3a)**

##### **Sachvortrag:**

Die Gemeinde Rattenkirchen wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereichten Antrags auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit Garage auf der Flurnummer 370/1 der Gemarkung Rattenkirchen, beteiligt. Die Beurteilung richtet sich nach §35 Abs. 2 BauGB, da sich das Bauvorhaben im Außenbereich befindet. Die Nachbarzustimmungen liegen vollständig vor.

Geplant ist im EG die Erweiterung der Garage durch einen Geräteraum mit 13,78m<sup>2</sup> und ein Vordach über der Eingangstüre mit 3,75m<sup>2</sup>. Im OG soll ein kleiner Teil des Bestands abgebrochen werden (gekennzeichnet im Plan). Zur Wohnraumerweiterung soll die Garage aufgestockt werden, darin soll ein weiteres Kinderzimmer und der Hauswirtschaftsraum entstehen. Zudem soll das OG Richtung Südwesten erweitert werden, daraus entsteht das vergrößerte Wohnzimmer, ein Ankleidezimmer und das Elternschlafzimmer. Zusätzlich entsteht ein Freisitz mit 7,45m<sup>2</sup>. Insgesamt wird eine Grundfläche von 311,70 m<sup>2</sup> überbaut.

Die Wohnraumerweiterung wird vom Bauherrn wie folgt begründet: aufgrund der mittlerweile drei Generationen (Fünf Personen), die in dem Wohngebäude leben und dem noch nicht abgeschlossenen Kinderwunsch der Bauherren ist, auch zur Wahrung der Privatsphäre, der Wohnraum zu klein. Die Bauherren haben darauf geachtet möglichst wenig zusätzliche Fläche zu versiegeln (der Anbau nach Südwesten ist aktuell bereits durch eine Terrasse versiegelt).

Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung dargestellt, können jedoch nicht vollständig auf dem Grundstück dargestellt werden. Die Abstands- und Abstandsflächenübernahme liegen dem Bauantrag unterschrieben bei.

Die Gemeinde Rattenkirchen steht der Wohnraumerweiterung positiv gegenüber.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit Garage auf der Flurnummer 370/1 der Gemarkung Rattenkirchen, gemäß §35 Abs. 2 BauGB erteilt.

**Beschlossen**  
**JA 8 NEIN 0**

**3.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Milchviehlaufstalles und Jungviehlaufstalles auf der Flurnummer 1610 der Gemarkung Rattenkirchen (Thalham 2)**

**Sachvortrag:**

Die Gemeinde Rattenkirchen wurde im Zuge des bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereichten Antrags auf Baugenehmigung zum Tekturplan zum Neubau eines Milchviehstalls mit automatischem Melksystem und Jungviehseite für mehr Tierwohl auf der Flurnummer 1610 der Gemarkung Rattenkirchen, beteiligt. Die Beurteilung des Bauvorhabens richtet sich nach §35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, da aufgrund der aktiv betriebenen Landwirtschaft eine Privilegierung des Bauvorhabens vorliegt. Die Nachbarbeteiligungen liegen vollständig vor.

Bereits am 12.06.2024 wurde der ursprüngliche Antrag zum Neubau eines Milchviehstalles und Jungviehlaufstalles auf der Flurnummer 1610 der Gemarkung Rattenkirchen (Thalham 2) vom Gemeinderat genehmigt (Beschlussbuchauszug III/655/2024/2).

Geplant ist die Errichtung eines Milchviehstalls mit Liegebuchten mit einer Grundfläche von 2363,90m<sup>2</sup> (genehmigt in 2024 - 1242,54m<sup>2</sup>) - östlich des bestehenden Anwesens und Betriebes auf der Flurnummer 1618 der Gemarkung Rattenkirchen – sowie die Errichtung eines Jungviehstalls nördlich des Milchviehstalls, mit einer Grundfläche von 917,78m<sup>2</sup> (genehmigt in 2024 - 917,78m<sup>2</sup>). Der Milchviehstall wird mit einem Sheddachfirst, mit einer Dachneigung von 20 ° ausgeführt (genehmigt in 2024 - 22°) und hat eine Wandhöhe von höchstens 5,695m (genehmigt in 2024 - 4,32m). Das Dach des Jungviehstalls wird entgegen der genehmigten Unterlagen von 2024 nicht mehr als Pultdach, sondern ebenfalls als Sheddach ausgeführt, die Dachneigung beträgt ebenfalls 20° die Wandhöhe beträgt 5,74m (genehmigt in 2024 Dachneigung 22°, Wandhöhe 9,11m).

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Privilegierung des Vorhabens liegen vor. Die Erschließung ist gesichert, die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die bereits genehmigte Güllegrube (III/655/2024/1). Das Niederschlagswasser wird in insgesamt vier Versickerungsmulden abgeleitet.

Eine Abweichung vom Abstandsflächenrecht der Bayerischen Bauordnung wird beantragt. Gemäß den Antragsunterlagen ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung der jeweiligen Nutzungen gewährleistet. Die Prüfung und Erteilung der Abweichung obliegt der unteren Bauaufsichtsbehörde.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorliegenden Antrag zur Tektur eines Milchviehstalles und eines Jungviehstalles auf der Flurnummer 1610 der Gemarkung Rattenkirchen, gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erteilt.

**Beschlossen**  
**JA 8 NEIN 0**

#### 4. Richtlinie für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „östlich der Walder Straße“

##### Sachvortrag:

In der Gemeinde steht die Vergabe der Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „östlich der Walder Straße“ bevor. Es empfiehlt sich, einheitliche Vergabekriterien festzulegen. Um die Vergabe im sog. Einheimischenmodell (Vergabe der Grundstücke zu einem niedrigeren Preis als der Bodenrichtwert) zu ermöglichen, ist die Ausarbeitung einer Vergaberichtlinie notwendig. Heute soll über die Kriterien beraten werden. Der Beschluss über die verbindliche Richtlinie hat in öffentlicher Sitzung zu erfolgen. Werden die Einkommens- bzw. Vermögensgrenzen überschritten, scheidet zwar ein Erwerb im Einheimischenmodell aus, nicht jedoch der Erwerb zum Bodenrichtwert.

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat Leitlinien für die Erstellung von Einheimischenmodellen veröffentlicht.

Im Nachfolgenden sind die möglich festzulegenden Kriterien aufgelistet.

Pflichtkriterien:

##### 1. Vermögensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen.
- Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Gemeinde sein. Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.

##### 2. Einkommensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen **innerhalb der Gemeinde** von 54.500 EUR erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen.
- Wenn in der Gemeinde das durchschnittliche Jahreseinkommen von 54.500 EUR überschritten wird, gilt für einen Bewerber eine Einkommensobergrenze von 54.500 EUR. Bei einem (Ehe-)Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 9.600 EUR je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

##### 3. Sicherung des Förderzwecks

- 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 in der Regel aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (bei einem Verkauf nach acht Jahren zum Beispiel 20 %). Rechenbeispiel:  
Bodenrichtwert 390,- EUR/m<sup>2</sup>, Preis Einheimischenmodell 234 €/m<sup>2</sup> Differenz 156 €/m<sup>2</sup>  
Wohnsitzwechsel nach 8 Jahren → Nachzahlung 20% v. 156 €/m<sup>2</sup>

4. Auswahlkriterien (nicht abschließend)

<b>Sozialkriterien (Einkommen)</b>			
<b>Kriteriennummer:</b>	<b>Auswahlkriterium</b>	<b>Punkte</b>	<b>Hinweise / gesetzliche Anforderungen</b>
3.2.1	<p>Bewerber, deren Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) liegt unter der Einkommensgrenze von 54.500,- Euro liegen</p> <p>bis zu 80% der maßgeblichen Einkommensgrenze</p> <p>ab 80% bis 90% der maßgeblichen Einkommensgrenze</p> <p>über 90% bis 100% der maßgeblichen Einkommensgrenze:</p>	<p>20</p> <p>10</p> <p>5</p>	<p>Bei Ehegatten / Lebenspartner als Bewerber gilt für die addierten Einkommen das Zweifache der maßgeblichen Einkommensgrenze.</p> <p>Voraussetzung ist die grundbuchmäßige Eintragung beider Bewerber als künftige Eigentümer.</p> <p>Zu der maßgeblichen Einkommensgrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 9.600 Euro je im Haushalt lebenden unterhaltspflichtigen Kind hinzuzurechnen.</p> <p><a href="http://www.statistik.bayern.de">www.statistik.bayern.de</a> Pfad Produkte/Statistik kommunal</p>
	Familiäre Kriterien		
3.2.2.1	Bewerber unter 35 Jahre (bei (Ehe-)Paar mindestens ein Bewerber)	10	
3.2.2.2	<p>Anzahl zugeordneter Kinder und / oder pflegebedürftiger oder behinderter Angehöriger</p> <p>1 Kind / pflegebedürftiger oder behinderter Angehöriger</p> <p>2 Kinder / pflegebedürftiger oder behinderter Angehöriger</p> <p>3 Kinder / pflegebedürftiger oder behinderter Angehöriger</p> <p>4 und mehr Kinder / pflegebedürftiger oder behinderter Angehöriger</p>	<p>5</p> <p>10</p> <p>15</p> <p>20</p>	<p>Maximal werden insgesamt 20 Punkte vergeben.</p> <p>Pflegebedürftige Angehörige (Pflegegrad 3 bis 5)</p> <p>Angehörige mit Behinderung (Behinderungsgrad höher als 50%)</p>

<b>Ortsbezugs-kriterien</b>			
<b>Kriteriennummer:</b>	<b>Auswahlkriterium</b>	<b>Punkte</b>	<b>Hinweise / gesetzliche Anforderungen</b>
3.2.3.1	Erstwohnsitz in der Gemeinde Rattenkirchen vor dem Stichtag		Erstwohnsitz gemäß Daten aus dem

	Mindestens 2 Jahre Mindestens 3 Jahre Mindestens 4 Jahre 5 Jahre und mehr	10 15 20 25	Einwohnermeldeamt, höchst zu erreichende Punktzahl bei einer Zeitdauer von max. 5 J. zulässig, max. 50% der Gesamtpunkte zulässig
3.2.3.2	Haupterwerbstätigkeit (abhängig beschäftigt oder selbstständig) mit Arbeitsplatz bzw. Betriebs/Unternehmenssitz in der Gemeinde Rattenkirchen	10	Eine Staffelung wäre möglich: z.B. 1 Jahr 2 Pkt. 2 Jahre 4 Pkt. usw.
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.  Mitglied in einem in der Gemeinde Rattenkirchen ansässigen gemeinnützigen Verein, wenn die Zugehörigkeit bereits für mind. 24 Monate vor dem Stichtag besteht.	10  10	
3.2.3.4	Feuerwehrdienstleistender in der freiwilligen Feuerwehr Rattenkirchen, wenn die Aktivenzeit bereits seit mind. 24 Monaten vor dem Stichtag besteht.  Zusätzlich leitende Funktion als Feuerwehrdienstleistender (z.B. Gruppenführer, Kommandant etc.) in der freiwilligen FW Rattenkirchen seit mind. 24 Monaten vor dem Stichtag.	20  5	
	Treffen die vorhergenannten Kriterien gemeinsam zu, werden alle Werte zusammen bis zu einem maximalen Gesamtwert von 50 Punkten (50% der möglichen Maximalpunktzahl) addiert.		Ortsansässigkeit darf maximal 50% der Gewichtung ausmachen

Der Gemeinderat berät über die Inhalte der Vergaberichtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken im Baugebiet „östlich der Walder Straße“.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Vergaberichtlinie wie folgt:



**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).

#### **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.

---

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

- 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,
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

---

<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.

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.

### **Kaufpreisaufzahlung**

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 Erst-wohnsitz 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 XX.XX.2025

Rainer Greilmeier  
Erster Bürgermeister

**Beschlossen**  
**JA 8 NEIN 0**

## **5. Sonstiges**

Herr Bürgermeister Greilmeier bewirbt das „Stadtradeln“ des Landkreises Mühldorf a. Inn, an dem die Gemeinde Rattenkirchen heuer erstmalig teilnimmt. Der Teilnahmezeitraum ist von 23.06.2025 – 13.07.2025. Vereine und Firmen wurden mit der Bitte um Teilnahme bereits angeschrieben. „Anradeln“ in Rattenkirchen ist am Freitag den 20.06.2025 um 18:00 Uhr beim Bürgerhaus. Die Gemeinderäte werden gebeten, Werbung für die Aktion zu machen. Für die Gemeinderäte erstellt der Bürgermeister eine Gruppe, in der die Räte die geradelten Kilometer im Aktionszeitraum eintragen können. Am Ende erhalten die Sieger mit den meisten Kilometern einen Peis.

**Zur Kenntnis genommen**  
**JA 8 NEIN 0**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt der Erste Bürgermeister Rainer Greilmeier um 20:26 Uhr die öffentliche 5. Sitzung des Gemeinderates.

Rainer Greilmeier  
Erster Bürgermeister

Markus Wagner  
Schriftführung