



Richtlinien der Gemeinde Frensdorf zur Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken im Baugebiet „Hirtenäcker“ in Herrnsdorf

vom 25.09.2025 ¹

Präambel

Die Gemeinde Frensdorf fördert die kontinuierliche städtebauliche Entwicklung, die Ortsverbundenheit und Teilhabe der Einwohner an der örtlichen Gemeinschaft. Es soll der Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung aufgrund der Baulandpreisentwicklung vermieden werden.

Die Gemeinde Frensdorf veräußert an ortsansässige wie auch auswärtige Bewerber die zur Verfügung stehenden gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke nach entsprechender Ausschreibung über das Mitteilungsblatt und die gemeindliche Homepage (www.frensdorf.de) zu ortsüblichen, eigenkostendeckenden Preisen an einen nach diesen Richtlinien begünstigten Personenkreis. Die Verkaufspreise werden in Anlehnung an die aktuellen Bodenrichtwerte des Landratsamtes Bamberg zuzüglich aller für das jeweilige Gebiet anfallenden öffentlichen Erschließungskosten gebildet. Die öffentlichen Erschließungskosten werden beim Verkauf vertraglich festgeschrieben oder sind gesondert an einen von der Gemeinde Frensdorf beauftragten Erschließungsträger zu entrichten. Erschließungskosten privater Träger für z.B. Strom, Telekommunikation, Abwasser oder Wasserversorgung usw. sind zusätzlich an den jeweiligen Erschließungsträger zu begleichen.

I. Grundsätze der Baulandvergabe

1. Die Gemeinde Frensdorf veräußert zwei gemeindeeigene Grundstücke im Baugebiet „Hirtenäcker“ in Herrnsdorf nach einem **Punkteverfahren** (vgl. Ziffer V).
2. Die Wohnbaugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser werden vorrangig an bauwillige Familien, Ehepaare und Lebensgemeinschaften sowie Einzelpersonen (natürliche Personen) veräußert und sind mit einer Bauverpflichtung unter Vertragsstrafe bei Nichterfüllung verbunden.

II. Antragsvoraussetzungen und Bewerbungsverfahren

1. Als persönliche Voraussetzung gilt: Der Bewerber muss volljährig sein.
2. Eine der unter Ziffer I.2 genannten Personen scheidet als Bewerber aus, wenn sie zum Stichtag am 01.07.2025 Eigentümer bzw. Erbbauberechtigter eines baureifen Grundstückes oder einer Wohnimmobilie – unbeachtlich, ob selbst genutzt oder vermietet - im Gemeindegebiet Frensdorf ist.
Als Bewerber scheidet ferner aus, wer bereits ein Baugrundstück von der Gemeinde Frensdorf erworben hat.
Eine Ausnahme besteht, wenn der Bewerber ein geeignetes Tauschgrundstück an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes anbieten kann bzw. das bisherige Wohneigentum veräußert.
Mit der Bewerbung wird das Einverständnis zur grundbuchamtlichen Prüfung erteilt.

¹ Die Verwendung des generischen Maskulinums ist in normativen Texten üblich. Dadurch sollen keineswegs Benachteiligungen gegenüber dem Femininum erzeugt werden.

3. Der Bewerber muss die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens (Bauplatz und Gebäude) nachweisen.
4. Es gilt der Grundsatz, dass ausschließlich der Bewerber auch Vertragspartner der Gemeinde wird. Abweichungen davon sind mit Zustimmung des Gemeinderates möglich.
Bei Ehepaaren oder Lebenspartnerschaften, Verlobten und anderen eheähnlichen Lebensgemeinschaften mit gemeinsamer Wohnung obliegt es der Entscheidung der Partner, wer von ihnen den Antrag stellt. Eine doppelte Antragstellung ist ausgeschlossen.
5. Ein Bewerber kann sich auf einen Bauplatz einmal bewerben.
6. Der Bewerber hat die Bewerbung schriftlich bis zu einer von der Verwaltung festzulegenden und bekanntzumachenden angemessenen Frist einzureichen. Die Veröffentlichung erfolgt im Mitteilungsblatt und auf der Homepage der Gemeinde Frensdorf (www.frensdorf.de). Verspätet eingegangene Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

III. Einhaltung von Vermögens- und Einkommensgrenzen

Es werden nur Bewerber bewertet, deren Vermögen nach Ziffer III.1 und deren Einkommen nach Ziffer III.2 die dort von der Gemeinde festgelegten Obergrenzen nicht überschreiten. Hierbei gelten folgende Maßgaben:

1. Vermögensobergrenze

- 1.1 Der Bewerber darf nicht Eigentümer oder Miteigentümer eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks oder einer Immobilie in oder außerhalb der Gemeinde sein.
- 1.2 Zum Vermögen zählen neben Grundbesitz und Immobilien auch Bargeld, Bankguthaben, Wertgegenstände, Wertpapiere und sonstiges Anlagevermögen wie z.B. Rückkaufwerte von kapitalbildenden Versicherungen.
- 1.3 Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen. Für den Bereich des Baugebietes „Hirtenacker“ in Herrnsdorf beträgt dieser Wert 86.000,- € (Einzelgrundstück) / 172.000,- € (Gesamtgrundstück) ².

2. Einkommensobergrenze

- 2.1. Es werden nur Personen im Sinne von Ziffer I.2 bewertet, deren Jahreseinkommen das durchschnittliche Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in der Gemeinde Frensdorf nicht übersteigt. Zu Grunde gelegt wird das zu versteuernde Einkommen laut Steuerbescheid. Erfolgt der Erwerb durch zwei Personen, richtet sich die Berechnung nach dem addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen. Es gilt dabei der aktuellste Basiswert der Lohn- und Einkommensteuerstatistik, welcher durch das Bayerische Landesamt für Statistik veröffentlicht und von der Verwaltung auf den Stand der Vergabezeit hochgerechnet wurde. Die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgeblichen durchschnittliche Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen (Gesamtbetrag der Einkünfte) betragen demnach:

Max. Jahreseinkommen (1 Person) = **57.000 €**
 Max. Jahreseinkommen (2 Personen) = **114.000 €**

(Basis: Lohn- u. Einkommensstatistik f. Gemeinde Frensdorf 2020, Bayer. Landesamt für Statistik, hochgerechnet zum Stand September 2025)

² 195,- €/ m² für 2 Bauplätze mit gerundet 880 m² : 2 = 440 m² x 195,- € = 85.800,- € => gerundet 86.000,- € (Einzelgrundstück)
 195,- €/ m² für 2 Bauplätze mit gerundet 880 m² x 195,- € = 171.600,- € => gerundet 172.000,- € (Gesamtgrundstück)

- 2.2. Diese Obergrenzen erhöhen sich je unterhaltspflichtigem Kind um **9.600,00 €**. Der Betrag orientiert sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland und wird bei Bedarf angepasst. Der Gesamtbetrag der Einkünfte kann durch den jeweils aktuellen Einkommensteuerbescheid des Vorjahres in der Regel nachgewiesen werden. Werden die Einkünfte nicht nachgewiesen, kann die Bewerbung nicht berücksichtigt werden. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid für das vergangene Jahr vor, so kann ersatzweise auf frühere Einkommensteuerbescheide zurückgegriffen werden. Bei Selbständigen und Gewerbetreibenden kann das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre nachgewiesen werden.

3. Auswahlkriterien und ihre punktbasierte Gewichtung

3.1 Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen

Je mehr die Vermögens- und Einkommensobergrenzen nach Ziffer III.1 und III.2 unterschritten werden, desto mehr Punkte gibt es.

Die Höchstpunktzahl ist bei einem Betrag von 50.000,00 € erreicht.

3.2 Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien

Es erfolgt eine zusätzliche Punktevergabe nach den folgenden sozialen Merkmalen und Belastungen:

- Anzahl der unterhaltspflichtigen Kinder im selben Haushalt (eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind gerechnet)
- Anzahl der Personen mit Behinderung über mind. 50% oder festgestellten Pflegegrad (Antragsteller oder zum Hausstand gehörendes Familienmitglied)

3.3 Verweil- und Aufenthaltsdauer in der Gemeinde Frensdorf

Es erfolgt eine Punktevergabe in Abhängigkeit von der verstrichenen Zeit

- seit Begründung des Erstwohnsitzes in der Gemeinde
- seit Begründung des Zweitwohnsitzes in der Gemeinde
- seit Ausübung der Erwerbstätigkeit in der Gemeinde (Nachweis durch den Arbeitgeber)
- seit Begründung eines eigenen Betriebs oder Gewerbes mit Arbeitgeberbereiungenschaft (Nachweis durch die Gewerbeanmeldung)
- seit Übernahme eines Ehrenamtes in der Gemeinde, wenn diese Tätigkeit in einem Verein oder einer Organisation der Gemeinde Frensdorf ausgeübt wird oder wurde (Nachweis durch die jeweilige Institution). Nicht berücksichtigt werden die Zeiten der aktiven Mitgliedschaft im Gemeinderat.

Die Zeit errechnet sich aus der Dauer, die eine Person nachweislich jemals in der Gemeinde gewohnt, gearbeitet oder ehrenamtlich tätig war.

Die Auswahlkriterien „Verweil- und Aufenthaltsdauer“ einschließlich Ehrenamt dürfen höchstens zu 50% in die Gesamtbewertung einfließen (bei möglichen 200 Punkten also maximal 100).

Die Bewertungszeit beträgt fünf Jahre vor Antragstellung. Ausgenommen sind der Erst- und der Zweitwohnsitz.

IV. Verkaufskonditionen. Baugebot. Wiederkaufsrecht

1. Die zu vergebenden Grundstücke werden zu einem einheitlichen Quadratmeterpreis verkauft. Dieser wird vor der Ausschreibung für die betreffenden Grundstücke durch den Gemeinderat Frensdorf festgelegt. Er beträgt für das Baugebiet „Hirtenacker“ 195 €/ m².
2. Im Kaufpreis nach Ziffer IV.1 sind folgende „Erschließungskosten“ bereits enthalten:
 - Herstellungskosten für die Straßen, Wege und (Park-) Plätze mit ihren Bestandteilen, die Straßenentwässerung und die Straßenbeleuchtung.
 - Herstellungskosten für die Wasserver- und -entsorgungseinrichtungen, das sind die Herstellungsbeiträge mit Grundstücksfläche sowie einer fiktiven Geschossfläche (1/4 der Grundstücksfläche)
3. Im Kaufpreis nach Ziffer IV.1 sind folgende Kosten nicht enthalten:
 - Herstellungsbeiträge für die Wasserver- und -entsorgung, soweit sie nicht bereits mit dem Kaufpreis abgegolten werden,
 - Notargebühren
 - Grunderwerbsteuer
 - Kosten des grundbuchamtlichen Vollzugs
 - Kosten für Strom-, Telekommunikations- und sonstige Anschlüsse
4. Der Kaufvertrag enthält sowohl eine Bauverpflichtung als auch ein Selbstnutzungsgebot.
 - 4.1 Die Bauverpflichtung verlangt vom Käufer, innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Beurkundung auf dem Kaufgegenstand ein Wohnhaus bezugsfertig zu errichten und durch Fertigstellungs- oder Nutzungsanzeige nachzuweisen. In begründeten Ausnahmefällen kann der Gemeinderat eine Verlängerung von max. zwei Jahren gestatten.
 - 4.2 Das Selbstnutzungsgebot verpflichtet den Käufer, innerhalb einer Frist von zehn Jahren ab Eingang der Fertigstellungs- oder Nutzungsanzeige gem. Art. 78 Abs. 2 BayBO den Vertragsgrundbesitz selbst zu bewohnen und nicht an Dritte zu veräußern oder zu vermieten oder sich zu einer solchen Veräußerung oder Vermietung zu verpflichten. Die Überlassung oder die Vermietung des Vertragsgrundbesitzes an Abkömmlinge des Käufers oder die Vereinbarung von Gütergemeinschaft gelten nicht als Veräußerung oder Vermietung im vorstehenden Sinne.
4. Die Gemeinde Frensdorf ist zum Wiederkauf des Vertragsgrundbesitzes berechtigt, wenn der Käufer gegen die Bauverpflichtung verstößt. Die Sicherung dieses Anspruchs erfolgt durch Eintrag einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch sowie mit der Festlegung einer Vertragsstrafe.

Für den Wiederkauf gilt Folgendes:

- Er erfolgt zu den im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Bedingungen.
- Wiederkaufspreis ist der vereinbarte Kaufpreis zuzüglich vom Käufer zwischenzeitlich geleisteter Erschließungskosten.
- Die Gemeinde hat im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes das jeweilige Grundstück mit seinen Bestandteilen zum Verkehrswert zu vergüten. Soweit eine Einigung hierüber nicht zustande kommt, wird der Verkehrswert für beide Teile verbindlich von dem nach dem Baugesetzbuch zuständigen Gutachterausschuss festgesetzt. Die Kosten des Schätzgutachtens trägt der Käufer. Rechte Dritter, mit denen der Käufer den Vertragsgrundbesitz belastet hat, hat dieser auf seine Kosten zu beseitigen.
- Durch den Wiederkauf veranlasste Kosten, Lasten, Steuern und Abgaben aller Art fallen dem Käufer zur Last.

V. Punktwertung (max. 200 insgesamt):

Soziale Kriterien:	Punkte	Max. Punkte pro Antrag
Unterschreitung der Vermögensobergrenze	1 Punkt pro 1.000 € ³	50
Unterschreitung der Einkommensobergrenze	1 Punkt pro 1.000 € ³	50
Je unterhaltspflichtiges Kind im selben Haushalt	10	
Behinderungsgrad über 50% oder Pflege- grad 1, 2 oder 3 des ASt. oder Familienmitglieds	5	
Behinderungsgrad über 80% oder Pflegegrad 4 oder 5 des ASt. oder Familienmitglieds	10	
Maximale Punkt soziale Kriterien		100
Ortsbezug	Punkte	Max. Punkte pro Antrag
Erstwohnsitz in Frensdorf (Für höchstens zwei Personen im Sinne von Ziff. I.2.)	5 Punkte pro Jahr und Person ⁴	
Zweitwohnsitz in Frensdorf (Für höchstens zwei Personen im Sinne von Ziff. I.2.)	2 Punkte pro Jahr und Person ⁴	
Arbeitsplatz in Frensdorf auf Nachweis des Arbeitgebers (Für höchstens zwei Personen im Sinne von Ziff. I.2.)	5 Punkte pro Jahr und Person ⁴	
Eigener Betrieb und/oder Gewerbe in Frensdorf (Für höchstens zwei Personen im Sinne von Ziff. I.2.)	5 Punkte pro Jahr und Person ⁴	
Ehrenamtliches Engagement des Antragstellers oder eines Familienmitglieds im gleichen Haushalt in Frensdorf (Für höchstens zwei Personen im Sinne von Ziff. I.2.)	5 Punkte pro Jahr und Person ⁴	
Maximale Punkte Ortsbezug		100

³ je 1.000 €: Der sich errechnende Betrag wird bis 499,99 € abgerundet, ab 500,00 € auf volle Tausend aufgerundet.

⁴ je Jahr: Das Jahr wird auf eine volle Zahl unter sechs Monaten abgerundet sowie nach sechs Monaten aufgerundet.

Bei Punktegleichheit entscheidet in öffentlicher Sitzung der Bau- u. Umweltausschuss durch Los.

VI. Schlussbestimmungen

1. Der Gemeinderat kann in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien entscheiden.
2. Es besteht kein Rechtsanspruch aus diesen Richtlinien.

VII. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 26.09.2025 in Kraft.

Gemeinde Frensdorf, den 25.09.2025


Jakobus Kötznér
Erster Bürgermeister