

# **Vergaberichtlinien des Marktes Nandlstadt für die Veräußerung von gemeindlichen Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet „Kitzberger Feld“ in Nandlstadt**

**vom 28.07.2022**

## **Präambel**

Der Markt Nandlstadt (folgend „Markt“ oder „Gemeinde“ genannt), gibt sich folgende Vergaberichtlinien, um die künftige Veräußerung von gemeindlichen Gewerbegrundstücken im Bereich des (künftigen) Gewerbegebietes „Kitzberger Feld“ in Nandlstadt zu regeln.

Obgleich kommunale Grundstücksgeschäfte - insbesondere wenn die Vergabe eines gemeindlichen Grundstücks nicht mit der Beauftragung einer Leistung verknüpft wird, die dem öffentlichen Auftraggeber unmittelbar zu Gute kommt - grundsätzlich nicht den Vorschriften des Vergaberechts unterliegen, soll dennoch ein angemessener Grad von Öffentlichkeit (Transparenzgebot) und aus Gründen der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung, ein diskriminierungsfreies Vorgehen bei der Vergabe der Grundstücke sichergestellt werden.

Dem Transparenzgebot wird seitens des Marktes dadurch entsprochen, dass die Öffentlichkeit frühzeitig in geeigneter Weise über das Grundstücksangebot informiert wird (z. B. Veröffentlichung im Internet, Anzeige in Tageszeitungen, Bautafeln, etc.). Die Auswahl des geeigneten Informationsmediums wird durch die Verwaltung des Marktes getroffen.

Neben dem Grundstücksangebot ist dabei ebenfalls auf die Grundlagen und Bedingungen der Vergabe und die später zu berücksichtigenden Vertragsbedingungen hinzuweisen.

Hinsichtlich der Vergabe der Gewerbegrundstücke ist zu beobachten, dass das eingeschränkte Angebot an Gewerbegrundstücken, das oftmals auch in anderen Kommunen besteht, dazu führt, dass die Nachfrage nach gemeindlichen Gewerbegrundstücken - sowohl von bereits ortsansässigen, als auch von ortsfremden Firmen die sich in Nandlstadt ansiedeln möchten - das Angebot deutlich übersteigt. Dieser Effekt wird künftig auch dadurch verstärkt, dass es für die Kommunen immer schwieriger werden wird, für die Entwicklung von Gewerbegrundstücken geeignete Flächen von privaten Grundstückseigentümern zu erwerben. Es ist davon auszugehen, dass auch vor dem Hintergrund des Ziels des Freistaats Bayern, den Flächenverbrauch in Bayern deutlich und dauerhaft zu senken, zu erwarten ist, dass die Neuausweisung von Gewerbeflächen deutlich erschwert werden dürfte.

Unter diesen Gesichtspunkten erachtet es der Markt Nandlstadt als sinnvoll und zweckmäßig, die künftige Vergabe des begrenzten Gutes „Gewerbeflächen“ anhand entsprechender Richtlinien bzw. Kriterien vorzunehmen. Um Erfahrungen mit diesem Prozess gewinnen zu können, werden die folgenden Vergaberichtlinien zunächst lediglich für die Vergabe der gemeindlichen Gewerbegrundstücke im Gebiet der Erweiterung „Kitzberger Feld“ erlassen. Ob die Richtlinien auch auf andere, künftige gemeindliche Gewerbeflächen Anwendung finden werden, wird der Marktgemeinderat nach einer Evaluierung der gewonnenen Erkenntnisse, gesondert beschließen.

## **I. Grundstücke, Preisfestsetzung**

- (1) Der Markt wird zum Bewerbungsverfahren und zur späteren Veräußerung konkrete Grundstücksparzellen mit unterschiedlichen Flächengrößen und Grundstückszuschnitten bilden.
- (2) Der zu erhebende Grundstückskaufpreis (je qm Grundstücksfläche) wird frühzeitig durch den Marktgemeinderat festgelegt und bekanntgegeben. Dem Markt steht es dabei frei, für

die jeweiligen Parzellen auch unterschiedliche Verkaufspreise (z. B. in Abhängigkeit von der Nutzungsmöglichkeit der jeweiligen Fläche) festzusetzen.

- (3) Der Kaufpreis beinhaltet nicht eventuell anfallende Erschließungs-, Herstellungs- oder sonstige Anliegerbeiträge im weitesten Sinne. Diese werden satzungsgemäß erhoben bzw. abgelöst.

## **II. Bewerbungsverfahren**

- (1) Der Markt wird den Beginn und das Ende des Bewerbungsverfahrens bekanntmachen. Bewerbungen können vom Beginn bis zum Ende des Bewerbungsverfahrens beim Markt in Papier- bzw. digitaler Form (per Email als pdf-Dokument) eingereicht werden. Maßgeblich ist der Zugang der Bewerbung beim Markt. Die Bewerber erhalten vom Markt eine kurze Bestätigung hinsichtlich des ordnungsgemäßen Einganges der Bewerbung.
- (2) In der Bewerbung Bewerbungsbogen ist das vom Bewerber gewünschte Grundstück und ein eventuelles Ersatzgrundstück eindeutig anhand der Parzellennummer zu benennen sowie Art und Umfang seiner gewerblichen Tätigkeit unter näherer Beschreibung seines Unternehmens (Tätigkeitsbereich, Anzahl der Beschäftigten etc.) zu beschreiben. Dem Bewerber wird empfohlen, insoweit auch auf die Kriterien gemäß Ziffer V. Abs. 1 unter Vorlage geeigneter Belege einzugehen.
- (3) Der Markt ist berechtigt, vom Bewerber auch Nachweise nach freiem Ermessen hinsichtlich der finanziellen Leistungsfähigkeit des Bewerbers sowie zu den Kriterien gemäß Ziffer V. Abs. 1 innerhalb einer angemessenen Frist an- bzw. nachzufordern, um beurteilen zu können, ob der Bewerber finanziell zur Umsetzung des geplanten Objektes im Stande ist oder die für die Vergabe relevanten Kriterien erfüllt.
- (4) Die Bewerbung wird zurückgewiesen, falls
  - a) die Bewerbung beim Markt außerhalb der Bewerbungsfrist eingeht,
  - b) in der Bewerbung kein Grundstück zur Auswahl genannt wird,
  - d) der Bewerber vom Markt Nandlstadt an- bzw. nachgeforderte Unterlagen bzw. Nachweise nicht oder nicht fristgerecht vorlegt,
  - e) das vom Bewerber geplante Vorhaben nicht den vom Markt bekanntgegebenen Anforderungen des (künftigen) Bebauungsplanes für das Gebiet „Kitzberger Feld“ entspricht und daher bauplanungsrechtlich nicht bzw. nicht ohne Änderung des Bebauungsplanes, umgesetzt werden kann.
- (5) Im Falle der Zurückweisung wird der Bewerber über die Zurückweisung und die hierfür maßgebenden Gründe schriftlich informiert.

## **III. Vergabeverfahren**

- (1) Das Vergabeverfahren für die Gewerbeparzellen gliedert sich in drei Stufen:
  1. Vorauswahl und Bewertung der Bewerbungen samt Erstellung einer Vergabeempfehlung durch ein Auswahlgremium, dem mindestens vier der folgenden Personen / Vertreter des Marktes Nandlstadt angehören sollen: 1. Bürgermeister, 2. Bürgermeister, 3. Bürgermeister, Geschäftsleiter, Baumamtsleiter, Gewerbereferentin; Bei der Vorauswahl und Bewertung der Bewerbungen durch das vorgenannte Gremium soll zusätzlich zum Auswahlgremium eine unabhängige, weder der Verwaltung noch dem Marktgemeinderat angehörige sachkundige Person mit der Befähigung zum Richteramt (Volljurist) in beobachtender und bei Bedarf in rechtsberatender Funktion anwesend sein.

2. Vorstellung der Vergabeempfehlungen des Auswahlgremiums und Vergabebeschluss durch den Marktgemeinderat
3. Abschluss des notariellen Kaufvertrages über die Parzelle mit dem Erwerber
- (2) Ein Rechtsanspruch auf die Vorlage der eingegangenen Bewerbung an den Marktgemeinderat und insbesondere aber auch auf die Zuteilung eines gemeindlichen Gewerbegrundstückes, besteht für die einzelnen Bewerber nicht.
- (3) Jeder Bewerber kann maximal 1 Gewerbeparzelle im Gewerbegebiet „Kitzberger Feld“ erhalten.

#### **IV. Vorauswahl und Bewertung der Bewerbungen**

- (1) Im Rahmen der Vorauswahl der Bewerbungen durch das Auswahlgremium soll die Anzahl der Bewerbungen, die in der nächsten Stufe mit Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen bewertet werden, auf 3 Bewerbungen pro Parzelle reduziert werden. Sollten insgesamt weniger als 3 Bewerbungen für eine Parzelle eingehen, erfolgt für diese Parzelle keine gesonderte Vorauswahl durch die Verwaltung, sämtliche Bewerbungen werden in diesem Falle einer Bewertung mit Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen unterzogen.
- (2) Die Vorauswahl durch das Auswahlgremium erfolgt gemäß den Auswahlkriterien (siehe Ziffer V. Abs. 1) und dem angewandten Punktesystem für die Bewertung (siehe Ziffer V. Abs. 2).
- (3) Die in der Vorauswahl ausgeschiedenen Bewerber erhalten nach Bekanntgabe im Marktrat eine schriftliche Mitteilung über die Ablehnung.
- (4) Das Auswahlgremium bewertet im Anschluss die nicht in der Vorauswahl ausgeschiedenen Bewerbungen anhand der eingereichten Bewerbungsunterlagen sowie ggf. an- bzw. nachgeforderten weiteren Unterlagen der Bewerber nach den folgenden Kriterien:
  1. Angebot von Arbeits- und Ausbildungsplätzen (Handwerk, Handel, Industrie)
  2. Nachhaltigkeit des Unternehmens
  3. Kooperation mit Unternehmen vor Ort und in der Region (z. B. gegenseitige Zulieferung/Zuarbeit)
  4. Gemeindliches Interesse an Ansiedlung / Bedeutung für den Markt Nandlstadt
  5. Attraktivität für Arbeitsmarkt vor Ort
  6. Unternehmer ist Einheimischer
  7. Firmensitz besteht bereits, ggf. langjährig im Gemeindebereich Nandlstadt
  8. Soziales Engagement des Unternehmens
  9. Grundstücksausnutzung, bauliche Gestaltung (Grobkonzept des Unternehmers)
  10. Betriebliche Situation, Bedürfnis des Unternehmens (ggf. Vergrößerung etc.)
- (5) Das Auswahlgremium kann für jedes der zehn vorgenannten Kriterien pro Bewerbung einen Punktwert von minimal 0 bis maximal 5 Punkte vergeben. Dabei haben die Punktwerte folgende Bedeutung:
 

0 Punkte:	erfüllt das Kriterium überhaupt nicht bzw. hat keine Angabe gemacht
-----------	---

- 1 Punkt: erfüllt das Kriterium weit unterdurchschnittlich
- 2 Punkte: erfüllt das Kriterium unterdurchschnittlich
- 3 Punkte: erfüllt das Kriterium durchschnittlich
- 4 Punkte: erfüllt das Kriterium überdurchschnittlich
- 5 Punkte: erfüllt das Kriterium in herausragendem Maße

Somit können insgesamt je Bewerbung maximal 50 Punkte vergeben werden.

- (6) Die Punktevergabe erfolgt durch das Auswahlgremium nach freier Einschätzung und Bewertung der einzelnen Kriterien.

Das Auswahlgremium erstellt auf diese Weise für jede zu vergebende Parzelle eine Vergabeempfehlung für den Marktgemeinderat.

#### **V. Vorstellung der Vergabeempfehlung und Vergabebeschluss durch den Marktgemeinderat**

- (1) Nach Vorstellung der Vergabeempfehlung für die jeweils zu vergebende Parzelle durch das Auswahlgremium erfolgt der Vergabebeschluss für die einzelnen Parzellen an die jeweils punkthöchsten Bewerber. Der Marktgemeinderat ist im Fall besonders schwerwiegender Gründe (z.B. im Fall von Falschangaben des Bewerbers, welche zwischen erfolgter Vorauswahl und Bewertung und Vergabebeschluss bekannt geworden sind, einem Vermögensverfall bzw. einer Insolvenz des Bewerbers etc.) berechtigt, auch einen von der Vergabeempfehlung abweichenden Vergabebeschluss zu treffen.
- (2) Sämtliche Bewerber werden über ihr jeweiliges Ergebnis bei der Zuschlagserteilung schriftlich informiert.
- (3) Die Verwaltung wird mit den Bewerbern, die den Zuschlag erhalten haben, den notariellen Kaufvertrag - unter Beachtung der unter Ziffer VI. genannten Vertragsregelungen - abschließen und die Kaufverträge nach der Beurkundung dem Marktgemeinderat zur Genehmigung vorlegen.
- (4) Sollte der Bewerber, der den Zuschlag für die jeweilige Parzelle erhalten hat,
  - a) seinen Antrag auf Kauf des ihm zugeteilten Grundstücks vor der notariellen Beurkundung zurückziehen, oder
  - b) die notarielle Beurkundung des Grundstücksverkaufes nach dem erfolgten Vergabeverfahren trotz schriftlicher, erfolgloser Fristsetzung durch den Markt Nandlstadt an den Bewerber, nicht innerhalb einer angemessenen Frist (maximal 2 Monate) vornehmen und dies durch den Bewerber verursacht sein bzw. er sich dieses Verhalten zurechnen lassen muss,

verliert der Bewerber seinen Anspruch auf die Grundstückszuteilung ersatzlos und wird bei der Platzvergabe in dem entsprechenden Gewerbegebiet nicht mehr berücksichtigt.

Der Bewerber haftet dem Markt Nandlstadt in diesem Fall zudem für möglicherweise durch die Vertragsvorbereitung entstandene Kosten (z. B. Notargebühren, etc.).
- (5) Im Falle des Abs. 4 rückt der nächste Bewerber, an den noch keine andere Grundstücksparzelle vergeben wurde, in der Punktfolgenfolge der Bewerbungen für die jeweilige Gewerbebezugsparzelle automatisch für den ausscheidenden Bewerber nach und

erhält somit den Zuschlag für diese Parzelle. Die Verwaltung wird den nachrückenden Bewerber hierüber informieren. Sollten keine Bewerber erneutes Interesse an der Gewerbebezugszelle zeigen, so wird diese neu ausgeschrieben.

## **VI. Vertragsbedingungen, Konditionen**

### **1. Allgemeines**

- (1) Die Grundstücksveräußerung an den Erwerber erfolgt zu dem vom Marktgemeinderat bestimmten Kaufpreis je qm-Grundstücksfläche. Der Kaufpreis beinhaltet nicht eventuell anfallende Erschließungs-, Herstellungs- oder sonstige Anliegerbeiträge im weitesten Sinne. Diese werden satzungsgemäß erhoben bzw. abgelöst.
- (2) Die Fälligkeiten des Kaufpreises sowie etwaiger Erschließungs- und/oder Anliegerbeiträge im weitesten Sinne, sind im notariellen Kaufvertrag zu regeln.
- (3) Ratenzahlungen oder Stundungen des Kaufpreises und der eventuell anfallenden Erschließungs- und/oder Anliegerbeiträge im weitesten Sinne werden nicht zugelassen.

### **2. Bauverpflichtung**

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Markt Nandlstadt, auf dem Vertragsgrundbesitz innerhalb von zwei Jahren ab dem Tag der Beurkundung, mit dem Bau von einem oder mehreren Betriebsgebäuden für einen Gewerbebetrieb zu beginnen und diese/s innerhalb von vier Jahren, gerechnet ab dem Tag der Beurkundung fertigzustellen oder diese/s durch einen vom Erwerber zu bestimmenden Dritten errichten und fertigstellen zu lassen.

### **3. Betriebsverpflichtung, Veräußerungsbeschränkung**

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Markt Nandlstadt, das Grundstück für die Dauer von 10 Jahren ab dem Tag der Fertigstellung des bzw. der Betriebsgebäude(s), den der Erwerber dem Markt Nandlstadt schriftlich anzuzeigen hat, selbst gewerblich zu nutzen und innerhalb dieser Frist, das Grundstück oder Grundstücksteile nur mit Zustimmung des Marktes Nandlstadt

- a) zu veräußern
- b) nur in nicht vorhersehbaren, außergewöhnlichen Härtefällen (z.B. im Fall der Krankheit/Berufsunfähigkeit des Erwerbers und vergleichbaren betrieblichen Härtefällen) zu vermieten oder zu verpachten,
- c) in anderer Art als durch Unterhaltung eines Gewerbebetriebes gemäß der vorstehenden Ziffer VI.2 zu nutzen.

### **4. Wiederkaufsrecht**

- (1) Für den Fall, dass vom Erwerber gegen die Verpflichtungen nach Nr. 2 und/oder Nr. 3 verstoßen wird, steht dem Markt Nandlstadt ein Wiederkaufsrecht zum vereinbarten damaligen Kaufpreis (ohne Ausgleichung eines etwaigen Geldwertverfalls) zu.
- (2) Ferner sind dem Erwerber etwa von ihm bereits bezahlte Erschließungs- und Anliegerbeiträge im weitesten Sinne zu erstatten (ohne Ausgleichung eines etwaigen Geldwertverfalls).
- (3) Der Verkehrswert etwa bereits errichteter Gebäude zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes wird erstattet. Der Verkehrswert wird durch den Gutachterausschuss des Landkreises Freising für beide Vertragsteile auf Kosten des Erwerbers ermittelt.
- (4) Die Ausübung des Wiederkaufsrechts kann

a) bei einem Verstoß gegen die Bauverpflichtungen (Nr. 2)

nur innerhalb einer Frist von einem Jahr, gerechnet ab dem fruchtlosen Ablauf entweder der 2-Jahresfrist für den Baubeginn oder der 4-Jahres-Frist für die Fertigstellung des / der Gebäude(s) bzw.

b) bei einem Verstoß gegen die Betriebsverpflichtung / Veräußerungsbeschränkung (Nr. 3) nur innerhalb einer Frist von sechs Monaten, gerechnet ab dem Zeitpunkt, in dem der Markt von dem Verstoß bzw. dem Verkaufs- oder Übertragungsfall Kenntnis erlangt,  
erfolgen.

Das Wiederkaufsrecht wird durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Grundstückseigentümer ausgeübt.

- (5) Der Markt ist berechtigt, das Wiederkaufsrecht selbst auszuüben. Eine Verpflichtung des Marktes zur Ausübung des Wiederkaufsrechts besteht in keinem Fall.
- (6) Die Kosten der Ausübung des Wiederkaufsrechts, insbesondere die Kosten der Beurkundung und des Grundbuchamtlichen Vollzuges, sowie die anfallende Grunderwerbssteuer und etwaige anfallende Kosten der Lastenfreistellung hat der Erwerber zu tragen.
- (7) Zur Sicherung des Rückübertragungsanspruches wird eine entsprechende Vormerkung gemäß § 882 BGB am Vertragsgrundbesitz eingetragen.
- (8) Der Markt verpflichtet sich dem Erwerber gegenüber, seine Wiederkaufsrechtsvormerkung unverzüglich nach Stellung eines schriftlichen Verlangens des Erwerbers und auf dessen Kosten im Grundbuch löschen zu lassen, sobald die Voraussetzungen für die Ausübung des Wiederkaufsrechtes nicht mehr bestehen.

## **5. Rangrücktrittsverpflichtung**

- (1) Der Markt verpflichtet sich, auf Verlangen und auf Kosten des Erwerbers, mit seiner Vormerkung hinter vom Erwerber am Vertragsgrundstück bestellte Grundpfandrechte zurückzutreten, welche der Finanzierung des Erwerbs des Vertragsgrundbesitzes bzw. der Kosten des auf dem Vertragsgrundstück zu errichtenden Bauwerks samt Planungskosten und etwaiger Erschließungs- und Anliegerbeiträge dienen.

Voraussetzung ist, dass das Grundpfandrecht zugunsten eines Kreditinstitutes mit Sitz in Deutschland, Österreich, der Schweiz oder Liechtenstein bestellt wird und sich dieses auf Verlangen gegenüber dem Markt Nandlstadt verpflichtet, eine Valutierung nur zu den vorgenannten Zwecken vorzunehmen und das Grundpfandrecht entweder nicht abzutreten oder die eingegangenen Bindungen etwaigen Rechtsnachfolgern, die auch wieder nur Kreditinstitute mit Sitz in Deutschland, Österreich, der Schweiz oder Liechtenstein sein dürfen, aufzuerlegen. Jede Sicherung anderer Verbindlichkeiten bedarf der Zustimmung des Marktes Nandlstadt.

- (2) Diese Einschränkungen entfallen, sobald der Markt Nandlstadt die Löschung der zu seinen Gunsten im Grundbuch eingetragenen Auflassungsvormerkung zur Sicherung des Wiederkaufsrechts auflagenfrei bewilligt. Eine Beschränkung der Rangrücktrittsverpflichtung der Höhe nach soll nicht erfolgen.

## **6. Falsche Angaben des Bewerbers**

- (1) Sofern der Erwerber im Antrags- / Fragebogen für den Erwerb im Rahmen der Vergabe des Vertragsgrundstücks auf vergaberelevante Fragen vorsätzlich falsche Angaben



gemacht oder vorsätzlich vergaberelevante Tatsachen verschwiegen hat und dies zu einem Zeitpunkt durch den Markt Nandlstadt festgestellt wird, in dem dessen Rechte (Wiederkaufsrecht) noch bestehen, steht dem Markt Nandlstadt ebenfalls ein Wiederkaufsrecht am Grundstück zu.

- (2) Unabhängig von der Ausübung des Wiederkaufsrechts wird zudem eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % der jeweiligen Kaufpreissumme, mindestens jedoch 30.000 EUR vom Erwerber an den Markt Nandlstadt zur Zahlung fällig. Die Geltendmachung weiteren Schadensersatzes und auch eine Überprüfung der Angelegenheit auf ihre strafrechtliche Relevanz hin, bleibt darüber hinaus seitens des Marktes vorbehalten.
- (3) Die Vertragsstrafe ist nach schriftlicher Anforderung durch den Markt Nandlstadt innerhalb von vier Wochen zur Zahlung fällig.

#### **7. Kosten der Beurkundung, des grundbuchamtlichen Vollzuges, Inkrafttreten**

- (1) Der Erwerber übernimmt sämtliche Kosten der notariellen Beurkundung und des grundbuchamtlichen Vollzuges.
- (2) Diese Richtlinie tritt am 29.07.2022 in Kraft.

MARKT NANDLSTADT

Nandlstadt, 29.07.2022



Gerhard Betz

Erster Bürgermeister

---