

# **Vergaberichtlinien der Gemeinde Bad Kohlgrub für die Veräußerung von gemeindlichen Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet „Gotthelfweg“ in Bad Kohlgrub**

**Vom 20.07.2023**

## **Präambel**

Die Gemeinde Bad Kohlgrub (folgend „Gemeinde“ genannt), gibt sich folgende Vergaberichtlinien, um die künftige Veräußerung von gemeindlichen Gewerbegrundstücken im Bereich des (künftigen) Gewerbegebietes „Gotthelfweg“ in Bad Kohlgrub 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 der Gemeinde 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 der Gemeinde 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 hat sich - gerade in jüngerer Vergangenheit - gezeigt, 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 in Bad Kohlgrub 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 unter 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 die Gemeinde Bad Kohlgrub als sinnvoll und zweckmäßig, die künftige Vergabe des begrenzten Gutes „Gewerbeflächen“ anhand entsprechender Richtlinien bzw. Kriterien vorzunehmen.

## **I. Grundstücke, Preisfestsetzung**

- (1) Die Gemeinde wird zum Bewerbungsverfahren und zur späteren Veräußerung konkrete Grundstückspartellen mit unterschiedlichen Flächengrößen und Grundstückszuschnitten bilden.
- (2) Der zu erhebende Grundstückskaufpreis (je qm Grundstücksfläche) wird durch den Gemeinderat festgelegt und bekanntgegeben.
- (3) Der Kaufpreis beinhaltet nicht eventuell anfallende Erschließungs-, Herstellungs- oder sonstige Anliegerbeiträge im weitesten Sinne. Diese werden satzungsgemäß erhoben bzw. über einen Erschließungsträger abgerechnet.

## **II. Bewerbungsverfahren**

- (1) Der Bewerber um ein gemeindliches Gewerbegrundstück hat für die Bewerbung den von der Gemeinde hierfür zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogen zu nutzen.
- (2) Der Bewerber verpflichtet sich, alle im Bewerbungsbogen gestellten Fragen bzw. Angaben, die für Vergabeentscheidung der Gemeinde erforderlich sind, nach bestem Wissen ordnungsgemäß und der Wahrheit entsprechend zu beantworten.
- (3) Der Gemeinde steht es frei, zusätzlich solche Nachweise vom Bewerber innerhalb einer angemessenen Frist an- bzw. nachzufordern, eine Verpflichtung hierzu besteht jedoch nicht.
- (4) Die Gemeinde ist zudem berechtigt, vom Bewerber auch Nachweise nach freiem Ermessen hinsichtlich der finanziellen Leistungsfähigkeit des Bewerbers bzw. über die Finanzierbarkeit des Vorhabens innerhalb einer angemessenen Frist an- bzw. nachzufordern, um beurteilen zu können, ob der Bewerber finanziell zur Umsetzung des geplanten Objektes im Stande ist.
- (5) Die Bewerbung wird zurückgewiesen, falls
  - a) der Bewerber von der Gemeinde an- bzw. nachgeforderte Unterlagen bzw. Nachweise nicht oder nicht fristgerecht vorlegt,
  - b) das vom Bewerber geplante Vorhaben nicht den von der Gemeinde bekanntgegebenen Anforderungen des (künftigen) Bebauungsplanes entspricht und daher bauplanungsrechtlich nicht bzw. nicht ohne Änderung des Bebauungsplanes, umgesetzt werden kann.
- (6) Im Falle der Zurückweisung wird der Bewerber über die Zurückweisung und die hierfür maßgebenden Gründe schriftlich informiert.

### **III. Vergabeverfahren**

(1) Das Vergabeverfahren gliedert sich in vier Stufen:

1. Bewertung der eingegangenen Bewerbungen durch den Gemeinderat
2. Auswertung der Bewertungen und Vergabebeschluss des Gemeinderates
3. Abschluss des notariellen Kaufvertrages über die Parzelle mit dem Erwerber sobald Baurecht geschaffen wurde.

(2) Ein Rechtsanspruch auf die Vorlage der eingegangenen Bewerbung an den Gemeinderat und insbesondere aber auch auf die Zuteilung eines gemeindlichen Gewerbegrundstückes, besteht für die einzelnen Bewerber nicht.

### **IV. Bewertung und Vergabebeschluss durch den Gemeinderat**

(1) Der Gemeinderat bewertet die Bewerbungen anhand der eingereichten Bewerbungsunterlagen nach den folgenden Kriterien:

1. Angebot von Ausbildungsplätzen (Handwerk, Handel, Industrie)
2. Nachhaltiges Arbeiten des Unternehmens
3. Kooperation mit Unternehmen vor Ort (z. B. gegenseitige Zulieferung/Zuarbeit)
4. Gemeindliches Interesse an Ansiedlung / Stichwort Branchenmix
5. Attraktivität für Arbeitsmarkt vor Ort (z. B. für wenig bzw. hoch qualifizierte Mitarbeiter)
6. Unternehmer ist Einheimischer
7. Firmensitz ist in Bad Kohlgrub bzw. wird nach Bad Kohlgrub verlegt
8. Soziales Engagement des Unternehmens

(2) Jedes Mitglied des Gemeinderates kann für jedes der acht 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 40 Punkte vergeben werden.

(3) Die Punktevergabe erfolgt durch die Mitglieder des Gemeinderates nach freier Einschätzung und Bewertung der einzelnen Kriterien mit Hilfe eines Bewertungsblattes. Eine Bindung an die jeweilige Vergabeempfehlung der Verwaltung besteht nicht.

(4) Nach der Auswertung der erfolgten Bewertungen und Bildung einer Punktereihenfolge für die Bewerbungen auf die einzelnen Gewerbeparzellen, erfolgt der Vergabebeschluss für die einzelnen Parzellen an die jeweils punkthöchsten Bewerber. Im Falle eines Punktegleichstandes bei Bewerbern um dieselbe Gewerbeparzelle, erfolgt zwischen diesen Bewerbern eine gesonderte Abstimmung des Gemeinderates über die Vergabe bzw. die Wertungsreihenfolge.

(5) Sämtliche Bewerber werden über ihr jeweiliges Ergebnis bei der Zuschlagserteilung schriftlich informiert.

(6) 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 Gemeinderat zur Genehmigung vorlegen.

(7) 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 die Gemeinde an den Bewerber, nicht innerhalb einer angemessenen Frist (max. 3 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 der Gemeinde in diesem Fall zudem für möglicherweise durch die Vertragsvorbereitung entstandene Kosten (z. B. Notargebühren, etc.).

(8) Im Falle des Abs. 7 rückt der nächste Bewerber, an den noch keine andere Grundstücksparzelle vergeben wurde, in der Punktereihenfolge der Bewerbungen für die jeweilige Gewerbeparzelle automatisch für den ausscheidenden Bewerber nach und erhält somit den Zuschlag für diese Parzelle. Die Verwaltung wird den nachrückenden Bewerber hierüber informieren.

## **V.**

### **Vertragsbedingungen, Konditionen**

#### **1. Allgemeines**

(1) Die Grundstücksveräußerung an den Erwerber erfolgt zu dem vom Gemeinderat bestimmten Kaufpreis je qm-Grundstücksfläche. Der Kaufpreis beinhaltet nicht eventuell anfallende Erschließungs-, Herstellungs- oder sonstige Anliegerbeiträge im weitesten Sinne. Diese werden über einen Erschließungsträger abgerechnet.

(2) Die Fälligkeiten des Kaufpreises sowie etwaiger Erschließungs- und/oder Anliegerbeiträge im weitesten Sinne, sind im notariellen Kaufvertrag zu regeln.

#### **2. Bauverpflichtung**

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, auf dem Vertragsgrundbesitz innerhalb von drei Jahr ab dem Tag der Beurkundung, mit dem Bau von einem oder mehreren Betriebsgebäuden für einen Gewerbebetrieb zu beginnen und diese/s innerhalb von fünf 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 der Gemeinde, das Grundstück für die Dauer von 20 Jahren ab dem Tag der Fertigstellung des bzw. der Betriebsgebäude(s), den der Erwerber der Gemeinde schriftlich anzuzeigen hat, selbst gewerblich zu nutzen und innerhalb dieser Frist, das Grundstück oder Grundstücksteile nur mit Zustimmung der Gemeinde

- a) zu veräußern
- b) zu vermieten oder zu verpachten,
- c) in anderer Art als durch Unterhaltung eines Gewerbebetriebes gemäß Nr. 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 der Gemeinde 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 Garmisch-Partenkirchen für beide Vertragsteile auf Kosten des Erwerbers ermittelt. Der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten wird dadurch nicht ausgeschlossen.

(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 3-Jahresfrist für den Baubeginn oder der 5-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 die Gemeinde von dem Verstoß bzw. dem Verkaufs- oder Übertragungsfall Kenntnis erlangt,

erfolgen.

Das Wiederkaufsrecht wird durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Grundstückseigentümer ausgeübt. Durch die Ausübungserklärung kommt der entsprechende Kaufvertrag zustande.

(5) Die Gemeinde ist berechtigt, das Wiederkaufsrecht selbst auszuüben oder die Rechte hieraus an einen von ihm zu benennenden Dritten abzutreten.

Eine Verpflichtung der Gemeinde 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 Grunderwerbsteuer 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) Die Gemeinde verpflichtet sich dem Erwerber gegenüber, ihre Wiederkaufsrechtsrechtsvormerkung 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) Die Gemeinde verpflichtet sich, auf Verlangen und auf Kosten des Erwerbers, mit ihrer 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 bestellt wird und sich dieses auf Verlangen gegenüber der Gemeinde 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 sein dürfen, aufzuerlegen. Jede Sicherung anderer Verbindlichkeiten bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

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

## **6. Treu und Glauben**

Die Gemeinde hat bei der Geltendmachung ihrer Ansprüche aus dem Vertrag sowie im Falle der erforderlichen Zustimmung nach Nr. 3, von seinem Ermessen pflichtgemäß Gebrauch zu machen und hierbei den Grundsatz von Treu und Glauben zu beachten.

## **7. 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 die Gemeinde festgestellt wird, in dem dessen Rechte (Wiederkaufsrecht) noch bestehen, steht der Gemeinde ebenfalls ein Wiederkaufsrecht am Grundstück zu.

(2) Unabhängig von der Ausübung des Wiederkaufsrechtes wird zudem eine Vertragsstrafe in Höhe von 30.000 EUR vom Erwerber an die Gemeinde zur Zahlung fällig.

(3) Die Vertragsstrafe ist nach schriftlicher Anforderung durch die Gemeinde innerhalb von vier Wochen zur Zahlung fällig.

## **8. 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 01.09.2023 in Kraft.

Bad Kohlgrub, den 20.07.2023

.....  
**Franz Degele**  
Erster Bürgermeister