

# **Vergaberichtlinien des Marktes Peiting für die Veräußerung von gemeindlichen Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet „Westlich der Bergwerkstraße“ in Peiting**

**Vom 17.05.2021**

## **Präambel**

Der Markt Peiting (folgend „Markt“ oder „Gemeinde“ genannt), gibt sich folgende Vergaberichtlinien, um die künftige Veräußerung von gemeindlichen Gewerbegrundstücken im Bereich des (künftigen) Gewerbegebietes „Westlich der Bergwerkstraße“ in Peiting 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 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 Peiting 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 der Markt Peiting 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 „Westlich der Bergwerkstraße“ erlassen. Ob die Richtlinien auch auf andere, künftige gemeindliche Gewerbeflächen auszudehnen ist, wird der Marktgemeinderat nach einer Evaluierung der gewonnenen Erkenntnisse, gesondert beschließen.

Hinweis: Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird davon abgesehen, bei Fehlen einer geschlechtsneutralen Formulierung sowohl die männliche als auch weitere Formen anzuführen. Die nachstehend gewählten männlichen Formulierungen gelten deshalb uneingeschränkt auch für die weiteren Geschlechter.

## I. Grundstücke, Preisfestsetzung

(1) Der Markt wird zum Bewerbungsverfahren und zur späteren Veräußerung konkrete Grundstückspartellen 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 Partellen 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) Der Bewerber um ein gemeindliches Gewerbegrundstück hat für die Bewerbung den vom Markt hierfür zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogen (siehe Anlage I) zu nutzen.

(3) Im Bewerbungsbogen ist das vom Bewerber gewünschte Grundstück eindeutig anhand der Parzellennummer zu benennen. Zusätzlich kann der Bewerber maximal zwei weitere (alternative) Grundstücke im Gewerbegebiet benennen, auf die er sich im Falle der Ablehnung seiner Bewerbung für das erstgenannte Grundstück, stattdessen bewerben möchte. Die alternativen Grundstücke sind vom Bewerber zu reihen (1. Alternative ....., 2. Alternative .....

(4) Der Bewerber verpflichtet sich, alle im Bewerbungsbogen gestellten Fragen bzw. Angaben, die für Vergabeentscheidung des Marktes erforderlich sind, nach bestem Wissen ordnungsgemäß und der Wahrheit entsprechend zu beantworten. Soweit möglich, sind der Bewerbung entsprechende Unterlagen bzw. Nachweise (z. B. Jahresabschlüsse, Baupläne bzw. -skizzen) in Kopie beizufügen.

(5) Dem Markt steht es frei, zusätzlich solche Nachweise vom Bewerber innerhalb einer angemessenen Frist an- bzw. nachzufordern, eine Verpflichtung hierzu besteht jedoch nicht.

(6) Der Markt 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.

(7) Die Bewerbung wird zurückgewiesen, falls

- a) die Bewerbung beim Markt außerhalb der Bewerbungsfrist eingeht,
- b) für die Bewerbung nicht der vom Markt zur Verfügung gestellte Bewerbungsbogen genutzt wird,
- c) in der Bewerbung kein oder insgesamt mehr als drei Grundstücke zur Auswahl genannt wird / werden,
- d) der Bewerber vom Markt Peiting 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 „Westlich der Bergwerkstraße“ entspricht und daher bauplanungsrechtlich nicht bzw. nicht ohne Änderung des Bebauungsplanes, umgesetzt werden kann.

(8) 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 vier Stufen:

1. Vorauswahl der Bewerbungen durch die Verwaltung samt Erstellung einer Vergabeempfehlung
2. Bewertung der verbleibenden Bewerbungen durch den Marktgemeinderat
3. Auswertung der Bewertungen und Vergabebeschluss des Marktgemeinderates
4. 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 „Westlich der Bergwerkstraße“ erhalten.

### **IV. Vorauswahl der Bewerbungen**

(1) Im Rahmen der Vorauswahl der Bewerbungen durch die Verwaltung soll die Anzahl der Bewerbungen, die in der nächsten Stufe dem Marktgemeinderat zur abschließenden Bewertung vorgelegt 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 dem Marktgemeinderat zur Bewertung vorlegt. Die Verwaltung erstellt für jede zu vergebende Parzelle eine Vergabeempfehlung für den Marktgemeinderat.

(2) Die Vorauswahl durch die Verwaltung erfolgt gemäß den vom Marktgemeinderat bestimmten 10 Auswahlkriterien (siehe Ziffer V. Abs. 1) und dem angewandten Punktesystem für die Bewertung (siehe Ziffer V. Abs. 2). Auf dieser Grundlage erstellt die

Verwaltung auch die Vergabeempfehlung für jede zu vergebende Parzelle zur Vorlage an den Marktgemeinderat.

(3) Nach der erfolgten Vorauswahl durch die Verwaltung bzw. unmittelbar, sofern lediglich weniger als 3 Bewerbungen für eine Parzelle eingegangen sind, werden die verbleibenden Bewerbungen samt den jeweiligen Vergabeempfehlungen der Verwaltung, dem Marktgemeinderat zur abschließenden Bewertung vorgelegt.

(4) Die in der Vorauswahl ausgeschiedenen Bewerber erhalten eine schriftliche Mitteilung über die Ablehnung.

## V.

### **Bewertung und Vergabebeschluss durch den Marktgemeinderat**

(1) Der Marktgemeinderat bewertet die Bewerbungen anhand der eingereichten Bewerbungsunterlagen sowie den von der Verwaltung ggf. an- bzw. nachgeforderten weiteren Unterlagen der Bewerber 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 Peiting bzw. wird nach Peiting verlegt
8. Soziales Engagement des Unternehmens
9. Grundstücksausnutzung, bauliche Gestaltung (Grobkonzept des Unternehmers / Investors)
10. Schaffung von Freiraum am bisherigen Standort (durch Umzug werden Räume in Peiting frei)

(2) Jedes Mitglied des Marktgemeinderates 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.

(3) Die Punktevergabe erfolgt durch die Mitglieder des Marktgemeinderates 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 Marktgemeinderates 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 Marktgemeinderat 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 den Markt Peiting 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 dem Markt Peiting 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.

## **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 Peiting, auf dem Vertragsgrundbesitz innerhalb von einem Jahr ab dem Tag der Beurkundung, mit dem Bau von einem oder mehreren Betriebsgebäuden für einen Gewerbebetrieb zu beginnen und diese/s innerhalb von drei 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 Peiting, das Grundstück für die Dauer von 10 Jahren ab dem Tag der Fertigstellung des bzw. der Betriebsgebäude(s), den der Erwerber dem Markt Peiting schriftlich anzuzeigen hat, selbst gewerblich zu nutzen und innerhalb dieser Frist, das Grundstück oder Grundstücksteile nur mit Zustimmung des Marktes Peiting

- 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 dem Markt Peiting 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 Weilheim-Schongau 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 1-Jahresfrist für den Baubeginn oder der 3-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. Durch die Ausübungserklärung kommt der entsprechende Kaufvertrag zustande.

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

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 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) 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 bestellt wird und sich dieses auf Verlangen gegenüber dem Markt Peiting 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 des Marktes Peiting.

(2) Diese Einschränkungen entfallen, sobald der Markt Peiting 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. Treu und Glauben**

Der Markt Peiting hat bei der Geltendmachung seiner 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 den Markt Peiting festgestellt wird, in dem dessen Rechte (Wiederkaufsrecht) noch bestehen, steht dem Markt Peiting 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 Peiting zur Zahlung fällig.

(3) Die Vertragsstrafe ist nach schriftlicher Anforderung durch den Markt Peiting 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 01.06.2021 in Kraft.

Peiting, den 17.05.2021

.....  
Peter Ostenrieder  
Erster Bürgermeister