

Richtlinien zur Veräußerung von Baugrundstücken auf den Flurnummern 751/81 und 751/82 der Gemarkung Nandlstadt (Baugebiet „Nord-West II“) im Bieterverfahren gegen Höchstgebot

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die Verwendung geschlechtsneutraler Begrifflichkeiten verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

1. Allgemeines

Der Markt Nandlstadt veräußert nachfolgende Grundstücke im Bieterverfahren gegen Höchstgebot:

- Flurnummer 751/81 der Gemarkung Nandlstadt (siehe Lageplan)
Grundstücksgröße: 1.044 qm (nach amtl. Vermessung)
- Flurnummer 751/82 der Gemarkung Nandlstadt (siehe Lageplan)
Grundstücksgröße: 1.056 qm (nach amtl. Vermessung)

Die Grundstücke befinden sich im Baugebiet „Nord-West II“, für welches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht. Die Grundstücke sind voll erschlossen und können gemäß Bebauungsplan mit je einem Mehrfamilienhaus mit einem Baukörper von max. 22x12 m bebaut werden. Die detaillierten Maße und Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden (https://www.markt-nandlstadt.de/images/01_Bebauungspl_Blatt1.pdf).

2. Vertragsbedingungen / Bieter Voraussetzungen

- 2.1 Die Baugrundstücke werden unter der Vorgabe veräußert, dass sich der/die Erwerber mit dem Gebot dazu verpflichten, das vorgesehene Wohngebäude barrierefrei zu gestalten.
- 2.2 Kaufpreisgebote können nur berücksichtigt werden, wenn die Angebotsunterlagen vollständig ausgefüllt und von allen Bewerbern/Bietern bzw. Mitgliedern der Bietergemeinschaft unterschrieben zum Ausschreibungsstichtag beim Markt Nandlstadt vorliegen.
- 2.3 Der Mindestverkaufspreis ist auf 550,00 € je Quadratmeter festgesetzt. Gebote sind an dieser Vorgabe auszurichten.
- 2.4 Die Erschließungskosten einschließlich darin enthaltener Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind ebenso wie die Vermessungskosten im Kaufpreis enthalten. Die Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und der Ortssatzung, die Kosten für die innere Erschließung von der Grundstücksgrenze bzw. Kontrollschacht bis zum Gebäude (Wasser, Abwasser) sowie für den Strom- und Telekommunikationsanschluss etc. trägt nach Anforderung

bzw. Rechnungsstellung der Käufer. Die Wasser- und Stromversorgung während der Bauzeit ist Sache des Erwerbers.

- 2.5 Die Angebotsfrist beginnt am **Dienstag, den 30.05.2023 um 08:00 Uhr** und endet am **Dienstag, den 27.06.2023 um 14:00 Uhr**. Die erforderlichen Angebots- bzw. Bieterunterlagen werden auf der Homepage des Marktes Nandlstadt (www.markt-nandlstadt.de) zum Download zur Verfügung gestellt.
- 2.6 **Es können Kaufpreisgebote für ein einzelnes der zum Verkauf stehenden Grundstücke abgegeben werden; alternativ können auch Kaufpreisgebote für den Erwerb beider Grundstücke abgegeben werden.**
- 2.7 Kaufpreisgebote sind in schriftlicher Form auf dem Postweg (Markt Nandlstadt, Rathausplatz 1, 85405 Nandlstadt) oder direkt im Rathaus des Marktes Nandlstadt im verschlossenen Kuvert abzugeben. Auf dem verschlossenen Kuvert ist deutlich der Vermerk
„Nicht öffnen – Bieterverfahren Nord-West II“
anzubringen. Pro Bieter ist nur ein verbindliches Angebot zulässig. Zulässig sind ebenfalls Bietergemeinschaften. Auch hier ist nur ein verbindliches Angebot zulässig. Das Gebot muss deutlich lesbar sein und folgende Punkte enthalten:
- den Namen des Bieters mit Adresse (bei Bietergemeinschaften aller Bieter)
 - die Gebotssumme
 - die Unterschrift des Bieters (bei Bietergemeinschaften aller Bieter).
- 2.8 Die Angebote werden am Dienstag, den 27.06.2023 um 14:00 Uhr geöffnet, gewertet und bekannt gegeben. Nachverhandlungen sind ausgeschlossen. Es wird eine Rangliste erstellt, je höher das Gebot ist, desto höher ist der Platz in der Rangliste. Zuschlag für das Baugrundstück bzw. die Baugrundstücke erhält grundsätzlich der Bieter, der das höchste Gebot abgegeben hat.
- 2.9 Liegen mehrere Gebote in gleicher Höhe vor, entscheidet das Los.
- 2.10 Beim Zustandekommen des Rechtsgeschäfts ist eine Annahme des Gebotes durch den Markt Nandlstadt und eine notarielle Beurkundung erforderlich.
- 2.11 Ein Rechtsanspruch auf Zuschlag beim Höchstgebot besteht nicht. Der Marktgemeinderat kann im Einzelfall Entscheidungen treffen. Es ist vorgesehen, die Annahme des Angebotes in der Sitzung des Marktgemeinderates am Donnerstag, den 29.06.2023 zu erklären. Für die Vergabe im Marktgemeinderat ist auf Verlangen bzw. nach Aufforderung im Vorfeld ein Bonitätsnachweis zu führen. Ein Verkauf unter Wert ist ausgeschlossen.
- 2.12 Die Baugrundstücke werden zweckgebunden zur Errichtung je eines Einzelhauses (Mehrfamilienhaus) vergeben. Die Erwerber verpflichten sich, innerhalb von fünf Jahren, gerechnet jeweils ab Abschluss des notariellen Kaufvertrags, das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude auf dem Wohnbaugrundstück bezugsfertig mit Außenputz fertigzustellen und dem Markt Nandlstadt das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen. Die Frist kann auf Antrag um max. zwei weitere Jahre verlängert werden, jedoch wird hierfür eine Ausgleichszahlung für ausbleibende Gebühren und Beiträge in Höhe von 1.000,00 Euro je begunnenem verlängertem Jahr fällig.
- 2.13 Der Markt Nandlstadt erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht, sofern die Erwerber das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebäude nicht innerhalb von fünf Jahren (bzw. bei genehmigter

Fristverlängerung innerhalb von sieben Jahren) ab Abschluss des notariellen Kaufvertrags bezugsfertig mit Außenputz fertiggestellt haben.

- 2.14 Falls die Erwerber bei Vertragsschluss dem Markt Nandlstadt gegenüber unrichtige Angaben gemacht haben, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren oder Tatsachen verschwiegen haben, bei deren Kenntnis durch den Markt das Grundstück bzw. die Grundstücke nicht an sie verkauft worden wäre/n, hat der Markt ebenfalls ein Rückkaufsrecht.
- 2.15 Der Ankauf bzw. Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem die Erwerber das jeweilige Grundstück erworben haben. Von den Erwerbern für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind hinzuzuaddieren. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Ankaufs- bzw. Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Freising oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.
- 2.16 Anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts kann der Markt Nandlstadt von den Erwerbern die Zahlung eines einmaligen Geldbetrags verlangen.

Dieser Ablösebetrag errechnet sich aus der mit nachfolgender Maßgabe anteiligen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts und dem vereinbarten Grundstückspreis.

Können sich die Parteien im Rahmen der Berechnung nicht auf einen Verkehrswert zum Zeitpunkt der Möglichkeit der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Freising oder durch einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.

- 2.17 Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuer und Grundbuchvollzug sowie die Notarkosten und die Kosten eines Wertgutachtens haben die Erwerber und nicht der Markt zu tragen.
Eine Verzinsung des Kaufpreises und der gezahlten Beträge findet nicht statt.
Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch als dingliche Sicherung an nächst offener Rangstelle einzutragen.

3. Schlussbestimmungen

- 3.1 In den notariellen Kaufvertrag ist eine Erklärung aufzunehmen, dass falsche Angaben zur Anfechtung des Vertrags und zu einer Anzeige wegen Betrugs berechtigen.
- 3.2 Der Markt Nandlstadt wird sich in den notariellen Verträgen verpflichten, die ihm eingeräumten Rechte nach billigem Ermessen und unter Berücksichtigung der Grundsätze von Treu und Glauben auszuüben. Dieser Grundsatz gilt prinzipiell auch, soweit dem Marktgemeinderat nach diesen Richtlinien ein Ermessen zusteht.

Nandlstadt, den 24.05.2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gerhard Betz', written in a cursive style.

Gerhard Betz
Erster Bürgermeister