

Anwenderleitfaden

für die Teilnahme am Bieterverfahren für Grundstücksverkäufe



Vorbemerkung

Dieser Anwenderleitfaden beschreibt die Vorgehensweise bei der Abgabe von Kaufangeboten im Rahmen des Bieterverfahrens für die vom Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (nachfolgend BLB NRW) angebotenen Immobilien.

Bitte lesen Sie diesen Anwenderleitfaden sorgfältig durch, die darin enthaltenen Informationen sind Grundlage für Ihr Kaufangebot und werden bei der Gebotsabgabe als bekannt vorausgesetzt.

Dieser Leitfaden gliedert sich in drei Teile:

- In Teil A wird der Ablauf des Verkaufsverfahrens erläutert, das i.d.R. aus mehreren Bieterunden besteht.
- In Teil B erhalten Sie Informationen über wesentliche Inhalte des Kaufvertrags, die im Rahmen Ihres Gebotes zu berücksichtigen sind.

Zur besonderen Beachtung:

1. Der BLB NRW führt zur Veräußerung von Liegenschaften des Landes NRW ein Bieterverfahren durch, dessen Grundlagen die Vorschriften der Landeshaushaltsordnung (LHO), des Gesetzes über die Feststellung des Haushaltsplans des Landes Nordrhein-Westfalen für das jeweilige Haushaltsjahr (HHG) und die des europäischen Rechts sind.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um ein Vergabeverfahren nach den Vorschriften des GWB, der VgV, VOB/A oder VOL handelt.

Der Verkauf des Grundstücks erfolgt im Bieterverfahren zum Höchstgebot.

2. Das Bieterverfahren dient dazu, das Verfahren transparent und für alle Beteiligten gleich zu gestalten.

Entsprechend sind Kaufangebote ausschließlich per Brief möglich.

Angebote per Fax, per Mail oder telefonisch sind nicht zulässig und werden nicht berücksichtigt.

3. Der BLB NRW behält sich vor, die in diesem Anwenderleitfaden publizierten Regelungen und Informationen jederzeit – auch während und für laufende Bieterverfahren – zu ändern. Daneben behält sich der BLB NRW vor, für einzelne Bieterverfahren spezielle, von den hier getroffenen abweichende Regelungen vorzugeben.

A. Erläuterung des Verkaufsverfahrens

Nachfolgend werden der Ablauf der Bieterunden und die im Rahmen des Verkaufsverfahrens zu beachtenden Verfahrensregeln erläutert.

1. Ablauf der Bieterunden

Das Bieterverfahren besteht in der Regel aus zwei bis drei Bieterunden. In jeder Bieterunde sind die Angebote bedingungs- und vorbehaltlos innerhalb der Angebotsfrist abzugeben.

Vollständig: Das Angebot muss vollständig sein, d.h. es muss mindestens folgende Angaben enthalten:

- Name und Adresse des Bieters/der Bietergemeinschaft
- Ggf. Angabe des bevollmächtigten Vertreters
- Das Gebot mit Währung in Euro
- Rechtsgültige Unterschrift/en

Bedingungslos: Das Angebot des Bieters darf an keinerlei Voraussetzungen geknüpft sein.

Vorbehaltlos: Das Angebot des Bieters darf keine Einschränkungen beinhalten.

Die Angebote sind in jeder Bieterunde in einem verschlossenen Umschlag mit der gut sichtbaren Aufschrift:

Achtung nicht öffnen! Kaufangebot zu Erftstr. 73 – Fristablauf: XX.XX.XXXX

an den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, z. Hd. Fachbereichsleitung An- und Verkauf, Mercedesstr. 12, 40470 Düsseldorf, zu senden.

Angebote per Fax, per mail oder telefonisch werden nicht berücksichtigt.

Für die Rechtzeitigkeit des Eingangs des Angebotes kommt es auf den Tag des Zugangs beim BLB NRW, nicht auf den Tag der Absendung, an. Nicht rechtzeitig eingereichte Angebote werden nicht berücksichtigt. Nicht rechtzeitig eingereichte Angebote führen nicht zum Ausschluss aus dem Verkaufsverfahren - der Bieter kann sein Angebot in ggf. weiteren Bieterunden erneut einreichen.

Bitte sehen Sie davon ab, im Nachgang zu Ihrem Angebot etwaige Bedingungen oder Vorbehalte dem BLB NRW zu übersenden, da dies einen möglichen Ausschluss aus dem Verfahren nach sich ziehen könnte.

(1) Erste Bieterunde

In der ersten Bieterunde besteht nach Unterzeichnung einer Datenschutz- und Vertraulichkeitserklärung i.d.R. die Möglichkeit, das jeweilige Objekt zu den festgesetzten Terminen zu besichtigen. Die Besichtigungen können dabei in Form von Einzel- oder Gruppenbesichtigungen stattfinden. Die Interessenten haben die Möglichkeit, die Besichtigung in Begleitung eines eigenen Sachverständigen/Architekten durchzuführen,

sofern dies der Validierung des eigenen Gebotes dient. Der BLB NRW stellt i.d.R. über das Exposé hinaus weitere Unterlagen zum Objekt bereit (z.B. mittels einer Daten-CD), deren Sichtung vor Gebotsabgabe erfolgen sollte.

(2) Zweite und ggf. weitere Bierrunde

In der zweiten und ggf. jeder weiteren Bierrunde nennt der BLB NRW sämtlichen Bietern aus der vorhergegangenen Bierrunde das Höchstgebot der letzten Bierrunde. Diese haben dann die Möglichkeit, das eigene Angebot nachzubessern, indem sie ein weiteres, neues Angebot abgeben. Über den Umstand der letzten Bierrunde informiert der BLB NRW jeden Bieter, so dass diese ihr letztes Angebot („last and final offer“) abgeben können.

Die Höhe des letzten Gebotes („last and final offer“) unterliegt der Vertraulichkeit und wird den Teilnehmern nicht mitgeteilt. Ebenso macht der BLB NRW keine Angaben zur Anzahl und Rangfolge der abgegebenen Gebote.

Auch Bieter, die an einer vorherigen Bierrunde nicht teilgenommen haben, können in nachfolgenden Bierrunden mitbieten. Objektbesichtigungen finden jedoch nur noch sehr eingeschränkt statt. Ein Anspruch auf eine Besichtigung besteht nicht.

Spätestens in der zweiten bzw. letzten Bierrunden sollte vom Kaufinteressenten geklärt sein, inwiefern sein Gebot bei entsprechendem Fremdkapitalbedarf durch die finanzierende Bank mitgetragen wird. Der BLB NRW behält sich vor, einen entsprechenden Finanzierungsnachweis der Bank zu fordern und bei Nichtvorlage trotz Nachfristsetzung den Bieter vom Verfahren auszuschließen.

(3) Gültigkeit der Gebote unterschiedlicher Bierrunden

Sollte ein Gebot überboten werden, so bleibt dieses innerhalb der jeweiligen Bierrunde weiterhin gültig, es sei denn, der Bieter zieht dieses durch Mitteilung an den BLB NRW ausdrücklich zurück.

Achtung: Auch wenn der Bieter sein Gebot nicht nachbessern oder ändern möchte, so ist dieses nach der 1. Bierrunde in jeder weiteren Bierrunde bis hin zur letzten Bierrunde (last and final) erneut aktiv vom Bieter wie vorstehend beschrieben durch rechtzeitige Zusendung in einem verschlossenen Umschlag an den BLB NRW zu erneuern. Erfolgt kein Gebot in der letzten Bierrunde, so sind Gebote aus vorangehenden Bierrunden nicht mehr gültig.

(4) Das Gebotsverfahren ist beendet, wie geht es weiter?

Während einer aktiven Gebotsrunde erfolgt kein Zugriff auf die eingegangenen Gebote. Erst nach Ablauf der Gebotsrunde werden die Ergebnisse ausgewertet.

Nach Ablauf der letzten Gebotsrunde (last- and final offer) wird sich der BLB NRW mit dem Höchstbietenden in Verbindung setzen und die Kaufvertragsverhandlungen vorbereiten (vgl. hierzu Teil B dieses Leitfadens).

Die Teilnehmer, deren Gebote nicht das Höchstgebot waren, erhalten vom BLB NRW eine entsprechende Absage. Das Höchstgebot wird dabei nicht mitgeteilt, da dieses bereits Gegenstand der vertraulichen Vertragsverhandlungen mit dem Höchstbietenden ist.

Für den Fall, dass ein Höchstbietender von seinem Kaufangebot Abstand nimmt, wird der BLB NRW i.d.R. den nächsthöchsten Bieter zu Kaufvertragsverhandlungen einladen.

2. Wichtige Verfahrensregeln

(1) Möglichkeit jederzeitigen Verfahrensabbruchs ohne Kostenerstattung

Der BLB NRW behält sich vor, jederzeit das Bieterverfahren abzubrechen und das Grundstück nicht zu veräußern. Der BLB NRW erstattet keine Kosten für die Beteiligung am Verfahren und/oder die Ausarbeitung von Angeboten. Dies gilt auch im Falle der Verfahreneinstellung durch den BLB NRW. Sämtliche Aufwendungen des Bieters/Interessenten aus oder im Zusammenhang mit seiner Beteiligung an dem Verfahren sind durch ihn selbst zu tragen.

(2) Keine Makleraufträge / -entgelte

Der BLB NRW erteilt keinen Maklerauftrag und übernimmt keine Maklerentgelte. Der Erwerber trägt sämtliche Kosten des Vertragsabschlusses und seiner Durchführung einschließlich der Grunderwerbssteuer.

(3) Vorlage einer Finanzierungsbestätigung

Auf Verlangen des BLB NRW haben der künftige Erwerber oder ggf. auch die Bieter mit den höchsten Geboten der letzten Bierrunde (last and final offer) eine belastbare Finanzierungsbestätigung einer Bank einzureichen. Dies gilt auch, sofern der Kauf allein durch Eigenmittel erfolgen soll. Ein Kontoauszug ist nicht ausreichend.

(4) Keine Gewährleistung für Angaben zum Verkaufsobjekt

Angaben und Unterlagen zum Verkaufsobjekt werden vom BLB NRW sorgfältig zusammengestellt. Dennoch leistet der BLB NRW für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und den Inhalt seiner Angaben zum Verkaufsgegenstand (wie z.B. Maßstabtreue, Flächenangaben) keine Gewähr, ebenso wenig für die Richtigkeit der beigefügten Unterlagen. Käufer bzw. Interessenten sind angehalten, die bereitgestellten Informationen ggf. durch eigene Prüfungshandlungen zu verifizieren.

(5) Verwendung bereitgestellten Unterlagen ausschließlich im Verkaufsverfahren

Die im Rahmen des Bieterverfahrens zur Verfügung gestellten Unterlagen dürfen ausschließlich im Rahmen dieses Verfahrens und nur für die Zwecke der Beteiligung an dem Bieterverfahren verwendet werden. Eine weitergehende oder anderweitige Nutzung setzt die vorherige schriftliche Einwilligung des BLB NRW voraus.

(6) Zustimmungserfordernisse auf Verkäuferseite

Abhängig von der Höhe des Kaufpreises, bedarf der Vertragsabschluss ggf. der Zustimmung des Verwaltungsrates des BLB NRW, des Ministeriums der Finanzen NRW, des Landtages NRW oder des Haushalts- und Finanzausschusses des Landtages NRW. Der Vertrag wird daher in diesen Fällen i.d.R. von einem Vertreter ohne Vertretungsmacht beurkundet und nach Vorliegen der v.g. Zustimmungen vom BLB NRW genehmigt. Der Eintritt der endgültigen Wirksamkeit des vollmachtlos abgeschlossenen Kaufvertrages kann sich durch diese Zustimmungsvorbehalte um mehrere Monate verzögern.

(7) Anforderungen an Bieter: Wer kann bieten?

Im Bieterverfahren sind natürliche Personen sowie Personen- (z.B. GbR, oHG, KG, PartG) oder Kapitalgesellschaften (z.B. GmbH, UG, AG, KGaA), sonstige juristische Personen des Privatrechts (z.B. Verein, Stiftung, Genossenschaft) oder des öffentlichen Rechts (Gebietskörperschaften, Stiftungen, AöR) jeweils als Einzelbieter oder im Zusammenschluss zu einer Bietergemeinschaft zugelassen. Bietergemeinschaften müssen gesamtschuldnerisch haften und einen für die Vertretung der Bietergemeinschaft in dem Bieterverfahren bevollmächtigten Vertreter bestimmen. Der Vertreter muss eine natürliche Person sein.

Höchstbieter und Käufer müssen grundsätzlich identisch sein.

Eine Ausnahme liegt bei einer ggf. noch zu gründenden Projektgesellschaft vor. Zu beachten ist hier, dass der Höchstbieter an dieser Projektgesellschaft die Mehrheit der Anteile hält oder als Komplementär oder Mehrheitsgesellschafter des Komplementärs entscheidenden Einfluss auf die Gesellschaft nehmen kann. Ein entsprechender Nachweis ist erforderlich.

Bei einer noch zu gründende Genossenschaft muss der Höchstbieter selbst Anteile an der zu gründenden Genossenschaft halten. Alternativ ist das Angebot von der Vorgründungsgenossenschaft oder der Vor-eG abzugeben.

(8) Spezielle Regeln bei gefördertem Wohnungsbau

Für den Fall dass eine Verpflichtung zur Errichtung von gefördertem Wohnungsbau besteht, sind die entsprechenden Förderprogramme und Förderdarlehen der NRW-Bank zu verwenden, womit i.d.R. Mietobergrenzen verbunden sind.

B. Inhalte des Kaufvertrags und Kaufvertragsverhandlungen

Der BLB nutzt bei Grundstücksverkäufen einen Musterkaufvertrag, der dem jeweiligen Höchstbietenden nach Erteilung des Zuschlags zur Verfügung gestellt wird. Dieser Musterkaufvertrag beinhaltet spezifische Regelungen, die der Bieter im Rahmen seiner Gebotsabgabe berücksichtigen sollten.

1. Kaufvertragliche Regelungen

Folgende kaufvertragliche Regelungen sind im Kaufvertrag unter anderem enthalten:

- (1) Rücktrittsrechte seitens des Käufers im Hinblick auf ein noch zu schaffendes Bau-recht werden nicht eingeräumt.
- (2) Bestehende Belastungen des Kaufobjektes (z.B. Dienstbarkeiten, Baulasten, nach-barrechtliche Vereinbarungen) sind vom Käufer zu übernehmen.
- (3) Die Freiheit des Kaufobjektes von Altlasten wird nicht geschuldet. Der Käufer stellt den Verkäufer von Inanspruchnahme zur Untersuchung/Beseitigung von Altlasten frei. Die Freistellungsverpflichtung des Käufers ist bei Wiederveräußerung auf künf-tige Käufer zu übertragen.
- (4) Mangelfreiheit des Kaufgegenstandes wird vom Verkäufer nicht geschuldet.
- (5) Der Verkäufer schuldet keine Bau- und Bodenbeschaffenheit, keinen Bauzustand etwaiger Gebäude, keine Freiheit von Gebäudeverunreinigungen, keine Richtigkeit des Flächenmaßes und keine Verwendbarkeit, Bebaubarkeit und Eignung des Kaufgegenstandes für bestimmte Zwecke.
- (6) Der Verkäufer übernimmt auch keine Garantie, insbesondere nicht für die Vollstän-digkeit der von ihm selbst und für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von Dritten angefertigten Unterlagen über das Kaufobjekt, die dem Käufer übergeben wurden und von ihm zur Grundlage seiner Preisfindung gemacht sein könnten.
- (7) Im Falle der Weiterveräußerung oder sonstigen Übertragung des Kaufgegenstan-des hat der Käufer sämtliche Verpflichtungen aus diesem Kaufvertrag auf die Rechtsnachfolger zu übertragen.
- (8) Eine Finanzierungsvollmacht wird nicht erteilt. Der Verkäufer empfiehlt die Kauf-preiszahlung zu treuen Händen.

2. Kaufvertragsabschluss

Nach Abschluss des Gebotsverfahrens wird der BLB NRW dem Höchstbietenden – nach erfolgter Vorlage einer Finanzierungsbestätigung – einen Kaufvertragsentwurf zu-senden, den dieser dann z.B. mit einem Notar, Rechtsanwalt oder finanzierenden Insti-tut besprechen kann.

Der BLB NRW behält sich vor, die Vertragsverhandlungen abubrechen, wenn begründete Zweifel am Fortschritt des Vorhabens oder an der Finanzierung des Kaufes bestehen.

Auch im Falle der Einstellung der Vertragsverhandlungen erstattet der BLB NRW keine Kosten für die Beteiligung am Verfahren und/oder die Ausarbeitung von Angeboten. Sämtliche Aufwendungen des Bieters/Interessenten aus oder im Zusammenhang mit seiner Beteiligung an dem Verfahren sind durch ihn selbst zu tragen.