

# Anwenderleitfaden

## für die Teilnahme am elektronischen Bieterverfahren für Grundstücksver- käufe



## Vorbemerkung

Dieser Anwenderleitfaden beschreibt die Vorgehensweise bei der Abgabe von Kaufangeboten im Rahmen des (elektronischen) 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.
- In Teil C dieses Anwenderleitfadens erläutern wir Ihnen den Ablauf der Gebotsabgabe auf unserer Bieterplattform.

### 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 elektronische Bieterverfahren dient dazu, das Verfahren transparent und für alle Beteiligten gleich zu gestalten.

Entsprechend sind in den Verfahren, welche die Teilnahme an einem elektronischen Bieterverfahren ausdrücklich vorsehen, andere Übermittlungswege (wie z.B. Brief, Fax, Email) nicht zulässig.

Die über diesen nicht zulässigen Übermittlungsweg dem BLB NRW zugegangenen Kaufangebote 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. Nach Ablauf der Angebotsfrist werden Sie keine Möglichkeit mehr haben, über das elektronische Bieterverfahren ein Gebot abzugeben. Auch besteht keine Möglichkeit, einen Freitext zu hinterlegen. Bitte sehen Sie daher 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 Bieterunde

In der zweiten und ggf. jeder weiteren Bieterunde nennt der BLB NRW sämtlichen Bietern aus der vorhergegangenen Bieterunde das Höchstgebot der letzten Bieterunde. Diese haben dann die Möglichkeit, das eigene Angebot nachzubessern, indem sie ein weiteres, neues Angebot abgeben. Über den Umstand der letzten Bieterunde 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 Bieterunde nicht teilgenommen haben, können in nachfolgenden Bieterunden mitbieten. Objektbesichtigungen finden jedoch nur noch sehr eingeschränkt statt. Ein Anspruch auf eine Besichtigung besteht nicht.

Spätestens in der zweiten bzw. letzten Bieterunden 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 Bieterunden

Sollte ein Gebot überboten werden, so bleibt dieses innerhalb der jeweiligen Bieterunde 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. Bieterunde in jeder weiteren Bieterunde bis hin zur letzten Bieterunde (last and final) erneut aktiv vom Bieter auf der elektronischen Bieterplattform des BLB NRW einzugeben. Erfolgt kein Gebot in der letzten Bieterunde, so sind Gebote aus vorangehenden Bieterunden nicht mehr gültig.

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

Während einer aktiven Gebotsrunde hat der BLB NRW keinen Zugriff auf das elektronische Bieterverfahren. Erst nach Ablauf der Gebotsrunde kann dieser die Ergebnisse auswerten.

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 abubrechen 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 Verfahrenseinstellung 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 Bieterunde (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 beigelegten 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.

Aus technischen Gründen müssen zum Zeitpunkt der Abgabe eines Kaufangebotes der/die Bieter feststehen. Nach Abspeicherung des Kaufangebotes können diese nicht mehr geändert werden! Nur über eine erneute Registrierung zum elektronischen Bieterverfahren ist eine Änderung möglich.

#### (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 künftige 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 Vollständigkeit 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 Kaufgegenstandes hat der Käufer sämtliche Verpflichtungen aus diesem Kaufvertrag auf die Rechtsnachfolger zu übertragen.
- (8) Eine Finanzierungsvollmacht wird nicht erteilt. Der Verkäufer empfiehlt die Kaufpreiszahlung 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.



## C. Ablauf der Gebotsabgabe

Die Abgabe eines Gebotes auf der Bieterplattform des BLB NRW ist aus technischer Sicht leicht möglich. Die einzelnen Schritte sowie die Problembehandlung werden nachfolgend erläutert.

### 1. Registrierung

Für jedes Verkaufsverfahren müssen Sie sich erstmalig registrieren. Die Zugangsdaten werden Ihnen per Email übersandt und gelten nur für dieses Verkaufsverfahren. Für eine Registrierung ist es zwingend u.a. erforderlich, die Datenschutz- und Vertraulichkeitserklärung, welche als Dokument hinterlegt worden ist, zu akzeptieren.

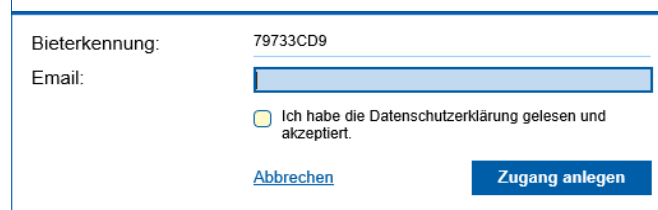


oder

**Registrieren**

*Abbildung 1 Auswahl Zugang mit Passwort*

oder Registrierung



*Abbildung 2 Registrierungsmaske*

### 2. Bieterbereich: Angabe zu Kontaktdaten und Kaufangebot

Nach erfolgter Anmeldung gelangen Sie in den Bieterbereich, wo Sie Angaben zu den Bietern mit Kontaktdaten und der Höhe des Kaufangebotes hinterlegen können.

Speichern

Drucken

Abmelden

## BLB NRW Bieterplattform - Sehr schöne Immobilie für die gewerbliche Nutzung

**Objektdaten**

Objektbezeichnung: Sehr schöne Immobilie für die gewerbliche Nutzung

Adresse: Turpinstr. 198, 52066 Aachen

Verkaufsfall ID: 1330-011-V

**Bieter**

Bieterkennung: \* 79733CD9      Registriert am: 05.06.2019

Bieterart:  Firma  Privatperson  Verein

Abw. Ansprechpartner:  Ja  Nein

Anrede: \*

Titel:

Vorname:

Name: \*

PLZ, Ort: \* DE

Straße, Hausnr.: \*

Telefonnummer: \*

Email: guenter.lukossek@blb.nrw.de

**Weitere Bieter (Bietergemeinschaft)**

Bisher keine weiteren Bieter vorhanden.

[Bieter hinzufügen](#)

**Gebote**

**Aktive Bieterunde**

1	Startdatum:	05.06.2019	Mindestverkaufspreis (€):	0,00 €
	Endedatum:	06.06.2019	Ihr aktuelles Gebot (€):	<input type="text"/>

[Gebot abgeben](#)

Abbildung 3 Die eigentliche Bietermaske

Diese Daten können Sie jederzeit einsehen, so lange ein aktives Gebotsverfahren läuft. Nach Ablauf einer Gebotsrunde bzw. nach Beendigung des Bieterverfahrens kann der Verkaufsfall nicht mehr aufgerufen werden. Sie können aber Ihre Angaben nach dem Abspeichern als Screenshot ausdrucken oder als Datei im pdf-Format abspeichern.

Speichern

Drucken

Abmelden

Abbildung 4 Über den Button Drucken kann ein pdf-Dokument erzeugt werden, welches sodann gespeichert oder ausgedruckt werden kann.

### 3. Informationen zum Höchstgebot

Das jeweilige Höchstgebot aus einer abgeschlossenen Gebotsrunde wird Ihnen hier angezeigt.

**Gebote**

Aktive Bieterrunde			
<b>2</b>	Startdatum:	06.06.2019	Mindestverkaufspreis (€): 0,00 €
	Endedatum:	18.06.2019	Ihr aktuelles Gebot (€): <input type="text"/>
	Höchstgebot Runde 1 (€):	50.000 €	
<a href="#">Gebot abgeben</a>			

Abgeschlossene Bieterunden			
<b>1</b>	Startdatum:	05.06.2019	Mindestverkaufspreis (€): 0,00 €
	Endedatum:	05.06.2019	Ihr aktuelles Gebot (€): 50.000 €
	Ihre letzte Änderung am:	05.06.2019	Ihr Gebot vor Änderung: <input type="text"/>
<span style="color: blue;">i</span> Bieterunde wurde beendet!			

*Abbildung 5 Gelb markiert stellt das derzeitige Höchstgebot dar*

Ein späteres Einsteigen in ein Gebotsverfahren ist jederzeit möglich, falls Sie z.B. die erste Gebotsrunde verpasst haben.

#### 4. Passwort vergessen? / technische Probleme

Sofern das Passwort nicht mehr auffindbar sein sollte, können Sie sich ein neues Passwort ausstellen lassen. Die bisherigen eingetragenen Daten des Verkaufsverfahrens bleiben erhalten. Drücken dazu den Button „Logindaten vergessen“.

**Login**

Bieterkennung:

Passwort:

[Logindaten vergessen](#)
[Anmelden](#)

*Abbildung 6 Das neue Passwort über Logindaten vergessen*

Bei technischen Problemen können Sie sich ausschließlich per Email an folgende Mailadresse wenden: [fls@blb.nrw.de](mailto:fls@blb.nrw.de)

Bitte beschreiben Sie hier Ihr Problem. Wir versuchen kurzfristig eine Lösung zu finden.