

Veräußerung von landeseigenen Grundstücken im öffentlichen Ausschreibungsverfahren

Wichtige Informationen zum Verfahren nach Abschluss des Bieterverfahrens und zum Kaufvertrag

Der BLB NRW darf gem. § 15 Abs. 3 Nr. 2 b) HHG landeseigene Grundstücke nach öffentlicher Ausschreibung im Rahmen eines Bieterverfahrens als Preiswettbewerb zum Höchstgebot veräußern, wenn der Bieter sich vertraglich zur Errichtung geförderten Wohnraums i.S.d. WFNG NRW verpflichtet.

(1) Vertragsschluss spätestens 6 Monate nach Bieterverfahren

Der Käufer hat für eine zügige Umsetzung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu sorgen. Die Förderfähigkeit und Finanzierbarkeit des Vorhabens ist dem BLB NRW auf Verlangen, spätestens innerhalb von grds. 6 Monaten nach Abschluss des Bieterverfahrens zu belegen. Der BLB NRW behält sich vor, die Vertragsverhandlungen abzubrechen, wenn begründete Zweifel am Fortschritt des Vorhabens bestehen, insbesondere wenn der Kaufvertrag nicht spätestens 6 Monate bei öffentlicher Förderung nach Abschluss des Bieterverfahrens beurkundet wird.

In keinem Fall, insbesondere nicht bei Einstellung der Vertragsverhandlungen, erstattet der BLB NRW dem Bieter Kosten für die Beteiligung am Verfahren und/oder die Ausarbeitung von Angeboten. Sämtliche Aufwendungen des Bieters aus oder im Zusammenhang mit seiner Beteiligung an dem Verfahren sind durch ihn selbst zu tragen.

(2) Kaufvertrag

Bei der Verpflichtung zur Schaffung geförderten Wohnraums werden im Kaufvertrag seitens des BLB NRW Regelungen aufgenommen, um die zügige und nachhaltige Erfüllung der Zweckbestimmung sicher zu stellen. Diese sind **nicht** verhandelbar.

Diese Regelungen beinhalten:

a) Verpflichtung zur Errichtung geförderten Wohnraums:

- verbindliche Quote, mind. 70 % der Bruttogrundfläche ohne Kellergeschoß
- Bindungszeitraum: 25 Jahre ab Bezugsfertigkeit
- Förderantrag und Bezugsfertigstellung sind fristgebunden

Die Veräußerung der Liegenschaft erfolgt nach der Maßgabe des **§ 15 Abs. 3 HHG Nr. 2 mit einer Quote von 70 % für den geförderten Wohnungsbau und 30 % sind ohne Quote freifinanzierbar.**

Zielsetzungen für die Planung:

Im geförderten Segment (70 % der BGF ohne Kellergeschoss) sollten insg. mind. 50 % der Wohnungen für

Studierende und mind. 15 % der Wohnungen für Seniorinnen und Senioren vorgesehen werden.

b) **Vertragsstrafe, wenn**

- verspäteter Förderantrag
- verspätete Bezugsfertigstellung

Die Vertragsstrafe ist insgesamt begrenzt auf die Höhe des Kaufpreises.

c) **Wiederkaufsrecht des Verkäufers, wenn**

- verspäteter Förderantrag
- verspätete Bezugsfertigstellung
- Weiterverkauf ohne Zustimmung des Verkäufers
- Anordnung der Zwangsversteigerung/ -verwaltung
- Insolvenz des Käufers

Das Wiederkaufsrecht wird durch eine Rückauflassungsvormerkung zugunsten des Verkäufers gesichert, wobei ein Rangrücktritt zur Finanzierung des konkreten Vorhabens erfolgen kann.

Anspruch auf Vertragsstrafe und Wiederkaufsrecht stehen dem Verkäufer wahlweise zu.

d) **Weitergabeverpflichtung und Zustimmung zur Weiterveräußerung**

Ein Verkauf an Dritte vor Ablauf der Zweckbindungsfrist (25 Jahre) ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers gestattet. Der Käufer ist verpflichtet, alle mit dem Vertrag übernommenen Verpflichtungen auf seinen Rechtsnachfolger zu übertragen.

e) **Gremienvorbehalt**

Der Grundstücksverkauf bedarf der Zustimmung des Ministeriums der Finanzen und des Haushalts- und Finanzausschusses (HFA) des Landtags NRW, abhängig von der Höhe des Kaufpreises auch der Zustimmung des Verwaltungsrates des BLB NRW. Der Erwerber hat keinen Anspruch darauf, dass der Grundstücksverkauf in einer bestimmten Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses oder des Verwaltungsrates behandelt wird. Der Genehmigungsprozess dauert bis zu 6 Monate nach Beurkundung des Vertrages. Dieser ist bis zur Erteilung der Genehmigung schwebend unwirksam.