1. Veräußerung staatseigener Grundstücke

1.1 Kein Staatsbedarf

[1]Staatseigene Grundstücke dürfen nur veräußert werden, wenn die Prüfung nach VV Nr. 7.1 zu Art. 64 BayHO ergeben hat, dass insbesondere kein Staatsbedarf besteht. [2]Angemeldeter Staatsbedarf ist auf die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der Maßnahmen zu prüfen.

1.2 Grundsatz der öffentlichen Ausschreibung

1.2.1

[1]Zu veräußernde staatseigene Grundstücke sind grundsätzlich öffentlich auszuschreiben. [2]Die Ausschreibung kann unterbleiben bei wirtschaftlich nicht selbständig verwertbaren Teilflächen (z.B. Arrondierungsverkäufen) oder wenn die Umstände des Einzelfalls keine allgemeine Nachfrage erwarten lassen (z.B. Rest- oder Überbauflächen).

1.2.2

[1]Vor der Ausschreibung wird grundsätzlich keine Wertermittlung erstellt. [2]Hat die Ausschreibung ein repräsentatives Ergebnis erbracht, so stellt dieses in der Regel den vollen Wert im Sinn des Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayHO und des Art. 81 der Verfassung dar. [3]Im Einzelfall kann das Ausschreibungsergebnis Sachverständigen zur Überprüfung vorgelegt werden.

1.2.3

[1]Werden im Rahmen von Ausschreibungsverfahren Vertragsabschlussverhandlungen mit einem Interessentenkreis der engeren Wahl geführt, soll schriftlich eine Frist für die Abgabe von Nachgeboten gesetzt werden. [2]Exklusivitätszusagen werden schriftlich erteilt. [3]Zeitgleich werden die anderen Bieter schriftlich darüber informiert, dass einem bzw. mehreren Interessenten Bieterschutz gewährt wurde.

1.3 Freihandverkäufe

1.3.1

[1]An eine Gebietskörperschaft kann ein Freihandverkauf stattfinden, wenn diese das zu veräußernde Grundstück zur Erfüllung ihrer eigenen Aufgaben gemäß den Vorschriften der Gemeindeordnung, der Landkreisordnung, der Bezirksordnung bzw. von Bundesvorschriften benötigt. [2]An eine Gemeinde ist ein Freihandverkauf auch dann möglich, wenn die Gemeinde das zu veräußernde Grundstück für Gewerbe- oder Industrieansiedlungen benötigt. [3]Ferner kann, soweit es der örtliche Grundstücksmarkt erfordert, ein geeignetes staatseigenes Grundstück gegebenenfalls vor planerischer Baureife freihändig an eine Gemeinde verkauft werden, die zum Zweck der Wohnungspolitik zugunsten Einkommensschwächerer und Einheimischer Land erwirbt, um es dann als Bauland zum Selbstkostenpreis an diesen Personenkreis abzugeben.

1.3.2

[1]Die Gebietskörperschaft muss sich innerhalb von zwei Monaten ab dem Angebot des Freistaats Bayern äußern, ob Erwerbsinteresse besteht. [2]Innerhalb von weiteren sechs Monaten muss der Kaufvertrag mit der Gebietskörperschaft abgeschlossen sein, anderenfalls ist das Grundstück öffentlich zum Verkauf auszuschreiben.

1.3.3

[1]Ein Freihandverkauf kann ausnahmsweise unmittelbar mit einem Dritten zustande kommen, wenn die Gebietskörperschaft zur Vermeidung eines Zwischenerwerbs einen konkreten Vertragspartner zur Erfüllung ihrer eigenen Aufgaben benennt. [2]Dies gilt auch für Gewerbe- oder Industrieansiedlungen nach Nr. 1.3.1 Satz 2.

1.3.4

[1]Sollen staatseigene Grundstücke mit Mietwohngebäuden bzw. Erbbaurechtsgrundstücke veräußert werden, so werden grundsätzlich auch diese Grundstücke öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. [2]Mieter bzw. Erbbauberechtigte sollen von der Ausschreibung unterrichtet werden und können sich daran beteiligen. [3]Die Mieterschutzregelungen des BGB bleiben unberührt. [4]Ein Freihandverkauf an den Mieter oder Erbbauberechtigten zum Verkehrswert kommt als Ausnahme zu Nr. 1.2.1 dann in Betracht, wenn die Ausschreibung kein oder nur ein unzureichendes Ergebnis erbracht hat. [5]Handelt es sich dabei um ein staatseigenes Einfamilienhaus, kann als Ausnahme zu Nr. 1.2.1 das staatseigene Mietwohngrundstück mit Zustimmung des Staatsministeriums der Finanzen an den Mieter, sofern dieser der staatlichen Wohnungsfürsorge unterliegt, oder an den Erbbauberechtigten, sofern dieser das Grundstück selbst bewohnt, freihändig zum Verkehrswert verkauft werden. [6]Vor der Ermittlung des Verkehrswertes ist das Erwerbsinteresse des Mieters bzw. des Erbbauberechtigten zu prüfen. [7]Besteht bei diesen kein Erwerbsinteresse, ist das Grundstück gemäß Nr. 1.2 öffentlich auszuschreiben.

1.3.5

[1]Für Freihandverkäufe ist die Zustimmung des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen des Bayerischen Landtags erforderlich, soweit der Verkehrswert des zu veräußernden Grundstücks 100.000 € übersteigt. [2]Die übrigen Freihandverkäufe werden dem Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen des Bayerischen Landtags vierteljährlich in Listenform mitgeteilt.

1.3.6

[1]Bei Freihandverkäufen ist dem Kaufpreis der Verkehrswert (Art. 81 BV) zugrunde zu legen, der gemäß Art. 64 Abs. 3 Satz 2 BayHO grundsätzlich in einem Wertermittlungsgutachten entsprechend der Wertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes festgestellt ist. [2]Mit der Erstellung des Wertermittlungsgutachtens sind private Gutachter zu beauftragen, wenn die Staatsbauverwaltung nicht kurzfristig Stellung nehmen kann. [3]Die Kosten für einen privaten Gutachter sind dem Käufer in Rechnung zu stellen. [4]Für die Kosten der von der Staatsbauverwaltung erstellten Wertermittlungen ist der sich aus der Anlage zu diesen Richtlinien ergebende Betrag dem Kaufpreis hinzuzurechnen.

1.3.7

Sofern der Eintritt einer Wertsteigerung durch planungsrechtliche Veränderungen in absehbarer Zeit, maximal in einem Zeitraum von zehn Jahren, nicht ausgeschlossen werden kann, ist die Abschöpfung der Wertsteigerung durch Nach- oder Aufzahlungsklauseln zu sichern.