

Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018)

Stand: 29. August 2018

Präambel

Die BImA unterstützt die Gebietskörperschaften durch Direktverkauf von Liegenschaften, welche zur Erfüllung kommunaler Aufgaben benötigt werden, sowie bei der zeitnahen zivilen Anschlussnutzung von Liegenschaften, die unmittelbar aus militärischer Vornutzung stammen und zu militärischen Zwecken genutzt wurden (Konversionsgrundstücke).

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat in der 17. Wahlperiode zudem mit Beschluss vom 21. März 2012 den Gebietskörperschaften sowie mehrheitlich von diesen getragenen Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten einen Erstzugriff eingeräumt, wonach diese Konversionsliegenschaften unmittelbar, d.h. ohne vorheriges Bieterverfahren, zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert erwerben können.

In der 18. Wahlperiode wurde darauf folgend im Bundeshaushalt 2015 bei Kapitel 6004 Titel 121 01 der Haushaltsvermerk Nr. 60.3 ausgebracht. Danach kann die BImA mit Rücksicht auf die vielen am Gemeinwohl orientierten Vorhaben der Kommunen entbehrliche Konversionsgrundstücke an diese verbilligt abgeben.

Mit dem Gesetz über die Feststellung eines Zweiten Nachtrags zum Bundeshaushalt 2015 (Zweites Nachtragshaushaltsgesetz 2015) wurde der Haushaltsvermerk Nr. 60.3 mit der Möglichkeit zur Gewährung von Kaufpreisabschlägen ergänzend auch auf den Erwerb von weiteren entbehrlichen Liegenschaften speziell für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus ausgedehnt. Einzelheiten wurden in der dazu neu erarbeiteten und vom Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages am 11. November 2015 gebilligten Richtlinie der BImA zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (sog. „Verbilligungsrichtlinie“, VerbR), geregelt.

Auf der Grundlage des im Haushaltsgesetz 2018 im Einzelplan 60 geänderten Haushaltsvermerks Nr. 60.3, der eine weitere Ausweitung des Erstzugriffs und Modifizierung der bisherigen haushalterischen Ermächtigungen zur verbilligten Abgabe von Liegenschaften einräumt, wurde die Verbilligungsrichtlinie nunmehr entsprechend angepasst.

I.

Haushaltsvermerk

Im Haushaltsgesetz 2018 ist zu Einzelplan 60, Kapitel 6004, Titel 121 01 folgender Haushaltsvermerk Nr. 60.3 ausgebracht:

„Nach § 63 Abs. 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an Gebietskörperschaften sowie privatrechtliche Gesellschaften / Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune / Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist, in deren Gebiet gelegene entbehrliche Grundstücke im Wege des Direktverkaufs ohne Bieterverfahren unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes veräußern kann, wenn der Grundstückserwerb unmittelbar zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der die Kommune / Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf der Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung / Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt. Die Bundesanstalt bietet solche Grundstücke zuerst den Erwerbsberechtigten an (Erstzugriff). Kaufangebote Dritter bleiben in diesen Fällen unberücksichtigt.

Eine vollständige oder teilweise Weiterveräußerung eines verbilligt erworbenen Grundstücks an private Dritte ist bei Fortbestand und Weitergabe der gewährten Verbilligung zu gleichen Bedingungen möglich, soweit sich die Kommune / Gebietskörperschaft des Dritten zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe bzw. des Verbilligungszwecks bedient. Einzelheiten werden durch die Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR) geregelt. Das Gesamtvolumen der gewährten Nachlässe auf den Verkehrswert ist auf einen Betrag von 100 000 T€ beschränkt, soweit es sich nicht um die verbilligte Abgabe entbehrlicher Grundstücke für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus handelt. Der Gewährungszeitraum ist auf sechs Jahre, beginnend ab dem Haushaltsjahr 2015, begrenzt.“

II.

Anwendbarkeit des Haushaltsvermerkes zu I. durch die BImA

Für den Erstzugriff sowie die Gewährung des Abschlags auf den Kaufpreis gelten folgende Regelungen:

1. Definition entbehrliche Liegenschaften

Als „entbehrliche Liegenschaften“ werden im Rahmen des Erstzugriffs nur solche Liegenschaften der BImA veräußert, die zur Erfüllung der Aufgaben des Bundes bzw. für betriebliche Zwecke der BImA in absehbarer Zeit nicht benötigt werden.

2. Erwerbsberechtigte / Erstzugriffsberechtigte

Erwerbsberechtigt im Erstzugriff sind Gebietskörperschaften sowie privatrechtliche Gesellschaften / Unternehmen, Stiftungen und Anstalten, an denen die Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist (Erstzugriffsberechtigte).

3. Zweckerklärung der Erstzugriffsberechtigten

Den Erstzugriffsberechtigten nach II. Ziffer 2 steht der Erstzugriff für entbehrliche Liegenschaften nur zu, wenn sie verbindlich gegenüber der BImA erklären, dass der Erwerb dauerhaft unmittelbar der Erfüllung einer der unter II. Ziffer 4. A) oder B) genannten „öffentlichen Aufgaben“ dient, zu der die Kommune / Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf der Grundlage der jeweiligen Kommunal- / Landesverfassung / Gemeindeordnung wahrnimmt („Zweckerklärung“).

Soweit nach der Zweckerklärung der Erwerb zum Neubau bzw. zur Ausweitung des Bestands an Sozialwohnungen und somit für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus (II. Ziffer 4. C)) vorgesehen ist, bestimmt sich die Zweckerreichung nach der Erfüllung der Anforderungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG), des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sowie nach den danach erlassenen jeweiligen landesrechtlichen Bestimmungen.

4. Verbilligungsfähige Nutzungsarten

Eine verbilligte Abgabe von entbehrlichen Liegenschaften wird für folgende Nutzungsarten gewährt:

A) Verbilligte Abgabe von Liegenschaften ohne beihilferechtliche Relevanz

1. Erwerb zur Nutzung für hoheitliche Tätigkeiten oder Überwachungs- und Genehmigungstätigkeiten der Gebietskörperschaften, die mit Zwangsbefugnissen einhergehen.
2. Erwerb zur Nutzung für Einrichtungen des öffentlichen Bildungswesens, die vom Staat finanziert und überwacht werden. Kommerzielle Beiträge, die die tatsächlichen Kosten nicht abdecken, stehen dieser Nutzung als öffentliche Bildungseinrichtung nicht entgegen.
3. Erwerb zur Nutzung für den Bau und Betrieb allgemeiner Basisinfrastruktureinrichtungen, die ohne Gegenleistung zur öffentlichen Verwendung bereitgestellt werden.
4. Erwerb zur Nutzung von rein sozialen Einrichtungen, die ausschließlich Leistungen der Sozialfürsorge verteilen.

B) Verbilligte Abgabe von Liegenschaften mit ggf. beihilferechtlicher Relevanz

1. Erwerb zur Nutzung von rein sozialen Einrichtungen für Dienstleistungen von allgemeinem Interesse.
2. Erwerb zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden.
3. Erwerb zur Nutzung für lokale Infrastruktureinrichtungen ohne überregionale Bedeutung. Dabei handelt es sich um Einrichtungen, die keine Nachfrage oder Investitionen aus dem Umland oder Ausland anziehen, zu keinen Hindernissen für die Niederlassung von Unternehmen aus anderen Mitgliedsstaaten führen und deren Nutzung geografisch nur für ein begrenztes Gebiet von Interesse ist.
4. Erwerb zur Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen nach den Regelungen zum Besonderen Städtebaurecht in den §§ 136 bis 171 f Baugesetzbuch.

C) Verbilligte Abgabe von Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus mit ggf. beihilferechtlicher Relevanz

Entbehrliche Liegenschaften können für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus nur dann verbilligt an Erstzugriffsberechtigte abgegeben werden, wenn Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau neu geschaffen werden.

Als Geschosswohnungsbau wird die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden („Wohnblocks“, Mehrfamilienhäuser) mit mindestens vier Wohnungen pro Wohnblock verstanden, bei denen die einzelnen Wohnungen durch ein durchgängiges, für sich abgeschlossenes gemeinsames Treppenhaus erschlossen sind.

Ebenso ist entsprechend bei einem Verkauf einer Wohnliegenschaft aus dem Geschosswohnungsbestand eine verbilligte Abgabe für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus möglich, soweit Wohneinheiten der sozialen Wohnraumnutzung zugeführt werden.

Eine verbilligte Abgabe von Liegenschaften für die unter II. Ziffer 4. B) und C) aufgelisteten Nutzungsarten unterliegt dem Vorbehalt einer EU-beihilferechtlichen Einzelfallprüfung sowie ggf. den nach EU-Recht vorgesehenen Genehmigungs- / Anzeigeverfahren.

Erstzugriffsberechtigte haben die beabsichtigten Nutzungsarten aus den unter II. Ziffer 4. A) bis C) aufgeführten Katalogen und die zeitnahe Verwirklichung des später bauleitplanerisch abzusichernden Nutzungszwecks gegenüber der BImA darzulegen. Hinsichtlich der Nutzungsart werden ggf. erforderliche ergänzende Unterlagen bzw. Erklärungen, welche für eine unter Umständen erforderliche EU-beihilferechtliche Prüfung bzw. ein in diesem Zusammenhang erforderliches Genehmigungs- / Anzeigeverfahren notwendig sind, von der BImA angefordert. Für die Aufnahme der Verhandlungen über den Erstzugriff ist erforderlich, dass die Erstzugriffsberechtigten die Zweckerklärung schriftlich gegenüber der BImA abgeben.

Erklärt die Erstzugriffsberechtigte nicht innerhalb eines Zeitraums von in der Regel sechs Monaten, nachdem die BImA sie schriftlich oder gesprächsweise (Dokumentationspflicht) über die Verkaufsabsicht und die Modalitäten des Erstzugriffs unterrichtet hat sowie ihr die Besichtigung der Liegenschaft und die Einsichtnahme der verfügbaren Pläne und Unterlagen angeboten wurde, ihr grundsätzliches und begründetes Erwerbsinteresse, verfällt der Erstzugriff. In begründeten Fällen kann die BImA auf Bitte der Erstzugriffsberechtigten den Zeitraum angemessen verlängern.

Hat die Erstzugriffsberechtigte kein Interesse am Erwerb, ist sie aufzufordern, dies der BlmA unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die BlmA wird die Erstzugriffsberechtigte dann informieren, dass die Verwertung der Liegenschaft nach den allgemeinen Verkaufsgrundsätzen der BlmA durch Marktanbietung (i.d.R. Bieterverfahren) erfolgen wird.

Die Erstzugriffsberechtigte hat die Zweckerklärung so schnell wie möglich, spätestens innerhalb der Entscheidungsfrist für die Ausübung des Erstzugriffs, d.h. in der Regel innerhalb von sechs Monaten, in bindender schriftlicher Form (im Idealfall durch Darlegung des manifestierten politischen Willens, z.B. durch Ratsbeschluss) vorzulegen.

5. Wertermittlung

Auf Basis der bestehenden Bauleitplanung oder eines Nachnutzungskonzeptes, aus dem sich alle wesentlichen und für die Wertermittlung erforderlichen Daten der geplanten Nutzung ergeben, erstellen die Sachverständigen der BlmA die Wertermittlung. Sie sind unabhängig und erfüllen damit die Voraussetzungen von Rdnr. 103 der „Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union“ (Amtsblatt Nr. C 262, vom 19. Juli 2016 S. 1 - 50). Insbesondere bei Kapazitätsengpässen oder einem erheblichen begründeten Dissens zwischen Erstzugriffsberechtigter und BlmA über das Ergebnis der ersten Wertermittlung kann die BlmA auch externe Sachverständige (Gutachterausschüsse oder sonstige unabhängige Gutachter) beauftragen, die ebenfalls die Maßgabe der vorgenannten Bekanntmachung der Kommission erfüllen. Die Kosten für die Beauftragung eines externen Sachverständigen sind im Falle eines Dissenses von der BlmA und der Erstzugriffsberechtigten jeweils hälftig zu tragen.

Das Ergebnis der Wertermittlung wird der Erstzugriffsberechtigten schriftlich mitgeteilt. Die wesentlichen Faktoren und Eckdaten zur Wertfindung sollen ihr erläutert werden.

6. Fristen zur Ausübung des Erstzugriffs

Der Erstzugriff verfällt, wenn die Verkaufsverhandlungen nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntgabe des Wertermittlungsergebnisses zur notariellen Beurkundung eines (mindestens für die Erstzugriffsberechtigten bindenden) Grundstückskaufvertrages geführt haben.

Das gesamte Verfahren (ab Ausübung des Erstzugriffs bis zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrages) sollte einen Zeitraum von regelmäßig zwei Jahren nicht überschreiten. Bei den Fristen handelt es sich nicht um Ausschluss-, sondern um Regelfristen.

7. Geltungsbereich für den Kaufpreisabschlag

Diese Verbilligungsrichtlinie gilt mit Blick auf den Haushaltsvermerk Nr. 60.3 im Haushaltsplan 2018 zunächst für das Jahr 2018 und ist auf alle Verkaufsfälle des Jahres 2018 anwendbar. Der zeitliche Geltungsbereich verlängert sich jeweils, soweit dieser Haushaltsvermerk im folgenden Haushaltsjahr weiterhin ausgebracht wird.

Die Gewährung des Kaufpreisabschlages erfolgt pro Kaufvertrag.

8. Höhe des Kaufpreisabschlages

- a) Die Höhe des Kaufpreisabschlages für die verbilligte Abgabe von Liegenschaften (II. Ziffer 4. A) und B) Nrn. 1., 3. und 4.) beträgt bis zu 350.000 € pro Kaufvertrag und ist auf den Kaufpreis begrenzt. Der Kaufpreisabschlag bezieht sich dabei auf den Kaufpreis der anteiligen Grundstücksfläche, die für die anerkennungsfähige Nutzungsart vorgesehen ist.
- b) Die Höhe des Kaufpreisabschlages für die verbilligte Abgabe von Liegenschaften für eine Nutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (II. Ziffer 4. B) 2.) beträgt bis zu 500.000 € pro Kaufvertrag und ist auf den Kaufpreis begrenzt. Der Kaufpreisabschlag bezieht sich dabei auf den Kaufpreis der anteiligen Grundstücksfläche, die für die anerkennungsfähige Nutzungsart vorgesehen ist.
- c) Die Höhe des Kaufpreisabschlages für die verbilligte Abgabe von Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus bzw. der sozialen Wohnraumnutzung (Wohnungen im Bestand) im Geschosswohnungsbau (II. Ziffer 4. C)) wird auf 25.000 € pro neu geschaffene Wohneinheit festgesetzt. Die Verbilligung ist pro Kaufvertrag auf den Kaufpreis begrenzt. Der Kaufpreisabschlag bezieht sich dabei auf den Kaufpreis für die gesamte Grundstücksfläche, die für den Wohnungsbau (gemischt frei finanziert und sozialer) vorgesehen ist, auch wenn nur auf einer Teilfläche Sozialwohnungen entstehen.

Soweit mehrere Liegenschaften / Grundstücke in einem Kaufvertrag veräußert werden, ist eine Mehrfachgewährung des Kaufpreisabschlages möglich. Hierdurch wird gewährleistet, dass bei Vorliegen mehrerer förderfähiger einzelner Verkaufsfälle die jeweiligen Kaufpreisabschläge auch bei der Zusammenfassung in einem Kaufvertrag zuerkannt werden können.

Bei mehreren Verbilligungstatbeständen in einem Kaufvertrag ist ebenfalls eine Mehrfachgewährung des Kaufpreisabschlages für die jeweiligen Nutzungsarten möglich.

Die Verbilligung ist auf die Höhe des Gesamtkaufpreises begrenzt.

9. Nachzahlung des Kaufpreisabschlags/ der Verbilligung bei Zweckverfehlung

Für den Fall, dass die Liegenschaft nicht für einen angemessenen Zeitraum, mindestens aber 10 Jahre für die unter II. Ziffer 4. aufgelisteten verbilligungsfähigen Nutzungsarten verwendet wird, ist die BImA verpflichtet, den gewährten Kaufpreisabschlag/die Verbilligung anteilig für den Zeitraum der zweckwidrigen Nutzung nebst Zinsen (jährliche Verzinsung in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB) ab Fälligkeit des Kaufpreises nachzufordern. Eine entsprechende Regelung ist im Kaufvertrag bei der verbilligten Veräußerung zu vereinbaren.

Außerdem sind im Kaufvertrag als angemessene Frist für die Fertigstellung der geförderten Vorhaben nach II. Ziffer 4. ein Zeitraum von drei Jahren sowie die Verpflichtung der Erstzugriffsberechtigten zur Anzeige der Fertigstellung gegenüber der BImA zu vereinbaren.

Eine vollständige oder teilweise Weiterveräußerung eines verbilligt erworbenen Grundstücks an private Dritte ist - ohne dass eine Verpflichtung zur Nachzahlung der gewährten Verbilligung besteht - bei Fortbestand und Weitergabe der gewährten Verbilligung zu gleichen Bedingungen zulässig, soweit sich die Erstzugriffsberechtigte des Dritten jeweils zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe bzw. des Verbilligungszwecks bedient. Private Dritte sind alle natürlichen oder juristischen Personen des Privatrechts, die nicht zu den Erstzugriffsberechtigten nach II. Ziffer 2 gehören. Die Erstzugriffsberechtigte muss dabei die Weitergabe der Verbilligung durch Vorlage einer notariell beglaubigten Kopie des Kaufvertrages über die jeweilige Weiterveräußerung nachweisen. Die EU-Konformität des Weiterverkaufs ist ausschließlich von der Erstzugriffsberechtigten zu gewährleisten.

10. EU-Konformität

Die Gewährung des Kaufpreisabschlages steht unter dem Vorbehalt der EU-Konformität.

11. Änderungsvorbehalt

Die BImA behält sich vor, die VerbR 2018 – soweit erforderlich – anzupassen.