

Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Konversionsgrundstücken (VerbRKonv)

(Stand: 22.04.2015)

Präambel

Durch die Neuausrichtung der Bundeswehr sowie den Abzug der ausländischen Streitkräfte stehen im Bundesgebiet in den nächsten Jahren mehr als 35.000 ha Fläche zur Konversion an, wodurch die hiervon betroffenen Kommunen und Länder vor besondere Herausforderungen gestellt werden. Der Bund will die Gebietskörperschaften bei der zeitnahen Umnutzung der Liegenschaften zu einer wirtschaftlichen zivilen Anschlussnutzung unterstützen, die wirtschaftliche Entwicklung in den Kommunen anstoßen sowie diesen ermöglichen, durch Investitionen und die Schaffung von Arbeitsplätzen den mit der Standortaufgabe verbundenen Kaufkraftverlust abzufedern.

In einem ersten Schritt hat der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages mit Beschluss vom 21. März 2012 Gebietskörperschaften sowie mehrheitlich von diesen getragenen Gesellschaften/ Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten eine Erstzugriffsoption eingeräumt, wonach sie Konversionsliegenschaften unmittelbar, d.h. ohne vorheriges Bieterverfahren, zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert erwerben können.

Der Koalitionsvertrag 18. Legislaturperiode sieht darüber hinausgehend in Kapitel 4.2 auf Seite 114 unter der Überschrift „*Lebensqualität in der Stadt und auf dem Land*“ und dem Titel „*Liegenschaftspolitik*“ vor, dass die BImA mit Rücksicht auf die vielen am Gemeinwohl orientierten Vorhaben der Kommunen, wie der Schaffung bezahlbaren Wohnraums und einer lebendigen Stadt, eine verbilligte Abgabe von Konversionsgrundstücken, mithin unterhalb des Verkehrswerts, realisiert. Das Gesamtvolumen ist dabei für die nächsten vier Jahre auf höchstens 100 Mio. € begrenzt.

I.

Haushaltsvermerk

Im Epl. 60, Kap. 6004, Titel 121 01 ist folgender Haushaltsvermerk 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, entbehrliche Grundstücke, die unmittelbar aus militärischer Vornutzung stammen und zu militärischen Zwecken genutzt wurden (Konversionsgrundstücke), im Rahmen des Erstzugriffs (ohne Bieterverfahren) unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes abgeben kann. Kaufangebote Dritter bleiben in diesem Fall unberücksichtigt. Einzelheiten regelt die Bundesanstalt in gesonderten Veräußerungsrichtlinien, die der Zustimmung des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages bedürfen. Das Gesamtvolumen der gewährten Nachlässe auf den Verkehrswert ist auf einen Betrag von 100 Mio. € beschränkt. Der Gewährungszeitraum ist auf vier Jahre, beginnend ab dem Haushaltsjahr 2015, begrenzt.“

II.

Anwendbarkeit des Haushaltsvermerkes zu I. durch die BImA

Für o.a. Abschlag auf den Kaufpreis im Rahmen des Haushaltsvermerks gelten die Regeln der BImA für die Erstzugriffsoption wie folgt:

1. Definition Konversionsgrundstücke

Der Begriff „Konversionsgrundstücke“ (Grundstücke, die unmittelbar aus militärischer Vornutzung stammen und zu militärischen Zwecken genutzt wurden) ist weit auszulegen. Er umfasst neben den originär zu militärischen Zwecken genutzten Liegenschaften (z.B. Kasernen, Depots, Truppenübungsplätze, Flugplätze, Truppenunterkünfte) auch Immobilien, die zu Verwaltungszwecken genutzt wurden (z.B. Kreiswehersatzämter oder Dienstleistungszentren etc.) sowie Infrastruktureinrichtungen der Streitkräfte (z.B. Schulen, Kindergärten, Einkaufszentren, Freizeiteinrichtungen) und Unterkunftsbereiche/Wohngebäude. Zu den Konversionsgrundstücken im Sinne des Beschlusses gehören alle von den Alliierten Streitkräften genutzten Wohnsiedlungen und sog. „Feldwebelwohnungen“ der Bundeswehr in und außerhalb von Kasernenarealen (sowohl Geschosswohnungen als auch Ein- und Zweifamilienhäuser). Das Erfordernis unmittelbarer militärischer Vornutzung schließt Liegenschaften der Bundespolizei, des THW etc. aus.

Nicht der Erstzugriffsoption unterliegen Konversionsgrundstücke, für die Bundesbedarf besteht.

2. Erwerbsberechtigte

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

3. Zweckerklärung der Gebietskörperschaft / verbilligungsfähige Nutzungsarten

Der Gebietskörperschaft steht die Erstzugriffsoption für die Konversionsliegenschaft nur zu, wenn sie verbindlich gegenüber der BImA erklärt, dass der Erwerb dauerhaft unmittelbar der Erfüllung einer „öffentlichen Aufgabe“ dient, zu der die Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf der Grundlage der jeweiligen Kommunal- / Landesverfassung / Gemeindeordnung wahrnimmt („Zweckerklärung“).

A) Verbilligungsfähige Nutzungsarten ohne beihilferechtliche Relevanz

Eine verbilligte Abgabe von Konversionsliegenschaften wird für folgende Nutzungsarten gewährt:

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) Verbilligungsfähige Nutzungsarten mit ggf. beihilferechtlicher Relevanz

1. Erwerb zur Nutzung für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung.
2. Erwerb zur Nutzung von rein sozialen Einrichtungen für Dienstleistungen von allgemeinem Interesse
3. Erwerb zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern.
4. 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.
5. Erwerb zur Beseitigung städtebaulicher Missstände nach § 136 Baugesetzbuch.

Eine verbilligte Abgabe von Konversionsliegenschaften für die unter Buchstabe B aufgelisteten Nutzungsarten unterliegt dem Vorbehalt einer EU- beihilferechtlichen Einzelfallprüfung durch die Bundesanstalt sowie ggf. den nach EU- Recht vorgesehenen Genehmigungs-/ Anzeigeverfahren.

Die Gebietskörperschaft hat die beabsichtigten Nutzungsarten aus den unter Buchstaben A und B 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 die 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 der Vertretungsbefugte der Gebietskörperschaft die Zweckerklärung schriftlich gegenüber der BImA abgibt.

Erklärt die Gebietskörperschaft nicht innerhalb eines Zeitraums von in der Regel sechs Monaten, nachdem sie von der BImA schriftlich oder gesprächsweise (Dokumentationspflicht) über die anstehende Freigabe unterrichtet, auf die Möglichkeit des Erstzugriffs hingewiesen und ihr die Besichtigung der Liegenschaft sowie Einsichtnahme der verfügbaren Pläne und Unterlagen angeboten wurde, ihr grundsätzliches und begründetes Erwerbsinteresse, verfällt die Option auf den Erstzugriff. Die BImA wird die Gebietskörperschaft dann informieren, dass die Verwertung der Liegenschaft nach den allgemeinen Verkaufsgrundsätzen der BImA durch Marktanbietung (i.d.R. Bieterverfahren) erfolgen wird.

Die Gebietskörperschaft hat die Zweckerklärung bis spätestens zum Ende der Vertragsverhandlungen (Vereinbarung eines Notartermins) in bindender schriftlicher Form (im Idealfall durch Darlegung des manifestierten politischen Willens, z.B. durch Ratsbeschluss) vorzulegen.

4. Wertermittlung

Auf Basis eines Nachnutzungskonzeptes, aus dem sich alle wesentlichen und für die Wertermittlung erforderlichen Daten der geplanten zivilen Nutzung ergeben, erstellen die Sachverständigen der BlmA die Wertermittlung. Sie sind unabhängig und erfüllen damit die Voraussetzungen gemäß Nr. 2 a) der „Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (Amtsblatt Nr. C 209, vom 10. Juli 1997 S. 0003–0005, „Grundstücksmitteilung“). Insbesondere bei Kapazitätsengpässen und bei einem erheblichen begründeten Dissens zwischen Käufer und BlmA über das Ergebnis der ersten Wertermittlung kann die BlmA auch externe Sachverständige beauftragen, die ebenfalls die Maßgaben der vorgenannten „Grundstücksmitteilung“ erfüllen. Die Kosten für die Beauftragung eines externen Sachverständigen sind im Falle eines Dissenses von der BlmA und dem Käufer jeweils hälftig zu tragen.

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

5. Fristen zur Ausübung der Erstzugriffsoption

Die Option auf einen Erstzugriff verfällt, wenn die Verkaufsverhandlungen nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntgabe des Wertermittlungsergebnisses zur notariellen Beurkundung eines (mindestens für die Gebietskörperschaft bindenden) Grundstückskaufvertrages geführt haben.

Das gesamte Verfahren (ab Ausübung der Erstzugriffsoption 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.

6. Geltungsbereich für den Kaufpreisabschlag

Der Kaufpreisabschlag (die Verbilligung) wird für Veräußerungen mit einem Kaufvertragsabschluss ab dem 1. Januar.2015 gewährt.

Die BImA behält sich die Entscheidung vor, welche nicht betriebsnotwendigen Konversionsliegenschaften wann in ihr Verkaufsportfolio aufgenommen werden. Über eine Veräußerung in Teilflächen und damit in mehreren Kaufverträgen entscheidet die BImA.

Die Gewährung des Kaufpreisabschlages erfolgt pro Kaufvertrag.

Der zeitliche Geltungsbereich der Verbilligungsrichtlinie gilt zunächst für das Jahr 2015. Er verlängert sich, soweit der o.a. Haushaltsvermerk im folgenden Haushaltsjahr erneut ausgebracht wird. Die Geltungsdauer beträgt maximal vier Jahre.

7. Höhe des Kaufpreisabschlages

a) Die Höhe des Kaufpreisabschlages beträgt im Haushaltsjahr 2015 grundsätzlich max. 250.000 € pro Kaufvertrag und ist auf 50 % des Kaufpreises begrenzt.

b) Für eine Nutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden wird ein zusätzlicher Kaufpreisabschlag in Höhe von max. 100.000 € pro Kaufvertrag gewährt.

Die Verbilligungsabschläge zu a) und b) sind zusammen auf 80 % des Kaufpreises begrenzt.

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

8. Nachzahlung des Verbilligungsabschlages bei Zweckverfehlung

Für den Fall, dass die Liegenschaft nicht für einen angemessenen Zeitraum, mindestens aber 10 Jahre, für eine der unter II. 3 A) und B) aufgelisteten verbilligungsfähigen Nutzungsarten verwendet wird, ist die BImA verpflichtet, den gewährten Verbilligungsabschlag in voller Höhe nebst Zinsen (jährliche Verzinsung in Höhe von 5% über dem Basiszinssatz) ab Fälligkeit des Kaufpreises nachzufordern. Eine entsprechende Regelung ist im Kaufvertrag bei der verbilligten Veräußerung zu vereinbaren.

9. EU-Konformität

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

Die BlmA behält sich vor, die VerbRKonv – soweit erforderlich- anzupassen.