

Haushaltsausschuss 17. Wahlperiode				
Ausschuss- drucksache:				4363

*85. Sitzung des Haushaltsausschusses am 21. März 2012*

**Beschluss des Haushaltsausschusses zu TOP 18**

Vorlage des Bundesministeriums der Finanzen

Veräußerung von Konversionsliegenschaften durch die Bundesanstalt für  
Immobilienaufgaben

- Ausschussdrucksache 17(8)4356 -

Der Haushaltsausschuss möge beschließen:

Es wird zugelassen, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an Gebietskörperschaften sowie an privatrechtliche Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune/Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist, die in deren Gebiet gelegenen entbehrlichen Grundstücke, die unmittelbar aus militärischer Vornutzung stammen und zu militärischen Zwecken genutzt wurden (Konversionsgrundstücke), zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren veräußert („Erstzugriff“). Kaufgebote Dritter bleiben in diesem Fall unberücksichtigt.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat folgende Maßgaben zu beachten:

1. Die Erwerberin erklärt verbindlich, dass der Grundstückserwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der die Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf der Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung/ Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt („Zweckerklärung“). Soll der Grundstückserwerb im Wege des Erstzugriffs durch eine privatrechtliche Gesellschaft/Unternehmen, eine Stiftung oder Anstalt erfolgen, so muss die Kommune/Gebietskörperschaft an dieser Einrichtung zumindest mehrheitlich beteiligt sein. Weiterhin ist die Zweckerklärung zusätzlich auch durch die Kommune/Gebietskörperschaft verbindlich abzugeben.

2. Sobald die künftig planungsrechtlich zulässige zivile Nutzung aus fachlicher Sicht der Bundesanstalt hinreichend verbindlich feststeht, veranlasst die Bundesanstalt die Ermittlung des vollen Wertes im Sinn der Bundeshaushaltsordnung durch ein Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen, das den Erfordernissen der Immobilienwertermittlungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung sowie 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) entspricht.

Die Bundesanstalt hat durch vertragliche Vereinbarungen mit der Erwerberin dafür Sorge zu tragen, dass die Bundesanstalt an Wertsteigerungen des Grundstücks, die in einem Zeitraum von bis zu 20 Jahren nach Vertragschluss auf der Grundlage baurechtlicher Veränderungen beruhen, beteiligt wird. Die Höhe der Beteiligung der Bundesanstalt muss mindestens 50 v.H. des Wertzuwachses betragen, der sich in diesem Zeitraum gegenüber dem vereinbarten Kaufpreis durch die Änderung der baurechtlichen Grundlagen ergeben hat („Besserungsschein“).

3. Die Option auf einen Erstzugriff verfällt, sofern nach Vorliegen der Wertermittlung die Verkaufsverhandlungen
  - nicht innerhalb einer von der Bundesanstalt in ihren Verkaufsgrundsätzen festzulegenden angemessenen Frist oder
  - zu einem von der Bundesanstalt zu bestimmenden angemessenen Zeitraum, nach dem sie den Besitz an der Liegenschaft übernommen hat, zur notariellen Beurkundung eines (mindestens für den Käufer bindenden) Grundstückskaufvertrages geführt haben. Nach Ablauf dieser Ausschlussfristen erfolgt die Verwertung nach den allgemeinen Verkaufsgrundsätzen der Bundesanstalt (i. d. R. öffentliches Bieterverfahren).
4. Während des Optionsverfahrens von Dritten abgegebene Kaufgebote bleiben unberücksichtigt und können erst nach Scheitern des Optionsverfahrens oder nach Ablauf der Ausschlussfristen im Rahmen des dann nach den allgemeinen Grundsätzen durchzuführenden Verwertungsverfahrens Berücksichtigung finden.

5. Die §§ 63 und 64 der Bundeshaushaltsordnung bleiben unberührt.
  
6. Die konkrete Ausgestaltung dieses Verfahrens regelt die Bundesanstalt im Rahmen ihrer internen Verkaufsgrundsätzen auf der Grundlage der vorstehenden Maßgaben. Sie trägt dabei dafür Sorge, dass das Verfahren rechtsicher, unbürokratisch, für Dritte transparent und in seinen Grundzügen vorhersehbar gestaltet wird.