

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

Stand: 06. April 2017

### 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.

Aufgrund des im Haushaltsgesetz 2015 im Epl. 60, Kap. 6004, Titel 121 01 ausgebrachten Haushaltsvermerks Nr. 60.3 hat der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages am 22. April 2015 die am 6. Mai 2015 in Kraft gesetzte „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Konversionsgrundstücken (VerbRKonv)“ beschlossen. Mit dem Gesetz über die Feststellung eines Zweiten Nachtrags zum Bundeshaushaltsplan für das Haushaltsjahr 2015 (Zweites Nachtragshaushaltsgesetz 2015) wurde

beschlossen, den Haushaltsvermerk Nr. 60.3 im Epl. 60, Kap. 6004, Titel 121 01 auch auf den Erwerb von weiteren entbehrlichen Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus anzuwenden. Die BIImA hat ergänzend dazu mit Schreiben vom 26. November 2015 die angepasste „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken“ (VerbR) in Kraft gesetzt.

Beim Beschluss des Gesetzes über die Feststellung des Bundeshaushaltsplans für das Haushaltsjahr 2017 (Haushaltsgesetz 2017) wurde im Haushaltsvermerk 60.3 im Epl. 60, Kap. 6004, Titel 121 01 der Zeitraum für die Gewährung der Verbilligung um zwei Jahre auf sechs Jahre, beginnend ab dem Haushaltsjahr 2015, verlängert.

## I.

### Haushaltsvermerk

Im Haushaltsgesetz 2017 ist zu Epl. 60, Kap. 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, 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.

Über Konversionsgrundstücke hinaus kann die Bundesanstalt für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus auch weitere entbehrliche Grundstücke unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes abgeben. Kaufangebote Dritter bleiben in diesen Fällen unberücksichtigt. Einzelheiten werden durch die Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur verbilligten Abgabe von Konversionsgrundstücken unmittelbar bzw. in entsprechender Anwendung geregelt. Das Gesamtvolumen der gewährten Nachlässe auf den Verkehrswert von Konversionsgrundstücken ist auf einen Betrag von 100.000 T€ beschränkt. Der Gewährungszeitraum ist auf sechs Jahre, beginnend ab dem Haushaltsjahr 2015, begrenzt. Die verbilligte Abgabe für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus für weitere entbehrliche Grund-

stücke gilt ausschließlich für Veräußerungsfälle, die am 24. September 2015 noch nicht notariell beurkundet waren.“

## 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 / weitere entbehrliche Liegenschaften

##### 1.1. 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. Kreiswehrrersatzämter 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.

##### 1.2. Definition „weitere entbehrliche Liegenschaften“

Unter den Begriff der „weiteren entbehrlichen Liegenschaften“ fallen alle Liegenschaften der BImA, die nicht aus unmittelbarer militärischer Vornutzung (Konversionsgrundstücke) stammen.

Nicht der Erstzugriffsoption unterliegen Grundstücke, 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

Der Gebietskörperschaft steht die Erstzugriffsoption für Konversionsliegenschaften nur zu, wenn sie verbindlich gegenüber der BImA erklärt, dass der Erwerb dauerhaft unmittelbar der Erfüllung einer der unter II. Ziffer 4. A) oder B) genannten „öffentlichen Aufgaben“ dient, zu der die Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf der Grundlage der jeweiligen Kommunal-/Landesverfassung/Gemeindeordnung wahrnimmt („Zweckerklärung“).

Der Gebietskörperschaft steht die Erstzugriffsoption für weitere entbehrliche Liegenschaften zu, wenn sie verbindlich erklärt, dass der Erwerb zum Neubau von Wohnungen und Ausweitung des Bestands an Sozialwohnungen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus (II. Ziffer 4. C)) vorgesehen ist („Zweckerklärung“). Die Zweckerreichung bestimmt sich nach der Erfüllung der Anforderungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG), Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sowie nach den danach erlassenen jeweiligen landesrechtlichen Bestimmungen.

## 4. Verbilligungsfähige Nutzungsarten

Eine verbilligte Abgabe wird für folgende Nutzungsarten gewährt:

- A) Verbilligte Abgabe von Konversionsliegenschaften 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 Konversionsliegenschaften 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 Beseitigung städtebaulicher Missstände nach § 136 Baugesetzbuch.

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

Den Erwerbsberechtigten gemäß II. Ziffer 2. steht für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus im Geschosswohnungsbau mit mindestens acht Wohneinheiten die Erstzugriffsoption nicht nur für bebaute unvermietete und unbebaute Konversionsliegenschaften, sondern abweichend von II. Ziffer 1. auch für weitere entbehrliche Grundstücke zu. Für die verbilligte Abgabe von Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus gilt die Beschränkung des Verbilligungsvolumens auf 100 Mio. Euro nicht.

Vermietete Wohnliegenschaften sind von der Verbilligung für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus ausgenommen, soweit nicht mindestens acht Wohneinheiten der sozialen Wohnraumnutzung zugeführt werden können.

Eine verbilligte Abgabe von Liegenschaften für die unter II. Ziffer 4. B) und C) aufgelisteten Nutzungsarten unterliegt dem Vorbehalt einer EU-beihilferechtlichen Einzelfallprüfung durch

die BImA sowie ggf. den nach EU-Recht vorgesehenen Genehmigungs-/Anzeigeverfahren.

Die Gebietskörperschaft hat 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 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.

## 5. 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 BImA 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, „Grundstücksmittelung“). Insbesondere bei Kapazitätsengpässen und bei einem erheblichen begründeten Dissens zwischen Käufer und BImA über das Ergebnis der ersten Wertermittlung kann die BImA auch externe Sachverständige beauftragen, die ebenfalls die Maßgaben der vorgenannten „Grundstücksmittelung“ erfüllen. Die Kosten für die Beauftragung eines externen Sachver-

ständigen 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.

#### 6. 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.

#### 7. Geltungsbereich für den Kaufpreisabschlag

Der Kaufpreisabschlag (die Verbilligung) für Veräußerungen gemäß II. Ziffer 4. A) und B) wird mit einem Kaufvertragsabschluss ab dem 1. Januar 2015 gewährt.

Die Verbilligung für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus gemäß II. Ziffer 4. C) gilt ausschließlich für Veräußerungsfälle, die am 24. September 2015 noch nicht notariell beurkundet waren.

Die Verbilligungsrichtlinie gilt zunächst für das Jahr 2015. Der zeitliche Geltungsbereich verlängert sich jeweils, soweit der o.a. Haushaltsvermerk im folgenden Haushaltsjahr erneut ausgebracht wird.

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

Die Gewährung des Kaufpreisabschlages erfolgt pro Kaufvertrag.

## 8. Höhe des Kaufpreisabschlages

- a) Die Höhe des Kaufpreisabschlages für die verbilligte Abgabe von Konversionsliegenschaften (II. Ziffer 4. A) und B)) beträgt im Haushaltsjahr 2015 grundsätzlich 350.000 € 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 150.000 € pro Kaufvertrag gewährt.

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

- c) Die Höhe des Kaufpreisabschlages für die verbilligte Abgabe von Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus im Geschosswohnungsbau mit mindestens acht Wohneinheiten (II. Ziffer 4. C)) wird auf 25.000 € pro neu geschaffene Wohneinheit festgesetzt. Die Verbilligung ist pro Kaufvertrag 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 Verkaufsfälle die jeweiligen Kaufpreisabschläge auch bei der Zusammenfassung in einem Kaufvertrag zuerkannt werden können.

## 9. Nachzahlung des Verbilligungsabschlags 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 Verbilligungsabschlag anteilig für den Zeitraum der zweckwidrigen Nutzung 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. Außerdem sind im Kaufvertrag als angemessene Frist für die Fertigstellung der geförderten Vorhaben nach II. Ziffer 4. C) ein Zeitraum von drei Jahren ab Eigentumsübergang sowie die Verpflichtung der Gebietskörperschaft zur Anzeige der Fertigstellung gegenüber der BImA zu vereinbaren.

## 10. EU-Konformität

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



## 11. Änderungsvorbehalt

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