

Punkt 18 der Tagesordnung

Vorlage des Bundesministeriums der Finanzen

Veräußerung von Konversionsliegenschaften durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

BMF-V 32/12

Ausschussdrucksache 17(8)4356

dazu: Ausschussdrucksache 17(8)zu4356, 17(8)4363

Berichtersteller/in:
Abg. Norbert Brackmann (CDU/CSU)

Mitberichtersteller/in:
Abg. Carsten Schneider (Erfurt) (SPD)
Abg. Otto Fricke (FDP)
Abg. Dr. Gesine Löttsch (DIE LINKE.)
Abg. Dr. Tobias Lindner (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Abg. Brackmann (CDU/CSU) (BE) verdeutlicht zur Einführung in das Thema, dass zwar noch nicht alle Details der Bundeswehrreform bekannt seien, aber bereits Mitte des Jahres die ersten Kasernen und Liegenschaften frei würden und eine Anschlussverwendung suchten. Es gehe jetzt darum, das dafür vorhandene Instrumentarium zu schärfen. Seitens der betroffenen Kommunen würden in der Regel drei Schwerpunkte genannt. An erster Stelle stehe der Wunsch nach finanzieller Unterstützung. Für einen solchen Konversionsfonds fehlten in der derzeitigen Haushaltslage jedoch die finanziellen Mittel. Eine andere Möglichkeit bestehe darin, die vorhandenen Förderprogramme auszubauen und auf Konversionsstandorte zu konzentrieren. Er begrüßt, dass der vom BMF vorgestellte Eckwertebeschluss höhere Geldmittel zur Unterstützung der Kommunen vorsehe. Weshalb die von vielen Kommunen gewünschte verbilligte Abgabe von ehemaligen Bundeswehrliegenschaften nicht möglich sei, werde in der Vorlage ausführlich dargelegt. Außerdem stehe dem das Europarecht entgegen. Im Gegensatz zu 1992 sei der Bund heutzutage unter beihilferechtlichen Gesichtspunkten gehalten, die von der Bundeswehr geräumten Grundstücke und Gebäude werthaltig zu veräußern. Schließlich gebe es den Wunsch nach einer gemeinsamen Vermarktung zusammen mit den Kommunen. Nach der derzeit gültigen Rechtslage ergebe sich dabei jedoch die Schwierigkeit, dass sich die Kommunen – wie die anderen Marktteilnehmer auch – an dem öffentlichen Ausschreibungsverfahren beteiligen müssten und sich nicht ausschließen lasse, dass spekulative Bieter zum Zuge kämen. Mit dem jetzt von den Koalitionsfraktionen auf Ausschussdrucksache 4363 vorgelegten Maßgabebeschluss solle den Kommunen ein Erstzugriffsrecht eingeräumt werden. Dadurch erhöhe sich die Sicherheit für die Kommunen, die sowohl das Planungsrecht als auch die spätere Vermarktung in der Hand hätten. Für den Fall, dass sich entgegen ursprünglicher Annahmen bei der späteren Veräußerung der Immobilien ein

höherer Gewinn erzielen lasse, werde über einen sogenannten Besserungsschein die Partizipation des Bundes daran sichergestellt. Der dafür vorgesehene Zeitraum betrage 20 Jahre. Kommunen, deren finanzielle Situation den Erwerb von Grundstücken eigentlich nicht zulasse, könne seitens der BImA durch den Abschluss von städtebaulichen Entwicklungsverträgen geholfen werden.

MD Mießner (BMF) bestätigt auf Nachfrage des Abg. Schneider (Erfurt) (SPD) (MBE), der ansonsten den Ausführungen seines Vordröners im Wesentlichen beipflichtet, dass im Entwurf des Haushalts 2013 der Ansatz bei der Gemeinschaftsaufgabe Wirtschaftsförderung um 33 Mio. Euro für konversionsbedingte Aufwendungen erhöht worden sei.

Abg. Fricke (FDP) (MBE) bedankt sich für die umfassende Darstellung des Kollegen Brackmann.

Auch Abg. Frau Dr. Löttsch (DIE LINKE.) (MBE) hält es für richtig, die Kommunen bei der Bewältigung der Konversion zu unterstützen. Sie fragt nach, ob es konkrete Pläne für eine Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden gebe. Darüber hinaus möchte sie wissen, wie hoch die Einnahmen aus Veräußerungen im abgelaufenen Haushaltsjahr 2011 gewesen seien.

Abg. Dr. Lindner (B90/GR) (MBE) unterstreicht, dass seiner Fraktion ebenfalls an einer klaren und sauberen Lösung für die Veräußerung der frei werdenden Bundeswehrliegenschaften gelegen sei. Das gelte insbesondere auch in Bezug auf die Wertermittlung. Er gibt zu bedenken, ob nicht den Kommunen eine Überlegungsfrist von z. B. zwölf Monaten eingeräumt werden sollte, um diesen einen ggf. bestehenden Verwertungsdruck zu nehmen. Er zeigt sich darüber hinaus zuversichtlich, auch bei Beachtung des Verkehrswertgebotes Lösungen für schwer zu veräußernde Liegenschaften zu finden. Abschließend erkundigt er sich, ob Gerüchte zuträfen, dass sich die BImA in Einzelfällen von der Grundsteuer befreien lasse.

Dr. Gehb (Vorstandssprecher der BImA) ruft einleitend in Erinnerung, dass das Problem bei der Veräußerung von Konversionsliegenschaften nicht darin bestehe, dass diese der Bundesanstalt aus den Händen gerissen würden. In der Realität müssten diese häufig wie „Sauerbier“ angeboten werden. Wegen der vorzufinanzierenden Erschließungskosten wollten viele Kommunen die Flächen noch nicht einmal geschenkt haben. Mit Blick auf die Frage der Abg. Frau Dr. Löttsch

berichtet er, dass am 7. Februar 2012 eine große Konversionskonferenz stattgefunden habe, bei der die kommunalen Spitzenverbände, aber auch viele Vertreter der Kommunen und Abgeordnete zugegen gewesen seien. Seitdem fahre er über Land, um auf Einladung von betroffenen Bürgermeistern – gerade auch dort, wo es keine hauptamtlichen Kämmerer gebe – die Lage zu erläutern. In diesem Zusammenhang merkt er an, dass das Erstzugriffsrecht nicht mit einem Vorkaufsrecht verwechselt werden dürfe. Das bereits heute bestehende Vorkaufsrecht eröffne den Kommunen die Möglichkeit, in das höchste Gebot einzusteigen. Beim Erstzugriffsrecht bräuchten die Kommunen sich jedoch nicht in die Phalanx der Bieter zu stellen. Zusätzlich werde damit Rechtsicherheit für die BImA-Mitarbeiter erreicht, da der Verkauf an die Gemeinden zum Verkehrswert, der von einem unabhängigen Sachverständigen festgestellt worden sei, erfolge. Dieses Verfahren sei wegen der Privilegierung der Kommunen gegenüber sonstigen Marktteilnehmern nicht völlig frei von Rechtsrisiken, werde aber für rechtlich vertretbar gehalten. Man sei den Kommunen damit soweit wie möglich entgegengekommen. Die von vielen Gemeinden favorisierte Abgabe von Flächen zu einem symbolischen Wert habe im Gegensatz dazu keine Aussicht auf Erfolg gehabt.

Abg. Mattfeldt (CDU/CSU) unterstreicht, dass für die Kommunen in der Konversion auch eine Chance liege. Hinsichtlich der vom Kollegen Dr. Lindner geäußerten Befürchtung, dass ein der Gemeinde nicht genehmer Bieter eine Fläche erwerben könne, gebt er zu bedenken, dass die Kommunen mit dem Planungsrecht die entsprechenden Steuerungsmöglichkeiten selbst in der Hand hätten. Abschließend bedankt er sich bei Herrn Dr. Gehb für die konstruktive Zusammenarbeit.

Abg. Brackmann (CDU/CSU) (BE) verweist hinsichtlich der vom Kollegen Dr. Lindner ins Gespräch gebrachten Bedenkzeit für die Kommunen ebenfalls darauf, dass bei diesen die Planungshoheit liege und ein möglicher Erwerber mit einer Fläche, die als Sondergebiet für Verteidigungszwecke ausgewiesen sei, zunächst einmal nichts anfangen könne. Im Hinblick auf die angesprochene Befreiung von der Grunderwerbssteuer vermutet er, dass es sich allenfalls um die Veräußerung an eine andere Bundesbehörde handeln könne, die davon ausgenommen sei. Er bietet an, zu diesen und anderen Fragen nach der Osterpause ein Berichterstattergespräch durchzuführen.

Abg. Kalb (CDU/CSU) fragt noch nach den zeitlichen Vorstellungen der BImA und bittet darüber hinaus um eine Einschätzung, wie es sich verhalte, wenn eine

Liegenschaft für eine kommunale Aufgabe übernommen werden solle, die aber gar nicht mehr von der Gebietskörperschaft selbst, sondern von privaten Dritten ausgeübt werde, wie z. B. im Krankenhauswesen.

Dr. Gehb (Vorstandsprecher der BImA) führt dazu aus, dass die BImA selbst noch nicht genau wisse, wann die Kasernen und Liegenschaften im Einzelnen freigezogen würden. Dem Vernehmen nach solle das bereits im laufenden Jahr beginnen. Letztlich gelte es jedoch, das sogenannte Feinkonzept abzuwarten. Insgesamt werde der Prozess aber einige Jahre in Anspruch nehmen. Spekulationen über den Zeitraum für die Veräußerung halte er deshalb für unseriös. Nach Aufgabe der Kaserne stünden in der Regel eine ganze Reihe von Erkundungen an – insbesondere das Vorhandensein von Altlasten müsse geklärt werden. Darüber hinaus hänge der Zeitrahmen für die Vermarktung ganz wesentlich von der Lage ab. Kasernen in Innenstädten ließen sich regelmäßig sehr gut veräußern, wohingegen in abgelegenen Standorten nur sehr schwer Käufer zu finden seien.

Was den Erwerb von ehemaligen Bundeswehrkasernen für die Wahrnehmung von kommunalen Aufgaben durch Dritte anbelangt, verweist Dr. Gehb auf den Beschluss, der vorsehe, dass die Gebietskörperschaften für sogenannte Pflichtaufgaben nach Weisung – z. B. Asylbewerberheime – entsprechende Flächen erwerben könnten. Ebenso hätten kommunale Entwicklungsgesellschaften, an denen die Kommunen mehrheitlich beteiligt seien, ein Erstzugriffsrecht. Wenn jedoch unabhängige Dritte solche Aufgaben wahrnehmen, müssten sich diese – wie jeder andere Interessent auch – einem Bieterverfahren stellen.

Der Ausschuss nimmt sodann die Vorlagen auf Ausschussdrucksachen 4356 und zu4356 zur Kenntnis.

Der Antrag auf Ausschussdrucksache 4363 (Anlage 9) wird mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angenommen.

Antrag der Arbeitsgruppen
Haushalt der Fraktionen
CDU/CSU und FDP

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.