

Verfahren zur Verwertung von Liegenschaften der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

I. Allgemeines

Bundeseigene Liegenschaften, die nicht oder für Dauer nicht mehr für Verwaltungszwecke des Bundes oder im Rahmen des Gemeingebrauchs im Aufgabenbereich des Bundes benutzt werden, sind dem Allgemeinen Grundvermögen (AGV) zuzuführen (Verwaltungsvorschrift Nr. 2.2.2 zu § 64 Bundeshaushaltsordnung - BHO). Diese Liegenschaften werden von der am 1. Januar 2005 gegründeten Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (im Folgenden: Bundesanstalt) verwaltet und verwertet. Auf die Bundesanstalt sind die Aufgaben der früheren Bundesvermögensverwaltung übergegangen.

Bundesanstalt bzw. frühere Bundesvermögensverwaltung haben seit Beginn der Konversion im Jahre 1990 rd. 65.000 Verkäufe mit einem Gesamtverkehrswert von ca. 17 Mrd. € nach dem nachfolgend geschilderten Verfahren getätigt. Etwa 100.000 ha wurden dabei wieder einer zivilen Nutzung zugeführt.

II. Verfahrensschritte

1. **Entbehrlichkeitsprüfung**



Zunächst ist festzustellen, ob die zugeführten Liegenschaften zur Erfüllung von Aufgaben des Bundes in absehbarer Zeit benötigt werden, denn in diesem Falle besteht ein Veräußerungsverbot gem. § 63 Abs. 2 BHO. Hierzu prüft die Bundesanstalt, ob grundsätzliche oder spezielle Bedarfsanmeldungen für Zwecke der Bundesverwaltung vorliegen (Entbehrlichkeitsprüfung). Im Interesse einer beschleunigten Vermarktung sind die Bundesbehörden angewiesen, ihren Liegenschaftsbedarf grundsätzlich anzumelden. Es erfolgen keine allgemeinen und zeitaufwändigen, einzelfallbezogenen Abfragen durch die Bundesanstalt bei allen Bedarfsträgern des Bundes.

Die Bedarfsanmeldung erfolgt regelmäßig abstrakt. Die Bundesanstalt prüft für den Bedarfsträger sodann im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gemäß § 7 BHO die gegebenen Alternativen zur Bedarfsdeckung durch

- Anmietung einer anstaltseigenen Liegenschaft,
- Anmietung einer Liegenschaft eines Drittanbieters,
- Investorenmodell/ Public Private Partnership (PPP).

Die Bundesanstalt unterrichtet den anfordernden Bedarfsträger über das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Die Auswahlentscheidung trifft nach den Grundsätzen des Einheitlichen Liegenschaftsmanagements danach stets die anfordernde Bundesverwaltung.

2. Prüfung von Rückübertragungsansprüchen

Besteht kein anderweitiger Bundesbedarf, ist zu prüfen, ob Rückübertragungsansprüche der vorherigen Grundstückseigentümer bestehen. Diese können z.B. durch einen gesetzlichen Rückenteignungsanspruch (§ 57 Landbeschaffungsgesetz) begründet sein, wenn die Grundstücke oder Teile davon ursprünglich für Zwecke der Landesverteidigung enteignet wurden. Solche Ansprüche verjähren spätestens 30 Jahre nach der Enteignung.

Erfolgte die Beschaffung nicht durch Enteignung sondern im Wege des freihändigen Erwerbs, kann ein Rückübertragungsanspruch aus dem Kaufvertrag oder den vorvertraglichen Ankaufsverhandlungen begründet sein.

Liegen Grundstücke in den neuen Bundesländern, sind vermögensrechtliche Ansprüche oder Restitutionsansprüche Dritter zu prüfen.

3. Freigabeankündigung

Frühzeitig werden die Landes- und Kommunalbehörden über die Beendigung der militärischen Nutzung von Liegenschaften unterrichtet. Die Bundesanstalt nimmt dann Gespräche mit den Kommunen auf, um die notwendigen Schritte für eine zivile Anschlussnutzung einzuleiten und damit von den Kommunen - in ihrer Eigenschaft als Planungsträgerin - insbesondere die stadtplanerischen Prozesse als Voraussetzung für eine weitere Nutzung eingeleitet werden.

4. Erwerbsinteresse des Landes oder der Kommune

Bestehen weder anderweitiger Bundesbedarf noch die zuvor genannten Rückerwerbsansprüche, wird die Bundesanstalt die Verwertung der Liegenschaft vorbereiten. Hierbei steht der Verkauf im Vordergrund. Eine Vermietung kann als Zwischenlösung in Betracht kommen, solange ein sofortiger Verkauf aus wirtschaftlichen Gründen im Einzelfall nicht geboten ist.

Bevor eine Liegenschaft auf dem freien Grundstücksmarkt angeboten wird, werden eventuelle Erwerbsabsichten des Landes oder der Belegenheitsgemeinde zur unmittelbaren Durchführung der ihnen obliegenden Aufgaben vorrangig berücksichtigt.

5. Schaffung von Planungsrecht durch die Kommune

Die Liegenschaften sind für die Dauer der militärischen Nutzung dem kommunalen Planungsrecht entzogen und unterliegen dem Fachplanungsrecht des Bundes nach § 37 Baugesetzbuch. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung muss eine zivile Anschlussnutzung durch Dritte von den Kommunen genehmigt werden.

In enger Zusammenarbeit zwischen der Bundesanstalt und den Kommunen - gegebenenfalls unter Einbeziehung privater Investoren - werden mögliche Nutzungsalternativen gesucht. Die Bundesanstalt leistet hierbei Unterstützung, im Bedarfsfall u.a. durch die finanzielle Beteiligung an Machbarkeitsstudien oder Nutzungskonzepten bis hin zur Bauleitplanung und beteiligt sich an einzelnen Standortentwicklungsmaßnahmen zur Förderung künftiger Nutzungsmöglichkeiten. Mit diesen Überlegungen wird in der Regel bereits vor der tatsächlichen Freigabe der Liegenschaften begonnen, um eine zügige Anschlussnutzung u. a. im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung einer Region zu erreichen. Für die Verwertung ist es sehr wichtig, dass schnellstmöglich Klarheit über die künftig zulässige Nutzung besteht. Sie ist gleichzeitig ein wesentlicher Faktor für die Ermittlung des Verkaufspreises.

6. Wertermittlungsverfahren

Grundstücke der Bundesanstalt dürfen grundsätzlich nur zum vollen Verkehrswert verkauft werden (§ 63 Abs. 3 BHO).

Der Verkehrswert kann entweder durch eine offene Anbietung auf dem Immobilienmarkt (Insertion) oder durch eine förmliche Wertermittlung nach den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung und den dazu ergangenen Richtlinien ermittelt werden. Im Interesse einer beschleunigten Verwertung und der Markt- und Preistransparenz wird möglichst von der Insertion Gebrauch gemacht. Ein Verkauf auf der Grundlage einer Wertermittlung findet regelmäßig dann statt, wenn vorrangige Erwerbsinteressen eines Landes oder einer Kommune zu berücksichtigen sind.

7. Vermarktung

Die Vermarktung erfolgt durch Veröffentlichungen in regionalen und/oder überregionalen Tageszeitungen sowie im Internet unter der Adresse www.bundesimmobilien.de. Dieses Verfahren ist nicht identisch mit dem bei der Vergabe öffentlicher Aufträge im Sinne der Vergabevorschriften anzuwendenden Ausschreibungsverfahren. Vielmehr handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten. Die Bundesanstalt behält sich die Entscheidung darüber vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird.

Bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen erfolgt die Vermarktung im Rahmen eines EU-weiten Vergabeverfahrens.

III. Besonderheiten

1. Veräußerung an einen Gesamtinvestor

Ein Gesamtinvestor erwirbt eine Liegenschaft unter Berücksichtigung der Kosten der notwendigen Erschließung von der Bundesanstalt und schließt parallel mit der Kommune einen städtebaulichen Vertrag, in dem er sich zur Herstellung bzw. Finanzierung der Erschließungs- und Infrastrukturanlagen verpflichtet. Hierdurch können die Verwertung und Umnutzung beschleunigt werden. Die Entwicklung der Liegenschaft kann am konkreten Bedarf des Investors ausgerichtet werden. Die Kommune wird durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit dem Investor finanziell entlastet.

2. Unmittelbare Beteiligung der Bundesanstalt an den Entwicklungskosten

Besteht Kaufinteresse nur für entwickelte, erschlossene Flächen, sind zur Beschleunigung der Konversion folgende finanzielle Beteiligungen der Bundesanstalt möglich:

- a) Die Bundesanstalt beteiligt sich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages finanziell an der Entwicklung und Erschließung. Dadurch können komplexe Bauvorhaben rasch realisiert werden. Diese Regelung führt gleichzeitig zu einer finanziellen Entlastung der Kommune. Voraussetzung ist, dass die finanzielle Beteiligung der Bundesanstalt wirtschaftlich vertretbar ist, d. h. die Kosten müssen sich aus der Wertsteigerung der Flächen finanzieren.
- b) Die Bundesanstalt führt selbst verkaufsfördernde Planungs-, Erschließungs- und Entwicklungsinvestitionen durch, z. B. durch die Einschaltung eines Immobilienunternehmens zur Entwicklung eines Nutzungskonzeptes oder durch die Beauftragung von

Standortentwicklungsmaßnahmen. Voraussetzungen sind eine positive Vermarktungsprognose und eine nachhaltige Erhöhung des Grundstückswertes sowie eine enge Kooperation zwischen Bundesanstalt und Kommune.

3. Altlasten

Soweit die Bundesanstalt als Grundstückseigentümerin aufgrund der gesetzlichen Regelungen nicht verpflichtet ist, Altlastenuntersuchungen oder -sanierungen unverzüglich selbst zu veranlassen, stehen mögliche Kontaminationen der ehemals militärisch genutzten Liegenschaften einer zügigen Anschlussnutzung nicht entgegen. Die Bundesanstalt legt ihre Erkenntnisse über Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten nicht nur gegenüber den Fachbehörden offen dar, sondern macht sie auch zum Gegenstand der Verkaufsgespräche. Die Kosten der Sanierung werden beim Kaufpreis berücksichtigt. Bei stärkeren Verunreinigungen oder erheblicher Unsicherheit hierüber kann auch eine spätere Kostenbeteiligung der Bundesanstalt im Kaufvertrag vereinbart werden.

Sollten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Munition oder Munitionsresten (insbesondere aus der Zeit der beiden Weltkriege) bestehen, werden in den Kaufvertrag Sonderregelungen aufgenommen, die im Ergebnis den Käufer von der Kostenlast freistellen.