

Bonn / Berlin im Januar 2019

Gemeinsame Information zu Verfahrens- und Wertermittlungsgrundsätzen

Information des Deutschen Städtetages, des Deutschen Landkreistages, des Deutschen Städte- und Gemeindebundes und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Mobilisierung bundeseigener Grundstücke für Zwecke des Wohnungsbaus

Inhalt

1. Wohnraumoffensive
2. Beitrag der BImA
3. Verkaufsverfahren
4. Verkehrswertermittlung
5. Wertanpassungsklausel

1. Wohnraumoffensive

Bund, Länder und Kommunen haben eine gemeinsame Verantwortung, der Baulandknappheit und speziell dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu begegnen. Auch die Grundstücke im Eigentum des Bundes können dazu einen wichtigen Beitrag leisten. Eine Umnutzung hat zudem den Vorteil, dass nicht zusätzlich Flächen in Anspruch genommen werden. Ziel ist es, die Grundstücke, die nicht für Bundeszwecke benötigt werden, zügig für die Schaffung von Wohnraum nutzbar zu machen. Eine wichtige Aufgabe nehmen hier die Kommunen wahr, die aufgrund ihrer Planungshoheit die planungsrechtlichen Grundlagen für den Wohnungsbau und die damit zusammenhängende Infrastruktur schaffen. Die BImA hat als Eigentümerin der Grundstücke Einfluss darauf, durch wen und in welcher Form die Umsetzung der für die Flächen vorgesehenen städtebaulichen Konzeptionen sowie der bauplanungsrechtlichen Vorgaben erfolgt.

2. Beitrag der BImA

Die BImA identifiziert für Wohnungsbau in Betracht kommende Grundstücke, die sie - soweit für Bundeszwecke entbehrlich - den Kommunen im Wege der Erstzugriffsoption anbietet. Die BImA ist bereit, die Kommunen bei der Entwicklung der verfügbaren Liegenschaften zu beraten. So sollen die Entwicklungsmöglichkeiten der Liegenschaften im Lichte der beiderseitigen Interessen und der möglichen Planumsetzung umfassend mit den Belegenheitsgemeinden auf Augenhöhe gewürdigt, abgestimmt und in geeigneten Fällen in einem Pakt - inhaltlich angelehnt an bereits geschlossene Konversionsvereinbarungen - beschlossen werden. Hierzu wird die BImA ihre bereits vorhandenen regionalen Arbeitsstrukturen ausbauen und intensivieren, so dass alsbald Gespräche mit den Kommunen aufgenommen werden können. Gegenstand der Erörterung sollen sowohl Verkaufsfälle sein, damit in kommunaler Entscheidungshoheit baldmöglichst Wohnraum entstehen kann, als auch gemeinsam zu realisierende Projekte oder eigene Wohnungsbauvorhaben der BImA auf Grundstücken, die in ihrem Eigentum verbleiben. Besteht am Standort Wohnungsfürsorgebedarf des Bundes, ist im Rahmen von Verkäufen auch die Vereinbarung von Belegungsrechten in die Überlegungen einzubeziehen.

Wenn die Kommune von der Erstzugriffsoption keinen Gebrauch macht, kommt die unmittelbare Vermarktung auf dem freien Markt in Betracht, damit Dritte in Abstimmung mit der Kommune bezahlbaren Wohnraum schaffen können.

Beim Erwerb von entbehrlichen Konversionsliegenschaften bietet die BImA den Kommunen zudem eine Vielzahl von Unterstützungsleistungen an, wie bspw. die finanzielle Beteiligung an Markt- und Potenzialanalysen, Planungsleistungen, städtebaulichen Bestandsaufnahmen, Fachgutachten, städtebaulichen Wettbewerben und Bürgerbeteiligungen oder die Untersuchung auf Altlasten und Kampfmittel sowie die Mitwirkung bei der Erstellung nutzungsbezogener Sanierungskonzepte.

Kommunen und BImA können Konversionsvereinbarungen schließen, um die Eckpunkte einer vertrauensvollen Zusammenarbeit festzulegen.

3. Verkaufsverfahren

Mit dem Haushaltsgesetz 2018 hat die BImA die Möglichkeit erhalten, **alle entbehrlichen** Bundesimmobilien im Wege des Direktverkaufs an Kommunen und andere Erstzugriffsberechtigte, wie z. B. kommunale Wohnungsgesellschaften, ohne Bieterverfahren auf der Basis einer gutachterlichen Verkehrswertermittlung zum vollen Wert zu veräußern, wenn die Kommune das Grundstück unmittelbar zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe benötigt (Erstzugriffsoption). Kaufangebote Dritter bleiben in diesen Fällen unberücksichtigt.

Seit 2015 hat die BImA darüber hinaus die Möglichkeit, für die in der „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR)“ aufgeführten Nutzungsarten **Kaufpreisnachlässe** zu gewähren.

Im Jahre 2018 wurde die VerbR entscheidend erweitert. Die mit einem zusätzlichen Hinweispapier auf der Webseite der BImA unter www.bundesimmobilien.de veröffentlichte neue VerbR 2018 bietet den Kommunen insbesondere für den sozialen Wohnungsbau folgende wesentliche Verbesserungen:

- Verbilligung von **25.000 € je neu geschaffener Sozialwohnung** im Geschosswohnungsbau unter Beachtung des EU-Beihilferechts und **unter Wegfall der Mindestzahl von bisher acht Wohneinheiten** für Projekte im sozialen Wohnungsbau.
- **Weiterveräußerungsmöglichkeit an private Dritte** ohne Verpflichtung zur Nachzahlung des Verbilligungsbetrages, wenn sich die Kommune des Dritten zur Erfüllung des Verbilligungszweckes bedient und die Verbilligung in voller Höhe weitergibt. Dabei hat die Kommune beim Weiterverkauf von Flächen, die für die Schaffung von Sozialwohnungen vorgesehen sind, durch Vorlage einer Abschrift des Kaufvertrages gegenüber der BImA nachzuweisen, dass der Zweiterwerber die anteilige Verbilligung für die Zahl der von ihm zu schaffenden Sozialwohnungen erhält. Die Einhaltung EU-beihilferechtlicher oder subventionsrechtlicher Vorschriften und bspw. auch das Risiko eines Ausfalls des Zweiterwerbers durch Insolvenz o.ä. obliegen im Übrigen den Parteien des Weiterverkaufsgeschäfts.
- **Wegfall der bisherigen Kappungsgrenze**
Seit 2018 ist eine **Verbilligung grundsätzlich bis zur Höhe des Kaufpreises** möglich. Bei der Gewährung von Kaufpreisnachlässen für die verbilligungsfähigen Nutzungsarten sind die jeweiligen Teilkaufpreise der jeweils maßgeblichen Teilflächen als Obergrenzen zu berücksichtigen. Da es marktüblich ist, Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus zur Vermeidung sozialer Brennpunkte im Rahmen von städtebaulichen Verträgen oder Satzungen in einem ausgewogenen Verhältnis in frei finanzierte Wohnbauflächen einzubetten, **kann nunmehr für die Gewährung von Kaufpreisnachlässen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus der Kaufpreis der gesamten Wohnbaufläche zugrunde gelegt werden.**
- Falls auf einer Immobilie **mehrere verbilligungsfähige Nutzungen** realisiert werden, können außerdem die jeweils möglichen Verbilligungen ggf. bis zur Höhe der jeweiligen Teilkaufpreise der entsprechenden Flächen **nebeneinander gewährt** werden.

- Bei **mehreren Verbilligungstatbeständen** in einem Kaufvertrag (z. B. zwei Kindertagesstätten auf einer Konversionsliegenschaft) ist eine **Mehrfachgewährung des Kaufpreisabschlages** für die jeweilige Nutzungsart bis zur Höhe der (Teil-) Kaufpreise möglich.
- Weitergeltung der bestehenden **Regelfrist von sechs Monaten für die Abgabe der Zweckerklärung** zur Verfahrensbeschleunigung, gleichermaßen für Konversions- und sonstige entbehrliche Liegenschaften

Verkehrswertermittlung

Der Kaufpreis für den Erwerb einer Liegenschaft im Erstzugriff setzt sich aus zwei voneinander unabhängigen Komponenten zusammen: Dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Veräußerung und der möglichen Verbilligung des Wertes gemäß VerbR.

4.1 Prozedere der Gutachtenerstellung

Laut Beschluss des Bundesgesetzgebers ist der Verkehrswert von **unabhängigen Sachverständigen der BImA** zu ermitteln. Sie ermitteln die Werte weisungsfrei unter Anwendung der allgemein anerkannten Wertermittlungsverfahren. Sie verfügen über die notwendige langjährige Erfahrung für die Wertermittlung von Grundstücken des Bundes und insbesondere für Konversionsliegenschaften und stellen somit auch eine rechtskonforme, bundesweit einheitlichen Grundsätzen folgende und regional marktgerechte Wertermittlung sicher. Sie erledigen ihre Aufgaben nicht auf Provisionsbasis. Insbesondere bei Kapazitätsengpässen kann die BImA auch externe Sachverständige (Gutachterausschüsse oder sonstige unabhängige Gutachterinnen und Gutachter) beauftragen, die, wie die Sachverständigen der BImA, die Voraussetzungen von Randnummer 103 der „Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union“ (Amtsblatt Nr. C 262, vom 19. Juli 2016 S. 1 - 50) der EU-Kommission erfüllen.

Das nachstehende Vorgehen wird verabredet, um durch Transparenz den Rahmen gegenseitiger Erwartungen aufzuzeigen und die Verkaufsverhandlungen auf vertrauensvoller Basis zügig und zielgerichtet führen zu können und damit zu beschleunigen:

Unter Wahrung der Unabhängigkeit der Sachverständigen der BImA wird angestrebt, die Grundlagen der Wertfindung in einem kooperativen Ansatz zwischen der jeweiligen Kommune und der BImA frühzeitig abzustimmen. Der fachliche Austausch soll dazu beitragen, dass etwaige regionale Besonderheiten sowie die Aspekte der zukünftigen Nutzung des Grundstücks - soweit sie für die Wertermittlung relevant sind - bekannt sind und angemessen berücksichtigt

werden können. Die Erfahrungen zeigen, dass die frühzeitige und kooperative Verständigung über wesentliche Rahmenbedingungen (z. B. Entwicklungszeiten, Trägerschaften von Erschließungskosten) die Akzeptanz für das Wertermittlungsergebnis erhöht und dadurch eine qualifizierte Grundlage für zügige Kaufverhandlungen geschaffen wird.

Das Ergebnis der Wertermittlung wird der Erstzugriffsberechtigten schriftlich mitgeteilt und die wesentlichen Faktoren und Eckdaten zur Wertfindung werden bei Bedarf ausführlich erläutert. Im Einzelfall kann der Erstzugriffsberechtigten die Wertermittlung zur Verfügung gestellt werden.

Die Erstzugriffsberechtigte kann zu dem Ergebnis des Wertgutachtens innerhalb eines angemessenen Zeitraums von in der Regel zwei Monaten Stellung nehmen. Bei Vorliegen eines fachlich begründeten Dissenses werden die BlmA und die Erstzugriffsberechtigte unverzüglich auf eine Beilegung hinwirken. Wenn beiderseits festgestellt wird, dass sich der fachliche Dissens nicht ausräumen lässt, kann die BlmA auf die Beauftragung o.g. externer Sachverständiger zurückgreifen. Soll im Falle eines Dissenses ein Gutachten beauftragt werden, sind die Kosten für die Beauftragung jeweils zur Hälfte von der BlmA und der Erstzugriffsberechtigten zu tragen.

Der Verkehrswert ist ein stichtagsbezogener Wert. Der Wertermittlungsstichtag ist vorab festzulegen. Die zum Zeitpunkt der Kaufvertragsverhandlungen vorherrschenden Marktbedingungen sind maßgeblich, so dass Kaufvertragsabschluss und Wertermittlungsstichtag in einer gewissen zeitlichen Nähe liegen müssen, was im Regelfall nicht mehr als ein Jahr sein soll. Besonders in Regionen mit sehr dynamischen Märkten sind diese Rahmenbedingungen zu Beginn der Gespräche zwischen der BlmA und der jeweiligen Kommune zu erörtern. In diesem Sinne zeitlich nicht mehr aktuelle Wertermittlungen sind fortzuschreiben. Gleiches gilt, wenn sich die städtebaulichen Grundlagen für die Wertermittlung (das Nutzungskonzept) deutlich geändert haben.

4.2 Wertermittlungsverfahren

Grundsätze des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bei einer Veräußerung einer Liegenschaft ist gemäß der Bundeshaushaltsordnung der Verkehrswert entsprechend den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien zu ermitteln. Zulässige Verfahren sind das Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren und weitere Verfahren, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren. Diese Rahmenbedingungen sind für die Sachverständigen allgemein gültig und üblich.

Bezug auf geplante Nutzung

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist die Nutzung der Liegenschaft zu unterstellen, die die Marktteilnehmer zum Stichtag der Wertermittlung allgemein und ohne Spekulation erwarten können (Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV). Diese ist maßgeblich geprägt von der wahrscheinlichen künftigen planungsrechtlich zulässigen Nutzung. Grundlage der Wertermittlung ist mindestens ein hinreichend konkretes, vom Stadt- bzw. Gemeinderat beschlossenes kommunales Nachnutzungskonzept. Dieses ist mindestens dann hinreichend konkret, wenn darin insbesondere die Art der baulichen (Wohnen, Gewerbe etc.) und sonstigen Nutzung ausgewiesen wird. Diese Anforderung schließt notwendigerweise eine Flächenbilanz (Nettobauland, Verkehrsflächen etc.) ein. Je konkreter das Konzept - beispielsweise auch schon hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist - desto eindeutiger ist die Grundlage der Wertermittlung und desto höher wird die Akzeptanz des Gutachtens sein.

Sollte die von der jeweiligen Kommune beabsichtigte Nachnutzung geringwertiger sein als die bereits ausgeübte baurechtlich zulässige Nutzung (z. B. nach § 34 BauGB) oder als die mit hinreichender Sicherheit zu erwartende Nutzung, bilden diese höherwertigen Nutzungen die Grundlage für die Wertermittlung. Dies entspricht den allgemeinen Marktgepflogenheiten.

Soll die Liegenschaft oder sollen Liegenschaftsteile künftig für Gemeinbedarf genutzt werden, ist Nr. 5.1. WertR für die Wertermittlung maßgebend: Bei bleibendem Gemeinbedarf gilt in der Regel das aktualisierte Beschaffungswertprinzip. Bei künftigen Gemeinbedarfsflächen gelten die enteignungsrechtlichen Entschädigungsgrundsätze (§ 95 Abs. 2 BauGB).

Deduktives Verfahren

Für die Bewertung ehemals militärisch genutzter Grundstücke, die städtebaulich entwickelt werden sollen, sind die Standardverfahren häufig nicht unmittelbar anwendbar, da Vergleichspreise und -daten beispielsweise für die Grundstücksqualität „Bauerwartungsland“ oft fehlen. Dann können die erforderlichen Daten ggf. mit dem im Folgenden beschriebenen deduktiven Verfahren in Anlehnung an das Verfahren der „gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.“ abgeleitet werden.

Die Wertermittlung im deduktiven Verfahren erfolgt, als ob der Eigentümer die Entwicklung der Liegenschaft selbst durchführt und anschließend die baureifen Grundstücke vermarktet.

Der Verkehrswert des Grundstücks wird ermittelt, indem zunächst der Wert des fertig entwickelten Grundstücks aus Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten bestimmt wird und davon dann die auf dem lokalen Grundstücksmarkt marktüblichen Entwicklungskosten (z. B. für Erschließung, soziale Infrastruktur, Altlasten- und Kampfmittelsanierung, Rückbau etc.) unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken (u. a. Berücksichtigung der Wartezeiten mittels Abzinsung) abgezogen werden.

Der Differenzbetrag aus potenziellem Wert und Kosten ist ggf. wie bei allen Wertermittlungsverfahren an die Bedingungen des Marktes anzupassen. Rechtlich und wirtschaftlich weiter nutzbare bauliche Anlagen sind in die Wertermittlung marktgerecht einzubeziehen.

5. Wertanpassungsklausel

Eine Wertanpassungsklausel (Nachzahlungs- und Rückzahlungsklausel) ist immer dann im Kaufvertrag zu vereinbaren, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass sich wesentliche Grundlagen für die Kaufpreisbemessung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nachträglich innerhalb eines bestimmten Zeitraumes (i. d. R. mindestens zehn Jahre) verändern können - insbesondere durch eine höhere Ausnutzung oder Anhebung oder Reduktion der rechtlich zulässigen Bebauung oder durch zukünftige höherwertigere oder geringwertigere Planungsausweisungen. Von besonderer Bedeutung ist die Wertanpassungsklausel beim Verkauf von Liegenschaften ohne Baurecht. Dazu werden im Kaufvertrag je nach Einzelfall konkrete Regelungen zur Bemessung des Nachzahlungs- oder Rückzahlungsbetrages getroffen (z. B. Betrag in € je m² Geschossfläche / wertrelevanter Geschossfläche). Grundlage für die einzelnen Beträge bilden die Daten aus dem Verkehrswertgutachten sowie der vereinbarte Anteil an diesen planungsbedingten Wertzuwächsen, der der Erwerberin verbleiben soll (maximal 50 %). Für die Fälle von qualitativen Änderungen im Baurecht (z. B. Grünfläche anstelle von Wohnungsbau) oder einer geringeren zulässigen baulichen Ausnutzung wird eine Erstattungsklausel in den Kaufvertrag aufgenommen.