

(59)

Bundesanzeiger



Herausgegeben vom Bundesministerium der Justiz

ISSN 0720-6100

Jahrgang 47

Ausgegeben am Dienstag, dem 25. Juli 1995

Nummer 137 a

**Grundsätze
für die verbilligte Veräußerung/Nutzungsüberlassung
und unentgeltliche Veräußerung
bundeseigener Grundstücke (VerbGs)**

Vom 27. März 1995

**Richtlinien
für den verbilligten Verkauf
bundeseigener bebauter und unbebauter Grundstücke
zur Förderung des Wohnungsbaus (VerbRWo)**

Vom 28. März 1995

**Richtlinien
für den verbilligten Verkauf
bundeseigener bebauter und unbebauter Grundstücke
zur Schaffung von Studentenwohnraum (VerbRStud)**

Vom 30. März 1995

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Grundsätze für die verbilligte Veräußerung/Nutzungsüberlassung und unentgeltliche Veräußerung bundeseigener Grundstücke (VerbGs). Vom 27. März 1995	3
Richtlinien für den verbilligten Verkauf bundeseigener bebauter und unbebauter Grundstücke zur Förderung des Wohnungsbaus (VerbRWo). Vom 28. März 1995	10
Richtlinien für den verbilligten Verkauf bundeseigener bebauter und unbebauter Grundstücke zur Schaffung von Studentenwohnraum (VerbRStud). Vom 30. März 1995	14

Grundsätze für die verbilligte Veräußerung/Nutzungsüberlassung und unentgeltliche Veräußerung bundeseigener Grundstücke (VerbGs)

Vom 27. März 1995

I.

1 Im Entwurf des Bundeshaushaltsplans 1995 sind bei Kapitel 0807 Titel 131 01 (Einnahmen aus der Veräußerung unbeweglicher Sachen) und 124 02 (Einnahmen aus Vermietung, Verpachtung) u. a. die unter Abschnitt II und III dieses Erlasses im einzelnen behandelten Haushaltsvermerke ausgebracht.

1.1 Die Oberfinanzdirektionen sind ermächtigt, mögliche Nachlässe nach diesen Haushaltsvermerken im Rahmen ihrer Zuständigkeit bereits jetzt zu gewähren. Die für die Zuständigkeit maßgebliche Wertgrenze bestimmt sich nach dem vollen Wert und nicht nach dem geminderten. Bei unentgeltlichen Veräußerungen ist eine überschlägige Ermittlung des Verkehrswertes ausreichend.

Soweit die Verbilligungsregelungen auf die Länder nur dann anwendbar sind, wenn auch die Länder den Gebietskörperschaften landeseigene Grundstücke zu zumindest den gleichen Bedingungen veräußern, muß die Übereinstimmung den gesamten in Betracht kommenden Vermerk umfassen. Eine Ausnahme bilden die unter Abschnitt II Nr. 3 und Abschnitt III Nr. 2 und 3 der Grundsätze abgedruckten Sammelvermerke. Hier ist es ausreichend, wenn sich die Übereinstimmung auf jeweils einen Unterpunkt des Vermerks erstreckt (die Unterpunkte sind im Entwurf des Bundeshaushaltsplans 1995 bei 0807 — 131 01 Vermerk Nr. 4.5 durch die Unterpunkte 4.5.1 — 4.5.6 bzw. beim Vermerk Nr. 5.3 durch Spiegelstriche kenntlich gemacht. Die gleiche Regelung gilt für den bei 0807 — 124 02 ausgebrachten Vermerk Nr. 6). Im Text der Grundsätze sind die Unterpunkte der genannten drei Vermerke einheitlich durch Tirets kenntlich gemacht.

Der Nachweis ist durch eine entsprechende gesetzliche Regelung oder eine allgemein verbindliche Erklärung des zuständigen Landesministers/Senators zu führen, eine solche Regelung zu schaffen und schon jetzt danach zu verfahren.

Liegt eine solche gesetzliche Regelung/verbindliche Erklärung nicht vor, ist wie folgt zu verfahren:

Kommt bei der verbilligten Veräußerung/Nutzungsüberlassung auf der Grundlage eines Haushaltsvermerks der Verbilligungsvorteil wirtschaftlich ganz oder teilweise einem Land zugute (z. B. Veräußerung/Nutzungsüberlassung unmittelbar an das Land oder aber an einen Investor zugunsten des Landes), scheidet eine Verbilligung aus. Dies gilt nicht für rechtsfähige Anstalten des öffentlichen Rechts (z. B. Studentenwerk), die sich ganz oder teilweise in Trägerschaft eines Landes befinden, sowie für Stiftungen des öffentlichen Rechts.

Ehemalige WGT-Liegenschaften, die der Bund den Ländern Brandenburg, Sachsen und Thüringen aufgrund des Schenkungsabkommens unentgeltlich übertragen hat, sind von der Gegenseitigkeitsregelung ausgenommen.

1.2 Die Nachlässe sind nicht bei Tauschverträgen zu gewähren; dies gilt auch für eventuelle Spitzenbeträge zugunsten des Bundes.

2 Der Erwerber/Mieter muß die den einschlägigen Tatbestand erfüllenden Merkmale grundsätzlich vor Abschluß des Vertrages darlegen.

2.1 Davon abweichend kann bei der verbilligten Veräußerung in begründeten Einzelfällen vereinbart werden,

- daß der Preisnachlaß unter der Bedingung des Nachweises der Voraussetzungen binnen angemessener Frist gewährt wird, oder
- daß der volle Kaufpreis — gegebenenfalls in Raten — entrichtet wird mit der Maßgabe der Rückerstattung des Preisnachlasses bei Vorliegen der Voraussetzungen binnen angemessener Frist.

2.2 Als angemessen gilt eine Frist von bis zu zwölf Monaten.

In besonders gelagerten Ausnahmefällen kann die Frist auf 24 Monate verlängert werden; weitere Fristverlängerungen bedürfen der Zustimmung des Bundesministeriums der Finanzen.

3 Bei der Veräußerung hat sich der Erwerber im Vertrag zu verpflichten, das Grundstück in angemessener Frist unmittelbar für den angegebenen Zweck zu verwenden. Als angemessene Frist, innerhalb derer das Grundstück verwendet, d. h. seiner Bestimmung entsprechend genutzt werden muß, gelten regelmäßig drei Jahre, gerechnet vom Eigentumsübergang an. Die Vereinbarung einer längeren Frist kommt insbesondere dann in Betracht, wenn bei notwendig langen Planungs- und Vorbereitungszeiten oder umfangreichen Bauvorhaben eine Frist von drei Jahren unzureichend wäre (z. B. Errichtung einer Krankenhausanlage) oder wenn gemäß den folgenden Abschnitten II und III andere Fristen zu vereinbaren sind.

3.1 Die Weiterveräußerung während der Nutzungsbindung ist auszuschließen. Das gilt nicht, sofern der zweite Erwerber zu dem Kreis der Begünstigten gehört (diesem also beispielsweise eine mindestens gleich hohe Verbilligung für den konkreten Zweck hätte gewährt werden können). Der Ersterwerber hat dem Bund die beabsichtigte Weiterveräußerung rechtzeitig anzuzeigen. Er hat bei der Kaufpreisbildung einen Verbilligungsabschlag vom vollen Wert zu dem Vomhundertsatz vorzunehmen, den auch der Bund bei der Veräußerung des Grundstücks eingeräumt hat. Bei unentgeltlich erworbenen Objekten kommt nur eine unentgeltliche Weiterveräußerung in Betracht. In beiden Fällen sind die objektiv werterhöhenden Aufwendungen des Veräußerers vorab vom Grundstückswert abzusetzen.

3.2 Der Zweiterwerber hat sich gegenüber dem Ersterwerber im Weiterveräußerungsvertrag in gleicher Weise zu verpflichten wie der Ersterwerber gegenüber dem Bund.

3.3 Der Ersterwerber hat die ihm aus den Verpflichtungen des Zweiterwerbers erwachsenden Rechte wahrzunehmen, dazu gehört auch die Überwachung der Einhaltung der Bindungsfrist. Zahlungen, die an ihn aus einem gemäß diesen Grundsätzen begründeten Anspruch geleistet werden, sind an den Bund abzuführen.

3.4 Der Ersterwerber bleibt dem Bund für die Erfüllung der Verbilligungsvoraussetzungen/Voraussetzungen für die Unentgeltlichkeit verantwortlich. Er hat insbesondere nachzuweisen, daß die Pflichten aus dem Weiterveräußerungsvertrag während der Bindungsdauer erfüllt worden sind.

3.5 Bedient sich der Ersterwerber eines Dritten zur Vornahme der angestrebten Investitionen (z. B. durch Weiterveräußerung, Erbbaurechtsbestellung), ist zunächst die Entscheidung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen. Dabei kommen nur solche Investitionsmodelle in Betracht, bei denen sichergestellt ist, daß der Kaufpreisnachlaß für die Dauer der Zweckbindung — grundsätzlich ohne unmittelbare Wertschöpfung aus dem Preisnachlaß — wirtschaftlich dem Ersterwerber zugute kommt (z. B. bei der Höhe des Miet-/Pachtzinses, der Leasingrate).

Die Nummern 3.2 — 3.4 gelten entsprechend.

Beabsichtigt der Ersterwerber, die Durchführung der durch den Kaufpreisnachlaß geförderten Aufgabe einem Dritten zu übertragen, der nicht zum Kreis der durch den jeweiligen Haushaltsvermerk begünstigten möglichen Erwerber gehört, ist ebenfalls die Entscheidung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

4 Wenn auf dem Grundstück unterschiedliche Nutzungen vorgesehen sind, für die nach den bestehenden Haushaltsvermerken eine Grundstücksverbilligung oder unentgeltliche Veräußerung zulässig ist, sind die Abschläge anteilig — je nach Art und Umfang der Nutzung — zu gewähren. In allen anderen Fällen der Mischnutzung ist — sofern eine katastermäßige Teilung nicht durchgeführt werden kann — wie folgt zu verfahren:

4.1 Die zulässige Verbilligung/unentgeltliche Veräußerung ist nur für den Teil des Grundstücks zu gewähren, der sich aus dem Verhältnis der Nutzfläche des geförderten Bauvorhabens zur

Nutzfläche aller vorhandenen und/oder zu schaffenden Räumlichkeiten des Gesamtgrundstücks ergibt. Werden weniger als 10 v. H. der Gesamtfläche des Grundstücks oder der Nutzfläche aller vorhandenen und/oder zu schaffenden Räumlichkeiten förderungswürdigen Zwecken zugeführt, kommt eine Verbilligung/Unentgeltlichkeit grundsätzlich nicht in Betracht. Erscheint die Gewährung einer Verbilligung bzw. eine unentgeltliche Veräußerung in besonders begründeten Ausnahmefällen gleichwohl berechtigt, ist die Entscheidung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

5 Für den Fall, daß der Käufer nicht innerhalb der vereinbarten Bindungsfrist das gesamte Kaufgrundstück für den im Kaufvertrag vereinbarten Zweck verwendet oder sonstige im Kaufvertrag übernommene Verpflichtungen nicht erfüllt, ist im Kaufvertrag bei der verbilligten Veräußerung zu vereinbaren, daß

5.1 der Bund berechtigt ist, die Nachzahlung des bei der Kaufpreisbildung vorgenommenen Verbilligungsabschlages — der in dem Kaufvertrag zu beziffern ist — nebst Zinsen von 2 v. H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, berechnet vom Tage des Kaufvertragsabschlusses ab, zu verlangen, und darüber hinaus berechtigt ist, bei schuldhaftem Verhalten des Käufers zusätzlich eine Vertragsstrafe zu verlangen, und zwar in Höhe von 25 v. H. des vollen Wertes des Kaufobjektes bei Fahrlässigkeit bzw. von 50 v. H. des vollen Wertes des Kaufobjektes bei Vorsatz des Käufers. Eine Vertragsstrafe ist nicht zu vereinbaren, wenn es sich um eine Gebietskörperschaft handelt.

5.2 In einer vollstreckbaren Urkunde gemäß § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO hat sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung wegen der zugunsten des Bundes gemäß Nummer 5.1 begründeten Ansprüche zu unterwerfen. Nach dieser Bestimmung muß die vollstreckbare Urkunde über einen Anspruch errichtet werden, der die Zahlung einer bestimmten Geldsumme zum Gegenstand hat. Im Hinblick darauf ist der Anspruch des Bundes als Anspruch auf einen Betrag in Höhe des Verbilligungsabschlages nebst 2 v. H. Zinsen über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank seit dem Tag des Kaufvertragsabschlusses und der vereinbarten Vertragsstrafe zu beziffern; diese Zinsregelung genügt dem Bestimmtheitsgrundsatz (s. BGHZ 22, 54). Der Betrag des Verbilligungsabschlages und der Tag des Kaufvertragsabschlusses sind anzugeben.

Bei einer Zwangsvollstreckung aus der vollstreckbaren Urkunde ist nur der Betrag geltend zu machen, der dem Bund nach der gemäß Nummer 5.1 getroffenen Vereinbarung im Kaufvertrag zusteht. Eine Unterwerfung des Käufers unter die sofortige Zwangsvollstreckung entfällt, wenn es sich um eine Gebietskörperschaft handelt.

5.3 Für den Fall, daß der Käufer nicht innerhalb der vereinbarten Bindungsfrist das gesamte Kaufgrundstück für den im Kaufvertrag vereinbarten Zweck verwendet oder sonstige im Kaufvertrag übernommene Verpflichtungen nicht erfüllt, ist im Kaufvertrag bei der unentgeltlichen Veräußerung zu vereinbaren, daß

der Bund berechtigt ist, die Nachzahlung des gemäß Nummer 1.1 überschlägig ermittelten Verkehrswertes — der in dem Kaufvertrag zu beziffern ist — nebst Zinsen von 2 v. H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, berechnet vom Tage des Vertragsabschlusses ab, zu verlangen, und darüber hinaus berechtigt ist, bei schuldhaftem Verhalten des Käufers zusätzlich eine Vertragsstrafe zu verlangen, und zwar in Höhe von 25 v. H. des überschlägig ermittelten Verkehrswertes bei Fahrlässigkeit bzw. von 50 v. H. des überschlägig ermittelten Verkehrswertes bei Vorsatz des Käufers. Eine Vertragsstrafe ist nicht zu vereinbaren, wenn es sich um eine Gebietskörperschaft handelt.

5.4 In einer vollstreckbaren Urkunde gemäß § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO hat sich der Erwerber der sofortigen Zwangsvollstreckung wegen der zugunsten des Bundes gemäß Nummer 5.3 begründeten Ansprüche zu unterwerfen. Nach dieser Bestimmung muß die vollstreckbare Urkunde über einen Anspruch errichtet werden, der die Zahlung einer bestimmten Geldsumme zum Gegenstand hat. Im Hinblick darauf ist der Anspruch des Bundes als Anspruch auf einen Betrag in Höhe des überschlägig ermittelten Verkehrswertes nebst 2 v. H. Zinsen über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank seit dem Tag des Vertragsabschlusses zuzüglich eines Betrages in Höhe der vereinbarten Vertragsstrafe zu beziffern; diese Zinsregelung genügt dem Bestimmtheitsgrundsatz (s. BGHZ 22, 54). Der Betrag des überschlägig ermittelten Verkehrswertes und der Tag des Vertragsabschlusses sind anzugeben.

5.5 Bei einer Zwangsvollstreckung aus der vollstreckbaren Urkunde ist nur der Betrag geltend zu machen, der dem Bund nach der gemäß Nummer 5.3 getroffenen Vereinbarung im Vertrag zusteht. Eine Unterwerfung des Erwerbers unter die sofortige Zwangsvollstreckung entfällt, wenn es sich um eine Gebietskörperschaft handelt.

6 Die nach den Haushaltsvermerken zulässige Verbilligung kann im gebotenen Umfang ausgeschöpft werden. Eine Kumulation von Haushaltsvermerken zur verbilligten Veräußerung bundeseigener Grundstücke ist nicht zulässig. Investitionen des Bundes aus neuerer Zeit, die über Bauunterhaltungsmaßnahmen hinausgehen, sind dem Bund grundsätzlich in voller Höhe zu erstatten.

7 Sofern die Grundsätze in Abschnitt II und III Regelungen enthalten, die von den allgemeinen Weisungen des Abschnitts I abweichen, gehen die Bestimmungen des Abschnitts II und III als speziellere Regelungen vor.

8 Landkreisen ist die gleiche Verbilligung wie Gemeinden einzuräumen.

9 Wird der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer Ausschreibung ermittelt, ist eine eventuell zulässige Verbilligung von dem auf diese Weise ermittelten Wert zu gewähren. Darauf ist in den Ausschreibungsunterlagen hinzuweisen.

II.

Bei Anwendung der in der nachstehenden Fassung beschlossenen Haushaltsvermerke sind die jeweils zugeordneten Grundsätze zu beachten:

1 (bisher 6) „Nach § 63 Absatz 3 BHO wird in Einzelfällen zugelassen, daß bundeseigene Grundstücke in Gebieten, die die Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 136 bis 164 des Baugesetzbuchs oder von Entwicklungsmaßnahmen im Sinne der §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs erfüllen, auch ohne eine entsprechende förmliche Festlegung des Gebiets oder Förderung der Maßnahme zum sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert an die Gemeinde veräußert werden, wenn sich diese zur Durchführung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen auf dem Grundstück innerhalb von fünf Jahren verpflichtet. Voraussetzung ist, das jeweilige Land handelt entsprechend.“

Grundstücksverbilligungen nach anderen Haushaltsvermerken finden keine Anwendung. Das Nähere wird durch Grundsätze des Bundesministeriums der Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau bestimmt.“

1.1 Voraussetzung für die Anwendbarkeit dieses Vermerks ist das Vorhandensein eines — im Ergebnis — gleichen Vermerks im Haushaltsplan des betreffenden Landes oder eine entsprechende verbindliche Erklärung des zuständigen Landesministers.

1.2 Vor Aufstellung der Wertermittlung durch die Oberfinanzdirektion hat die Gemeinde eine Stellungnahme der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen, in der die allgemeinen Ziele und Zwecke der städtebaulichen Maßnahme, das betroffene Gebiet sowie die Durchführbarkeit unter Einbeziehung der Finanzierbarkeit bestätigt werden. Bei den Städten Berlin, Bremen und Hamburg erteilt diese Bestätigung das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau im Benehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen.

1.3 Die Gemeinde ist außerdem zu verpflichten

1.3.1 spätestens nach Ablauf von fünf Jahren, gerechnet ab dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs am Grundstück, durch eine Bestätigung der höheren Verwaltungsbehörde zu belegen, daß für das nach diesen Grundsätzen von ihr erworbene Gebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt. In den Städten Berlin, Bremen und Hamburg erteilt diese Bestätigung das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau im Benehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen. In Gebieten, die die Voraussetzung für die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme aufweisen, ist hiervon abzusehen, wenn die bauliche und sonstige Nutzung auf der Grundlage der §§ 33 bis 35 BauGB gewährleistet ist,

1.3.2 das Grundstück innerhalb von weiteren zwei Jahren zu erschließen und an einen Erwerber zu veräußern, der in der Lage ist, das Grundstück binnen fünf Jahren nach Eigentumsübergang nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahmen zu bebauen und sich der Gemeinde gegenüber entsprechend verpflichtet.

1.3.3 Falls in Einzelfällen eine Verlängerung der genannten Fristen erforderlich sein sollte, ist die Entscheidung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

1.4 Für die Verbilligung unschädlich ist eine Veräußerung an einen Dritten, wenn sichergestellt ist, daß der Verbilligungsvorteil im wirtschaftlichen Ergebnis der Gemeinde zugute kommt und sich die Gemeinde dieses Dritten zur Erfüllung von Aufgaben bedient, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung/Entwicklung obliegen. Die Gemeinde hat verbindlich zu erklären, daß der Dritte (Erwerber) die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgabe als Sanierungs- oder Entwicklungsträger in entsprechender Anwendung des § 157 BauGB erfüllt; sie ist berechtigt, die Grundstücke des genannten Gebiets oder von Teilen des Gebiets an den Dritten (Erwerber) verbilligt weiterzuveräußern, wenn sich dieser verpflichtet, die der Gemeinde bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme obliegenden und ihm übertragenen Aufgaben zu erfüllen und zur Finanzierung dieser Aufgaben die neugeordneten (erschlossenen) Grundstücke im Falle

- einer Sanierung unter sinngemäßer Anwendung des § 159 Abs. 3 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 BauGB und
- einer Entwicklungsmaßnahme unter sinngemäßer Anwendung des § 167 Abs. 4 in Verbindung mit § 169 Abs. 5 bis 8 BauGB

an einen Erwerber veräußert, der in der Lage ist, das Grundstück binnen fünf Jahren nach Eigentumsübergang nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme zu bebauen und sich der Gemeinde gegenüber entsprechend verpflichtet.

1.5 Übernimmt ein Dritter die Erschließung und Entwicklung des Gebietes oder von Teilen des Gebietes aufgrund eines Vorhaben- und Erschließungsplans, ersetzt die Vorlage des Vertrages, mit welchem sich der Vorhabenträger gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 BauGB MaßnG 93 zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahme verpflichtet, in Verbindung mit einer in Kraft getretenen Plansatzung die entsprechende Erklärung der Gemeinde.

1.6 Für die Erfüllung der Verbilligungsvoraussetzungen bleibt die Gemeinde dem Bund gegenüber verantwortlich. Für den Fall, daß die eingegangenen Verpflichtungen nicht erfüllt werden, ist die Gemeinde weiterhin zu verpflichten, dem Bund den Differenzbetrag zwischen gezahltem Kaufpreis und Verkehrswert des Kaufgrundstücks zum Zeitpunkt des Entstehens der Nachzahlungsverpflichtung mit Zinsen in Höhe von 2 v. H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank nachzurechnen. Auf diesen Betrag sind Bodenwerterhöhungen anzurechnen, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat (beispielsweise Erschließungsanlagen).

1.7 Das gemäß Haushaltsvermerk erforderliche Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist hergestellt.

1.8 In Fällen der förmlichen Festlegung sind Verbilligungen nach anderen Haushaltsvermerken ebenfalls nicht anwendbar. Ist eine förmliche Ausweisung zu erwarten, kann bei einer Veräußerung bereits nach dem Baugesetzbuch verfahren werden. Für den Fall des Fehlschlagens der förmlichen Ausweisung sind vertragliche Vereinbarungen nach diesen Grundsätzen zu treffen.

1.9 Bei vorhandenen Altlasten ist nach Maßgabe der dazu ergangenen Weisungen des Bundesministeriums der Finanzen zu verfahren. Dabei ist in geeigneter Weise sicherzustellen, daß bei der Bemessung des Ausgleichsbetrages die bereits erbrachten Aufwendungen verrechnet/gegebenenfalls erstattet werden (§§ 153 ff. BauGB).

2 (bisher 7) „Nach § 63 Absatz 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, der Kaufpreisbildung für bundeseigene Wohnungsbestände (Geschoßwohnungsbau) bei der Veräußerung an Gebietskörperschaften und von diesen mehrheitlich getragenen Wohnungsbaugesellschaften den in der Belegenheitsgemeinde für gleichartigen Wohnraum üblichen Mietzins für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zugrunde zu legen, wenn die Woh-

nungen für die Dauer von mindestens 20 Jahren zu einem entsprechenden Mietzins an Wohnberechtigte im Sinne des § 5 Wohnungsbindungsgesetz vermietet werden. Das Nähere wird durch Grundsätze des Bundesministeriums der Finanzen bestimmt.

Den Ländern sind bundeseigene Grundstücke nur dann unter Gewährung eines Kaufpreinsnachlasses zu veräußern, wenn die Länder landeseigene Grundstücke den Gebietskörperschaften zumindest zu gleichen Bedingungen veräußern.“

2.1 Bei der Bewerberauswahl sind vorrangig Gemeinden sowie von diesen mehrheitlich getragene Wohnungsbaugesellschaften und nachrangig sonstige Gebietskörperschaften und von diesen mehrheitlich getragene Wohnungsbaugesellschaften zu berücksichtigen.

2.2 Eine Wohnungsbaugesellschaft wird von einer Gebietskörperschaft dann mehrheitlich getragen,

- wenn die Gebietskörperschaft zu mehr als 50 v. H. direkt oder indirekt über entsprechend hohe Beteiligungen an anderen Unternehmen an der Wohnungsbaugesellschaft beteiligt ist
- oder über einen gesellschaftsvertraglich gesicherten entscheidenden Einfluß auf die Geschäftsführung der Gesellschaft verfügt.

Das Ergebnis der Prüfung, ob eine Wohnungsbaugesellschaft in diesem Sinne mehrheitlich von einer Gebietskörperschaft getragen wird, ist aktenkundig zu machen.

2.3 Der Haushaltsvermerk ist nur anzuwenden auf bundeseigene Wohngebäude, deren Wert nach Nummer 3.1 ff. WertR 91 im Ertragswertverfahren zu ermitteln ist. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser fallen danach grundsätzlich nicht in den Anwendungsbereich des Haushaltsvermerks (vgl. Nr. 3.1.2 in Verbindung mit Nr. 3.1.3 WertR 91).

Der Ermittlung des Gebäudeertragswertes (Nr. 3.5 ff. WertR 91) ist grundsätzlich der Mietzins zugrunde zu legen, der vom Erwerbsinteressenten als der in der Belegenheitsgemeinde für gleichartigen Wohnraum übliche Nettovergleichsmietzins (Nettokaltmiete ohne umlagefähige Nebenkosten) für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nachgewiesen wird. Der vom Erwerbsinteressenten beizubringende Nachweis ist anhand einer schriftlichen Stellungnahme der in den Ländern für die Genehmigung der Kostenmieten im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau örtlich zuständigen Bewilligungsstelle oder durch eine Bestätigung der für das Wohnungswesen zuständigen obersten Landesbehörde über die Angemessenheit des Mietzinses zu führen.

Sollten keine hinreichend gesicherten Erkenntnisse über die ortsübliche Sozialmiete vorliegen, kann bei der Ermittlung des Gebäudeertragswertes von der ortsüblichen Nettovergleichsmiete ein Abschlag von bis zu 25 v. H. vorgenommen werden. In beiden Fällen — Gebäudeertrag aufgrund der Sozialmiete oder der Pauschalregelung — darf der Gebäudeertragswert höchstens bis auf Null abgesenkt werden, d. h. der volle Bodenwert muß erhalten bleiben. Auch bei Mischmodellen (Veräußerung einer Wohnliegenschaft unter nur teilweiser Anwendung dieses Haushaltsvermerkes) darf der Gebäudeertragswert aller Gebäude insgesamt höchstens auf Null angesetzt werden, d. h. der Bodenwert für die Gesamtliegenschaft muß als Mindestwert erhalten bleiben.

Der ermittelte Mietzins ist unter Nummer 1.212 des Vordrucks zur Ertragswertermittlung als nachhaltig erzielbarer Mietzins einzusetzen.

Zusätzlich ist zur Bemessung der Verbilligung, der Nachzahlung sowie der gegebenenfalls zu vereinbarenden Vertragsstrafe gemäß Abschnitt I Nr. 5 eine Ertragswertermittlung auf der Basis des tatsächlichen auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt nachhaltig erzielbaren Mietzinses durchzuführen.

2.4 Für die Anwendung des Haushaltsvermerks muß von vornherein feststehen, daß eine genügend große Anzahl Wohnberechtigter vorhanden ist, um mindestens 80 v. H. der Wohnungen erstmalig mit Angehörigen des Personenkreises nach § 5 Wohnungsbindungsgesetz zu besetzen. Der Erwerbsinteressent hat dies vor Einleitung des Wertermittlungsverfahrens anhand einer schriftlichen Bestätigung der für die Erfassung, Vergabe und Überwachung von Sozialwohnungen in der Belegenheitsgemeinde zuständigen Stelle (vgl. §§ 2, 3 Wohnungsbindungsgesetz) nachzuweisen. Werden Teile der Liegenschaft zum vollen Wert veräußert, sind spätere Verbilligungen ausgeschlossen.

2.4.1 Der Erwerber ist im Kaufvertrag zu verpflichten, mindestens 80 v. H. der Wohnungen für die Dauer von mindestens 20 Jahren vorrangig an Personen zu vermieten, die dem Berechtigtenkreis nach § 5 Wohnungsbindungsgesetz angehören und ihm von der für die Erfassung, Vergabe und Überwachung von Sozialwohnungen in der Belegenheitsgemeinde zuständigen Stelle benannt werden.

2.4.2 Handelt es sich beim Erwerber um eine von einer Gebietskörperschaft getragene Wohnungsbaugesellschaft im Sinne der Nummer 2.2, ist diese im Kaufvertrag zu verpflichten, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der nach Landesrecht für die Belegung von Sozialwohnungen in der Gemeinde zuständigen Körperschaft für den Fall eintragen zu lassen, daß sich während der Bindungsfrist die für den Vertragsschluß maßgeblichen Verhältnisse des Unternehmens nachträglich wesentlich ändern (z. B. Beteiligungsverkauf, Verschmelzung, Vermögensübertragung, Umwandlung, Auflösung, Liquidation). Inhalt der Dienstbarkeit hat zu sein, daß es dem jeweiligen Grundstückseigentümer untersagt ist, die verkauften Wohnungen während der Bindungsfrist anderen Personen als Wohnberechtigten im Sinne des § 5 Wohnungsbindungsgesetz ohne ausdrückliche Freistellungserklärung der berechtigten Körperschaft zu überlassen. Gebietskörperschaften sind im Kaufvertrag zu verpflichten, im Falle der Übertragung der Wohnungen — aus welchem Rechtsgrund auch immer — an eine Wohnungsbaugesellschaft im Sinne der Nummer 2.2, der Wohnungsbaugesellschaft die Bestellung einer entsprechenden dinglichen Sicherung der Belegungsbindung aufzuerlegen.

2.5 Soweit Wohnungen während der Bindungsfrist an Wohnberechtigte im Sinne des § 5 Wohnungsbindungsgesetz vermietet sind, gelten folgende Grundsätze:

2.5.1 Der in der Ertragswertermittlung zugrunde gelegte Mietzins ist zugleich der vom Erwerber in den Mietverträgen zu vereinbarende Nettoanfangsmietzins.

2.5.2 — Allgemeine Mieterhöhungen sowie
— Mieterhöhungen wegen Modernisierungen im Sinne des § 11 Abs. 6 II. BV

sind innerhalb des von § 3 MHG gesetzten Rahmens nur insoweit zulässig, als die nach Landesrecht zuständige Bewilligungsstelle einer Mieterhöhung dem Grunde und dem Umfang nach zustimmt.

Die Erhöhung von Betriebskostenumlagen nach § 4 MHG ist uneingeschränkt möglich.

2.5.3 Für den Fall, daß während der Bindungsfrist für die Dauer von drei aufeinander folgenden Jahren mehr als 20 v. H. der Wohnungen nicht von Berechtigten nach § 5 Wohnungsbindungsgesetz belegt sind, ist die gewährte Verbilligung, die auf den gesamten durchschnittlichen Fremdbelegungsanteil (einschließlich der anfangs zugestandenen 20 v. H.) der letzten drei Jahre entfällt, nachzuzahlen; in Höhe dieses Prozentanteils ist dem Erwerber die Auswahl des Mieterkreises künftighin freigestellt.

2.6 Die vorstehenden Regelungen nach Nummer 2.5.3 gelten nicht, wenn die Wohnungen mit Landesmitteln öffentlich gefördert sind und die Mieter daher nach dem „Gesetz über den Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungsbau“ (AFWoG) in Verbindung mit den einschlägigen landesrechtlichen Bestimmungen eine Fehlbelegungsabgabe zu zahlen haben.

2.7 Der Erwerber hat dem zuständigen Bundesvermögensamt während der Bindungsfrist jährlich, erstmals nach Ablauf von drei Jahren seit Abschluß des Kaufvertrages, je eine schriftliche Aufstellung vorzulegen über

1. Anzahl und Zugehörigkeit der jeweiligen Mieter zum Kreis der Wohnberechtigten im Sinne des § 5 Wohnungsbindungsgesetz,
2. Anzahl der sonstigen Mieter.

2.8 Grundstücksverbilligungen nach anderen Haushaltsvermerken finden keine Anwendung.

2.9 Werden Geschoßwohnungen zum vollen Preis veräußert, sind solche Erwerbsinteressenten vorrangig zu berücksichtigen, die bereit sind, der nach Landesrecht für die Belegung von Sozialwohnungen in der Belegenheitsgemeinde zuständigen Körperschaft gegen ein entsprechendes Entgelt ein Belegungsrecht für Berechtigte im Sinne des § 5 Wohnungsbindungsgesetz für mindestens 10 Jahre einzuräumen und die Wohnungen zum für gleichartigen Wohnraum üblichen Mietzins für den öffentlich

geförderten sozialen Wohnungsbau zu vermieten. Die im Hinblick auf ein Belegungsrecht, die Mietzinsbildung und die Entgeltzahlung erforderlichen Vereinbarungen sind im einzelnen zwischen dem Erwerber und der berechtigten Körperschaft zu treffen und spätestens bei Abschluß des Kaufvertrages nachzuweisen.

3 (bisher 1) „Nach § 63 Absatz 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, daß bundeseigene bebaute und unbebaute Grundstücke bei einer Nutzungsbindung von mindestens 20 Jahren für folgende Zwecke um bis zu 50 v. H. unter dem vollen Wert veräußert werden:

- Altenheime, Pflegeheime, Altenwohnungen,
- Heime, Bildungseinrichtungen und Werkstätten für geistig und körperlich Behinderte,
- Beratungsstellen für Suchtgefährdete, Frauenhäuser,
- Einrichtungen für Obdachlose,
- Kinder- und Jugendhilfeobjekte,
- Hochschulen, Schulen.

Das Nähere wird durch Grundsätze des Bundesministeriums der Finanzen bestimmt.

Den Ländern sind bundeseigene Grundstücke nur dann unter Gewährung eines Kaufpreinsnachlasses zu veräußern, wenn die Länder landeseigene Grundstücke den Gebietskörperschaften zumindest zu gleichen Bedingungen veräußern.“

3.1 Nach diesem Vermerk können im gesamten Bundesgebiet, Altenheime, Altenwohnungen und Pflegeheime einschließlich Tages- und Kurzzeitpflegeeinrichtungen sowie — für geistig, psychisch und körperlich Behinderte — Heime, Bildungseinrichtungen und Werkstätten gefördert werden. Zu den Heimen zählen auch Ferienheime für diesen Personenkreis. Bildungseinrichtungen umfassen jede Art von Einrichtungen, die der Bildung und Ausbildung von körperlichen bzw. geistigen Fähigkeiten von Behinderten dienen. Unter Werkstätten sind Einrichtungen zu verstehen, in denen die Behinderten handwerkliche Tätigkeiten erlernen oder ausüben.

3.1.1 Ambulante Dienste können — soweit sie für die vorgenannten Zwecke tätig sind — ebenfalls gefördert werden.

3.2 Außerdem können nach diesem Vermerk Einrichtungen gefördert werden, die auf dem Gebiet der Suchtberatung tätig sind und/oder Betreuung/Behandlung durchführen. Dazu gehören auch die den genannten Einrichtungen zuzuordnenden ambulanten Dienste.

3.3 Zu den nach diesem Vermerk ebenfalls förderbaren Frauenhäusern gehören Häuser oder Wohnungen, in denen ausschließlich physisch und/oder psychisch mißhandelte oder von Mißhandlung unmittelbar bedrohte Frauen und ihre Kinder vorübergehend aufgenommen werden und in denen ihnen Schutz, Beratung und Unterstützung gewährt wird sowie gegebenenfalls auch nachgehende Beratung.

3.3.1 Voraussetzung für eine Verbilligung ist in diesen Fällen, daß der örtliche Träger der Sozialhilfe, in dessen Bereich sich die Zufluchtstätte befindet oder gegründet werden soll, den Bedarf sowie das Vorliegen der personellen und sachlichen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Aufgabenerfüllung anerkannt hat. Der Träger des Frauenhauses hat darzulegen, wie die mittelfristige Finanzierung des Frauenhauses abgesichert ist (z. B. Zuschüsse von Land, Landkreis und Gemeinde; eigene Mittel des Trägers; Mietzahlungen der Frauen bzw. Leistungen nach dem BSHG). Sofern die Finanzierung des Frauenhauses mittelfristig nicht gesichert erscheint, ist dem Bundesministerium der Finanzen zu berichten.

3.3.2 Voraussetzung für die Verbilligung von Unterkünften für Obdachlose (Wohnungslose) ist, daß es sich bei den Betroffenen um Personen ohne ausreichende eigene Unterkunft handelt. Gefördert werden Unterbringungsmöglichkeiten wie Heime, Anstalten, stationäre und teilstationäre Einrichtungen, Übernachtungsstellen sowie Beratungs- und sonstige Betreuungsstellen.

3.4 Nach diesem Vermerk können außerdem Kinder- und Jugendhilfeobjekte gefördert werden. Dazu gehören:

3.4.1 Kindergärten (einschließlich Kinderkrippen und Kinderhorten). In diesen Fällen hat der Kaufbewerber seine Anerkennung als Träger der Freien Jugendhilfe gemäß § 75 SGB VIII und die Stellungnahme des Trägers der öffentlichen Jugendhilfe (Jugendamt) über die Förderungswürdigkeit der Maßnahmen vorzulegen.

3.4.2 Kinderspielflächen. In diesen Fällen sind die Ausweisung in einem Bebauungsplan und die Bestätigung des Trägers der öffentlichen Jugendhilfe (Jugendamt) über die Förderungswürdigkeit der Maßnahme erforderlich.

3.4.3 Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, insbesondere der Jugendarbeit, Jugendsozialarbeit (gemäß §§ 11 bis 13 SGB VIII). Hierzu zählen u. a. Bildungsstätten der außerschulischen Jugendarbeit, Einrichtungen zur internationalen Jugendbegegnung (einschließlich Ferienheime und Jugendherbergen), Häuser der offenen und Jugendverbandsarbeit sowie Einrichtungen zur schulischen und beruflichen Eingliederung benachteiligter Jugendlicher.

3.4.4 Einrichtungen zur Erziehungsberatung und Heimerziehung sowie sonstiger betreuter Wohnformen (gemäß §§ 28 und 34 SGB VIII).

3.5 Als Träger kommen in Betracht:

- a) Länder, Landkreise, Gemeinden und Gemeindeverbände,
- b) Kirchen und den Kirchen nahestehende Vereinigungen,
- c) Träger, die einem Spitzenverband der Freien Wohlfahrtspflege angehören, sowie
- d) sonstige Träger der Freien Wohlfahrtspflege sowie Träger der Freien Jugendhilfe (§§ 74, 75 SGB VIII),
- e) gemeinnützige eingetragene Vereine.

3.5.1 Bei Trägerschaft nach Nummer 3.5 Buchstabe d und e ist die Entscheidung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen. Dabei ist bei Trägerschaft für Kinder- und Jugendhilfeobjekte eine Bestätigung des zuständigen Jugendamtes bzw. der zuständigen Obersten Landesjugendbehörde beizufügen.

3.6 Nach diesem Vermerk können außerdem gefördert werden:

3.6.1 Hochschulen, dazu gehören auch Fachhochschulen, in Trägerschaft einer Gebietskörperschaft oder der Kirche. Voraussetzung ist, daß die Abschlüsse staatlich anerkannt sind oder werden.

3.6.2 Allgemeine oder berufsbildende Schulen sowie sonstige Schulen (z. B. Volkshochschulen, Musikschulen). Soweit nicht Gebietskörperschaften an der Trägerschaft beteiligt sind, bedarf es der landesrechtlichen Anerkennung der Schule. Diese Voraussetzung hat der Kaufbewerber nachzuweisen.

3.6.3 Zu den förderungswürdigen Einrichtungen gehören auch Nebeneinrichtungen wie z. B. Unterkunftsbereiche, soweit sie für den Betrieb besonderer Schulen allgemein üblich sind (z. B. Internatsschule).

4 (bisher 2) „Nach § 63 Absatz 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, daß ehemalige Krankenhäuser in den alten und neuen Bundesländern und bundeseigene bisher von der ehemaligen NVA oder der Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte genutzte bebaute und unbebaute Grundstücke zur Errichtung und/oder zum Betrieb von Krankenhäusern bei einer Belegungsbindung von mindestens 20 Jahren um bis zu 50 v. H. unter dem vollen Wert an Länder, Kreise und Gemeinden sowie Kirchen, Verbände der Freien Wohlfahrtspflege oder sonstige Dritte veräußert werden.“

Das Nähere wird durch Grundsätze des Bundesministeriums der Finanzen bestimmt.

Den Ländern sind bundeseigene Grundstücke nur dann unter Gewährung eines Kaufpreinsnachlasses zu veräußern, wenn die Länder landeseigene Grundstücke den Gebietskörperschaften zumindest zu gleichen Bedingungen veräußern.“

4.1 Verbilligt werden nach diesem Vermerk

- in den alten und neuen Bundesländern der Verkauf von ehemaligen Krankenhäusern,
- in den neuen Bundesländern außerdem der Verkauf von Grundstücken, die bisher von der ehemaligen NVA oder den ehemaligen sowjetischen Streitkräften militärisch genutzt wurden, zur Errichtung und/oder zum Betrieb von Krankenhäusern.

4.1.1 Beim Verkauf eines Krankenhauses in den neuen Bundesländern an den bisherigen Betreiber oder eine Gebietskörperschaft ist der spezielle Haushaltsvermerk Nr. III/1 dieser Grundsätze anzuwenden.

4.2 Krankenhäuser im Sinne dieser Grundsätze sind Einrichtungen, die

- 4.2.1 der Krankenhausbehandlung oder Geburtshilfe dienen,
- 4.2.2 fachlich-medizinisch unter ständiger ärztlicher Leitung stehen, über ausreichende, ihrem Versorgungsauftrag entspre-

chende diagnostische und therapeutische Möglichkeiten verfügen und nach wissenschaftlich anerkannten Methoden arbeiten,

4.2.3 mit Hilfe von jederzeit verfügbarem, ärztlichem Pflege-, Funktions- und medizinisch-technischem Personal darauf eingerichtet sind, vorwiegend durch ärztliche und pflegerische Hilfeleistung Krankheiten der Patienten zu erkennen, zu helfen, ihre Verschlimmerung zu verhüten, Krankheitsbeschwerden zu lindern oder Geburtshilfe zu leisten.

4.2.4 in denen die Patienten untergebracht und gepflegt werden können (§ 107 Abs. 1 SGB V).

4.3 Ausschließlich der Vorsorge und der Rehabilitation dienende Einrichtungen werden von dem Haushaltsvermerk nicht erfasst.

4.4 Bei Veräußerung von Grundstücken zur Einrichtung von sog. ambulanten Krankenhäusern/Tageskliniken ist die Entscheidung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

4.5 Für Schwesternheime, die sich auf einem räumlich mit dem Krankenhausgrundstück zusammenhängenden Teilbereich des Kaufobjekts befinden, ist der Haushaltsvermerk ebenfalls anwendbar, sofern das Schwesternheim im Zusammenhang mit dem Krankenhaus zur weiteren Nutzung als Schwesternheim verkauft wird.

5 (bisher 4) „Nach § 63 Absatz 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, daß bundeseigene bebaute und unbebaute Grundstücke für Zwecke überbetrieblicher Umschulungseinrichtungen in Trägerschaft der Gebietskörperschaften, der Bundesanstalt für Arbeit, der Arbeitgeber- und der Arbeitnehmerorganisationen und ähnlicher Organisationen bei einer Zweckbindung von mindestens 20 Jahren um bis zu 50 v. H. unter dem vollen Wert veräußert werden.“

Das Nähere wird durch Grundsätze des Bundesministeriums der Finanzen bestimmt.

Den Ländern sind bundeseigene Grundstücke nur dann unter Gewährung eines Kaufpreinsnachlasses zu veräußern, wenn die Länder landeseigene Grundstücke den Gebietskörperschaften zumindest zu gleichen Bedingungen veräußern.“

5.1 Nach diesem Vermerk können überbetriebliche Umschulungseinrichtungen durch Gewährung eines Kaufpreinsnachlasses von bis zu 50 v. H. gefördert werden.

5.2 Voraussetzung ist, daß die überbetrieblichen Umschulungseinrichtungen allein oder gemeinsam getragen werden von

- a) Bund und Ländern,
- b) der Bundesanstalt für Arbeit,
- c) Gemeinden und Gemeindeverbänden,
- d) Industrie- und Handelskammern, Landwirtschaftskammern, Handwerkskammern, Kreishandwerkerschaften, Innungen, Arbeiterkammern,
- e) Arbeitgeber- und Arbeitnehmerorganisationen oder deren Bildungseinrichtungen,
- f) Verbänden der Freien Wohlfahrtspflege,
- g) Zweckgemeinschaften von Unternehmen und Unternehmerorganisationen,
- h) Körperschaften, Stiftungen, Vereinen, sonstigen Zweckgemeinschaften.

Soweit nicht die unter Buchstaben a) bis f) Genannten als Träger beteiligt sind, ist die Entscheidung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

5.3 Voraussetzung für eine Verbilligung ist weiterhin ein Nachweis des Arbeitsamtes, daß in der Region ein Bedarf an Umschulungseinrichtungen besteht. Nicht nach diesem Vermerk gefördert werden Aus- und Fortbildungseinrichtungen sowie sonstige Berufsbildungsstätten.

6 (bisher 5) „Nach § 63 Absatz 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, daß bundeseigene Sportanlagen — ausgenommen Golfanlagen, Flugplätze, Tennisplätze, Anlegestellen an Seen und Flüssen sowie dazugehörige Hotels oder hotelähnliche Einrichtungen —, die bisher von der Bundeswehr oder den alliierten Streitkräften genutzt wurden, bei einer Nutzungsbindung von mindestens 20 Jahren an Länder, Kommunen oder gemeinnützige Sportvereine im Bereich der alten Bundesländer um bis zu 50 v. H. unter dem vollen Wert veräußert werden. Das Nähere wird durch Grundsätze des Bundesministeriums der Finanzen bestimmt.“

Den Ländern sind bundeseigene Grundstücke nur dann unter Gewährung eines Kaufpreinsnachlasses zu veräußern, wenn die Länder landeseigene Grundstücke den Gebietskörperschaften zumindest zu gleichen Bedingungen veräußern.“

6.1 Zu den Sportanlagen gehören nur die Einrichtungen, die unmittelbar sportlichen Zwecken dienen (einschließlich der üblichen Nebeneinrichtungen) und bisher von der Bundeswehr oder den alliierten Streitkräften genutzt wurden. Sofern andere Einrichtungen verbilligt werden sollen, ist die Entscheidung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

7 (bisher 3) „Nach § 63 Absatz 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, daß bundeseigene bebaute und unbebaute Grundstücke zur Errichtung von Abwasser- und Abfallbeseitigungsanlagen den zuständigen Aufgabenträgern um 30 v. H. unter dem vollen Wert veräußert werden.“

Das Nähere wird durch Grundsätze des Bundesministeriums der Finanzen bestimmt.

Den Ländern sind bundeseigene Grundstücke nur dann unter Gewährung eines Kaufpreinsnachlasses zu veräußern, wenn die Länder landeseigene Grundstücke den Gebietskörperschaften zumindest zu gleichen Bedingungen veräußern.“

7.1 Nach diesem Vermerk können die Errichtung von Abwasser- und Abfallbeseitigungsanlagen bei einer Nutzungsbindung von mindestens 20 Jahren gefördert werden, deren Träger

- a) Gemeinden,
- b) Gemeindeverbände,
- c) Landkreise,
- d) Länder,
- e) Zweckverbände (Abwasserverbände) oder Eigengesellschaften oder
- f) private Betreiber kommunaler Abwasser- und Abfallentsorgungsanlagen

sind.

7.1.1 Bei den privaten Betreibern, die insoweit die Aufgaben des zuständigen Trägers wahrnehmen, tritt in der Regel die Kommune als Erwerber des Grundstücks auf, die das Grundstück im Rahmen eines Betreibermodells an den privaten Betreiber weiterveräußert. Daher ist sicherzustellen, daß die Weiterveräußerung unter Weitergabe der Verbilligung durchgeführt wird und der private Betreiber die Aufgabe der Kommune zumindest während der Bindungszeit wahrnimmt. Es ist zu gewährleisten, daß in allen Fällen der Verbilligungsvorteil im wirtschaftlichen Ergebnis der Kommune zugute kommt.

7.2 Bei der Abgabe von Abwasser-, Klär-, Wasser- und elektrischen Anlagen im gesamten Bundesgebiet sowie bei der Abgabe von Heizwerken und Abfallbeseitigungsanlagen in den neuen Bundesländern ist der folgende Haushaltsvermerk anzuwenden:

„Nach § 63 Absatz 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, daß bundeseigene Mülldeponien, Abwasser-, Klär-, Wasser- und elektrische Anlagen sowie in den neuen Bundesländern belegene Heizwerke und Abfallbeseitigungsanlagen den zuständigen Aufgabenträgern unentgeltlich bzw. gegen ermäßigtes Entgelt abgegeben werden.“

III.

Bei der Anwendung der nachstehenden Haushaltsvermerke, die nur in den neuen Bundesländern (einschließlich des Ostteils des Landes Berlin) gelten, sind die jeweils zugeordneten Grundsätze zu beachten:

1 „Nach § 63 Absatz 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, daß in den neuen Bundesländern belegene bundeseigene

- Sportanlagen (außer dazugehörigen Hotels oder hotelähnlichen Einrichtungen sowie Golfplätzen und Anlegestellen für kommerziell betriebene Marinas),
- Schlösser, Burgen und sakrale Liegenschaften sowie alle Bauten, die kulturellen Zwecken dienen,
- Krankenhäuser an die bisherigen Träger oder eine Gebietskörperschaft,
- von der Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte freigegebene, bislang zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke

jeweils mit dem zugehörigen Umgriff unentgeltlich abgegeben werden. Das Nähere wird durch Grundsätze des Bundesministeriums der Finanzen bestimmt.“

1.1 Sportanlagen sind solche Einrichtungen, die unmittelbar sportlichen Zwecken dienen (einschließlich der üblichen Nebeneinrichtungen). Unter die unentgeltlich abzugebenden Sportstätten fallen Sportanlagen der GUS, der NVA, des ehemaligen DTSB und der früheren GST. Sofern andere Einrichtungen unentgeltlich abgegeben werden sollen, ist zu berichten.

1.1.1 Als Flugplätze können nur solche Grundstücke unentgeltlich veräußert werden, die bisher schon als solche genutzt werden, durch die Landesluftfahrtbehörde als Sonderlandeplatz eingestuft sind und regelmäßig eine Größe von 40 ha nicht überschreiten. In Zweifelsfällen ist die Entscheidung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

1.1.2 Zu den von der unentgeltlichen Abgabe erfaßten Sportanlagen gehören auch Leistungszentren; ihre Abgabe bedarf der Zustimmung des Bundesministeriums der Finanzen im Einzelfall.

1.2 Die Sportstätten können an folgende Träger übereignet werden:

1.2.1 vorrangig an Länder, Kreise und Gemeinden.

1.2.2 In zweiter Linie kommt eine Abgabe an gemeinnützige Sportvereine und Sportverbände in Betracht.

1.2.3 Krankenhäuser können nach diesem Vermerk nur an Gebietskörperschaften oder solche Träger übereignet werden, deren Trägerschaft bereits vor dem 3. Oktober 1990 bestand.

1.2.4 Bindungsfristen

Die Nutzungsbindungen für Sportanlagen sowie Krankenhäuser betragen 20 Jahre.

1.3 Schlösser und Burgen sind alle Bauwerke, die im landläufigen Sinn als Schloß oder Burg bezeichnet werden einschließlich der Nebengebäude und Parkanlagen in angemessenem Umfang.

1.4 Sakrale Liegenschaften sind Kirchen, Kapellen, Klosteranlagen, Friedhöfe u. ä.

1.5 Der Vermerk ist auch dann anwendbar, wenn es sich bei den Schlössern, Burgen und sakralen Bauten um Ruinen handelt.

1.6 Bauten, die kulturellen Zwecken dienen, sind beispielsweise Museen, Theater- und Opernhäuser, Konzertsäle u. ä.

Hauptanwendungsfall dieses Haushaltsvermerks sind bestehende Einrichtungen, die als früheres Reichseigentum nunmehr Bundeseigentum geworden sind. Allein die Absicht eines Erwerbers oder Nutzers, das Objekt künftig kulturell nutzen zu wollen, ist unerheblich.

1.7 Empfänger der unentgeltlich abzugebenden Schlösser und Burgen sowie Liegenschaften von sakraler und kultureller Bedeutung sind:

1.7.1 Wegen der kulturellen und zeitgeschichtlichen Bedeutung sollten Schlösser und Burgenanlagen in erster Linie den Ländern, Kreisen und Gemeinden oder von diesen getragenen oder zu benennenden Einrichtungen übertragen werden. Gleiches gilt für Bauten, die kulturellen Zwecken dienen.

1.7.2 Im Hinblick auf die religiöse Bedeutung der sakralen Bauten sind vorrangig die Kirchen oder kirchliche Einrichtungen bei der Abgabe der Objekte zu berücksichtigen. Erst dann kommt eine Abgabe an die Länder, Landkreise oder Gemeinden in Betracht.

1.7.3 Sofern nicht nach 1.7.1 und 1.7.2 verfahren werden kann, kommt auch eine unentgeltliche Abgabe an Private in Betracht, wenn diese ein sachgerechtes Nutzungskonzept und ihre Bonität darlegen. Bevorzugt werden solche Bewerber, die die kulturelle, zeitgeschichtliche und gegebenenfalls denkmalpflegerische — sowie im Fall der sakralen Liegenschaften deren religiöse — Bedeutung in ihrem Konzept in den Vordergrund stellen und der Allgemeinheit den Zugang zu den Liegenschaften ermöglichen.

In Zweifelsfällen und Fällen (politischer) Bedeutung ist die Zustimmung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

1.7.4 Bindungsfrist

Die Nutzungsbindung für die zu veräußernden Schlösser, Burgen, sakralen Liegenschaften sowie Bauten, die kulturellen Zwecken dienen, ist von den Oberfinanzdirektionen eigenverantwortlich unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles festzusetzen.

1.8 Die von der Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte freigegebenen, bislang zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke sind Liegenschaften, die von Mitgliedern der WGT oder von deren Familienangehörigen (Artikel 1 Nrn. 2 und 3 AAV) nach dem 2. Oktober 1990 genutzt wurden und von der WGT gemäß Artikel 8 AAV zur Übernahme angeboten werden bzw. von der Bundesvermögensverwaltung schon übernommen worden sind.

1.8.1 Diese Liegenschaften sind vorrangig an Wohnungsbaugesellschaften und sonstige Dritte abzugeben, die sich verpflichten, nach einem konkreten Vorhabenplan innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nach Eigentumserwerb den vorhandenen

Wohnraum zu sanieren bzw. neu zu errichten und zu ortsüblichem Mietzins für mindestens 20 Jahre zu vermieten. Erforderlichenfalls ist im Vertrag auf bestehende Mietpreisbindungen hinzuweisen. Dem Erwerber ist es unbenommen, eine Wohnung selbst zu nutzen.

1.8.2 Einfamilienhäuser sowie Reihenhäuser werden nicht unentgeltlich abgegeben.

1.8.3 Eine Abgabe der Wohnungen an Kommunen oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften kommt nur dann in Betracht, wenn die Kommunen konkreten Wohnungsbedarf nachweisen und ebenfalls innerhalb von drei Jahren die sanierten Wohnungen für mindestens 20 Jahre zu ortsüblichen Konditionen vermieten.

2 „Nach § 63 Absatz 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, daß in den neuen Bundesländern belegene bundeseigene,

- von der ehemaligen NVA zu Wohnzwecken benutzte Grundstücke nebst zugehörigem Umgriff,
- ausgewiesene Flächen für gewerbliche und industrielle Ansiedlung (die rechtsverbindlich überplant sind und bei denen die Erschließung gesichert ist),

um bis zu 50 v. H. unter dem vollen Wert veräußert werden.

Das Nähere wird durch Grundsätze des Bundesministeriums der Finanzen bestimmt.

Den Ländern sind bundeseigene Grundstücke nur dann unter Gewährung eines Kaufpreinsnachlasses zu veräußern, wenn die Länder landeseigene Grundstücke den Gebietskörperschaften zumindest zu gleichen Bedingungen veräußern.“

2.1 Ehemalige NVA-Wohnungen sind Liegenschaften, die zur Unterbringung von Mitgliedern der ehemaligen NVA oder deren Familienangehörigen bis zum 2. Oktober 1990 genutzt wurden.

2.2 Bei der verbilligten Abgabe von NVA-Wohnungen sind die Grundsätze für die unentgeltliche Abgabe von WGT-Wohnungen entsprechend anzuwenden. Anstelle der Sanierungspflicht ist in diesen Fällen zumindest eine nachhaltige Instandhaltungsverpflichtung zu vereinbaren.

2.3 Ausgewiesene Flächen für gewerbliche und industrielle Ansiedlung sind Gebiete, die durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan zur gewerblichen bzw. industriellen Nutzung vorgesehen sind. Gleichgestellt sind gewerbliche und industrielle Flächen nach § 34 BauGB. Vom Erwerber ist nachzuweisen, daß die Erschließung gesichert ist.

2.3.1 Als Erwerber kommen in erster Linie private Investoren in Betracht. Der Käufer muß einen Investitionsplan vorlegen, aus dem sich die Art des Vorhabens, die voraussichtliche Zahl der Beschäftigten und ein Zeitplan für die Durchführung der Investition ergibt.

2.3.2 In geeigneten Fällen ist durch Parzellierung von Großgrundstücken auch für mittelstandsgerechte Angebote zu sorgen.

2.3.3 Die Durchführung des Investitionsplanes innerhalb eines im Einzelfall festzulegenden angemessenen Zeitraums ist vertraglich zu sichern. Nach vertragsgemäßer Verwirklichung des Investitionsplanes erlöschen die Verpflichtungen des Erwerbers, die er zur Sicherung des Verbilligungszwecks gegenüber dem Bund eingegangen ist.

3 „Nach § 63 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 3 BHO wird zugelassen, daß in den neuen Bundesländern belegene bundeseigene

- Altenheime, Pflegeheime, Altenwohnungen,
- Heime, Bildungseinrichtungen und Werkstätten für geistig und körperlich Behinderte,
- Beratungsstellen für Suchtgefährdete und Frauenhäuser,
- Einrichtungen für Obdachlose,
- Kinder- und Jugendhilfeobjekte,
- Hochschulen und Schulen

um bis zu 80 v. H. unter dem ortsüblichen Entgelt zur Nutzung überlassen werden. Für Verträge, die ab dem 1. Januar 1995 abgeschlossen werden, ist ein Nutzungsentgelt zulässig, das um bis zu 50 v. H. unter dem ortsüblichen Entgelt liegt.

Das Nähere wird durch Grundsätze des Bundesministeriums der Finanzen bestimmt.

Den Ländern sind bundeseigene Grundstücke zur Nutzung unter Absenkung des Nutzungsentgelts nur zu überlassen, wenn landeseigene Grundstücke den Gebietskörperschaften zumindest zu gleichen Bedingungen überlassen werden.“

3.1 Für die definitorische Abgrenzung der Verwendungszwecke und für den Bewerberkreis gilt Abschnitt II Nr. 3.

3.2 Da durch den Haushaltsvermerk nur der besonderen Situation des Beitrittsgebiets in der Aufbauphase Rechnung getragen werden soll, sind die Mietverträge auf eine Laufzeit von fünf Jahren zu begrenzen. Es sind sowohl die ortsübliche Miete als auch die Höhe des Nachlasses vertraglich festzulegen. Durch entsprechende Anpassungsklauseln ist sicherzustellen, daß

- die ortsübliche Miete in Abständen von einem Jahr der allgemeinen Mietpreisentwicklung angepaßt werden kann und
- der Nachlaß entfällt, wenn die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen dafür wegfallen sollten (Änderung des Haushaltsvermerks durch das Parlament) oder die Voraussetzungen beim Mieter für den Nachlaß weggefallen sind.

3.3 Verbilligungsfähig ist nur die Nettomiete. Kosten der Erstherrichtung gehen ausschließlich zu Lasten des Mieters.

IV.

Zusatz für die Oberfinanzdirektionen Berlin, Chemnitz, Cottbus, Erfurt, Magdeburg und Rostock sowie für die TLG:

Ist ein Anspruch auf Rückgabe nach dem Vermögensgesetz angemeldet worden oder kann nicht ausgeschlossen werden, daß eine solche unter Beachtung des § 30a des Gesetzes vollzogene Anmeldung vorliegt, ist eine Verbilligung nur zulässig, wenn

- a) bei Abschluß des Kaufvertrages ein Antrag auf Erteilung eines Investitionsvorrangbescheides vorliegt oder der Berechtigte nach dem Vermögensgesetz dem Verkauf zustimmt oder die Voraussetzungen des § 3c Abs. 1 dieses Gesetzes vorliegen und

- b) der Erwerber der anmeldebelasteten Liegenschaft sich im Kaufvertrag verpflichtet, den Bund von allen Ansprüchen des Berechtigten freizustellen. Dazu gehört auch die Nachzahlung des nachgelassenen Kaufpreisanteils.

Ist der Erwerber keine Gebietskörperschaft, so ist der Anspruch des Bundes in geeigneter Weise, z. B. durch eine Bankbürgschaft oder dinglich an sicherer Rangstelle, zu sichern.

In Zweifelsfällen ist die Entscheidung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

Liegt im Zeitpunkt der Veräußerung keine Anmeldung vor (§ 3 Abs. 4 VermG), kann der Berechtigte nur den Erlös und damit das tatsächlich erzielte Entgelt verlangen (im Unterschied dazu stellt § 16 InvRG auf den „Verkehrswert“ ab). Insoweit gelten die vorstehend genannten Einschränkungen nicht.

Für Vermögensgegenstände in Treuhandverwaltung des Bundes (Artikel 22 Abs. 1 des Einigungsvertrages) gelten die Haushaltsvermerke zur unentgeltlichen/verbilligten Veräußerung/Überlassung und Stundung sowie die einschlägigen Richtlinien, Grundsätze und Erlasse entsprechend, soweit nichts Abweichendes bestimmt wird (wie z. B. für Erbbaurechte). Die Zustimmung der in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Länder liegt vor.

Zu § 7 Abs. 4 VZOG in der Fassung des Artikels 16 RegVBG ist eine unentgeltliche Veräußerung von Vermögenswerten an juristische Personen des öffentlichen Rechts aufgrund haushaltsrechtlicher Ermächtigung vorgesehen. Hierzu ergeht ein gesonderter Erlaß.

Soweit Vermögensgegenstände unentgeltlich veräußert werden (aufgrund Veräußerungsvertrages oder Zuordnung), ist von dem Empfänger für die Vergangenheit kein Nutzungsentgelt zu erheben.

Soweit in einem bestehenden Nutzungsvertrag etwas anderes vereinbart ist, verbleibt es bei der bestehenden vertraglichen Regelung.

Die Grundsätze für die verbilligte Veräußerung/Nutzungsüberlassung und unentgeltliche Veräußerung bundeseigener Grundstücke vom 22. Februar 1994 (BAnz. S. 3722) werden aufgehoben.

Richtlinien für den verbilligten Verkauf bundeseigener bebauter und unbebauter Grundstücke zur Förderung des Wohnungsbaus (VerbRWO)

Vom 28. März 1995

Richtlinien für den verbilligten Verkauf bundeseigener bebauter und unbebauter Grundstücke für

- den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (1. Förderungsweg),
- den durch Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen gemäß §§ 88 bis 88c II. WoBauG geförderten Wohnungsbau (2. Förderungsweg),
- den im Rahmen der vereinbarten Förderung gemäß §§ 88d und 88e II. WoBauG geförderten Wohnungsbau (Vereinbarte Förderung)
- und den unter Einsatz von Mitteln nach § 6 Abs. 2 Buchstabe c II. WoBauG geförderten Wohnungsbau (Wohnungsfürsorgewohnungsbau).

Bei Kapitel 0807 Titel 131 01 des Bundeshaushaltsplanes ist folgender Haushaltsvermerk beschlossen worden:

„Nach § 63 Abs. 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, daß bundeseigene bebaute und unbebaute Grundstücke bei einer Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren um bis zu 50 v. H., im übrigen um bis zu 15 v. H. unter dem vollen Wert veräußert werden, wenn sichergestellt ist, daß sie für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau, im Rahmen des durch Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen geförderten Wohnungsbaues gemäß §§ 88 bis 88c II. WoBauG, im Rahmen der vereinbarten Förderung gemäß §§ 88d und 88e II. WoBauG oder für den Wohnungsbau nach § 6 Abs. 2 Buchstabe c II. WoBauG (Wohnungsfürsorgewohnungsbau) verwendet werden.“

Der gleiche Preisnachlaß ist auch in den Fällen zulässig, in denen Erwerber selbstgenutztes Wohneigentum bilden und die Voraussetzungen für eine Förderung im sozialen Wohnungsbau nach den jeweiligen Landesbestimmungen erfüllen, jedoch Fördermittel wegen Ausschöpfung des Verpflichtungsrahmens nicht bewilligt werden können. Gleiches gilt für Wohnungsfürsorgemaßnahmen für Angehörige des öffentlichen Dienstes (Wohnungsfürsorgewohnungsbau).

Das Nähere wird durch Richtlinien bestimmt.

Den Ländern sind bundeseigene Grundstücke nur dann unter Gewährung eines Kaufpreisnachlasses zu veräußern, wenn die Länder landeseigene Grundstücke den Gebietskörperschaften zumindest zu gleichen Bedingungen veräußern.“

Diese Richtlinien bestimmen, unter welchen Voraussetzungen und in welcher Weise die danach möglichen verbilligten Veräußerungen durch die Oberfinanzdirektionen vorzunehmen sind. Für Verkäufe, für die ihre allgemeine Zuständigkeit gegeben ist, werden die Oberfinanzdirektionen hiermit ermächtigt, bei der Kaufpreisbildung einen Verbilligungsabschlag gemäß § 63 Abs. 3 BHO wie folgt vorzunehmen:

- bis zu 50 v. H. vom vollen Wert (Verkehrswert) bei einer Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren,
- bis zu 15 v. H. vom vollen Wert (Verkehrswert) bei einer Belegungsbindung von mindestens 10 Jahren.

Die für die allgemeine Zuständigkeit maßgebliche Wertgrenze bestimmt sich nach dem vollen Wert.

Diese Richtlinien gehen den für den Verkauf bundeseigener Grundstücke allgemein geltenden Regelungen als speziellere Bestimmungen vor, soweit sie diese nicht lediglich ergänzen.

Auf die Länder sind diese Regelungen nur nach Maßgabe des letzten Satzes des Haushaltsvermerks anwendbar. Der Nachweis ist durch eine entsprechende gesetzliche Regelung oder eine allgemeine verbindliche Erklärung des zuständigen Landesministers/Senators zu führen, eine solche Regelung zu schaffen und schon jetzt danach zu verfahren.

Liegt eine solche gesetzliche Regelung/verbindliche Erklärung nicht vor, ist wie folgt zu verfahren:

Kommt bei der verbilligten Veräußerung auf der Grundlage dieses Haushaltsvermerks der Verbilligungsvorteil wirtschaftlich ganz oder teilweise einem Land zugute (z. B. bei Veräußerung unmittelbar an das Land oder aber an einen Investor zugunsten des Landes), scheidet eine Verbilligung aus. Dies gilt nicht für rechtsfähige Anstalten des öffentlichen Rechts, die sich ganz oder teilweise in Trägerschaft eines Landes befinden, sowie Stiftungen des öffentlichen Rechts.

Ehemalige WGT-Liegenschaften, die der Bund den Ländern Brandenburg, Sachsen und Thüringen aufgrund des Schenkungsabkommens unentgeltlich übertragen hat, sind von der Gegenseitigkeitsregelung ausgenommen.

(1) Bei einem verbilligten Verkauf ist bei der Kaufpreisbildung ein Verbilligungsabschlag vom vollen Wert (Verkehrswert) vorzunehmen. Bei Tauschverträgen kann eine Verbilligung nicht gewährt werden.

(2) Für den verbilligten Verkauf kommen bebaute und unbebaute Grundstücke in Betracht, die sich nach ihrer Beschaffenheit und Nutzbarkeit sowie nach ihrem vollen Wert für das geplante Vorhaben eignen und die den durch dieses Vorhaben gegebenen Rahmen nicht überschreiten.

(3) Voraussetzung für einen verbilligten Verkauf ist, daß auf dem gesamten Kaufgrundstück Wohnungen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (sog. 1. Förderungsweg), unter Einsatz von Aufwendungszuschüssen und Aufwendungsdarlehen gemäß §§ 88 bis 88c II. WoBauG (sog. 2. Förderungsweg) oder nach §§ 88d und 88e II. WoBauG (Vereinbarte Förderung) oder unter Einsatz von Mitteln nach § 6 Abs. 2 Buchstabe c II. WoBauG (Wohnungsfürsorgewohnungsbau) neu gebaut oder durch Aus- und Umbaumaßnahmen im Sinne von § 17 II. WoBauG geschaffen oder im Sinne von § 17a II. WoBauG modernisiert werden sollen.

Bei Modernisierungen gelten folgende Verbilligungssätze (bei einer Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren):

- 50 v. H. bei einem Modernisierungsaufwand von mehr als 800 DM/qm Wohnfläche,
- 35 v. H. bei einem Modernisierungsaufwand von mehr als 400 bis 800 DM/qm Wohnfläche,
- 20 v. H. bei einem Modernisierungsaufwand von mindestens 200 bis 400 DM/qm Wohnfläche.

Maßgebend ist der der zuständigen Stelle nach § 17a II. WoBauG nachgewiesene Modernisierungsaufwand.

Die in Satz 1 genannten Wohnungen müssen zu einer der folgenden Kategorien gehören:

- a) Mietwohnungen oder Genossenschaftswohnungen,
- b) Wohnheime,
- c) Familienheime, Eigentumswohnungen,
- d) Kaufeigenheime, Kaufeigentumswohnungen.

Ein verbilligter Verkauf ist auch zulässig, wenn der Bauherr oder Erwerber von selbstgenutztem Wohneigentum in Form von Familienheimen, Eigentumswohnungen, Kaufeigenheimen oder Kaufeigentumswohnungen die Voraussetzungen für eine Förderung im sozialen Wohnungsbau nach den jeweiligen Landesbestimmungen oder für den Wohnungsfürsorgewohnungsbau (Satz 1) erfüllt, entsprechende Mittel des sozialen Wohnungsbaus oder der Wohnungsfürsorge wegen Ausschöpfung des Verpflichtungsrahmens aber nicht gewährt werden können.

In den Fällen des vorstehenden Satzes hat der Kaufbewerber grundsätzlich vor Abschluß des Kaufvertrages nachzuweisen, daß für Wohnungen im Sinne der vorstehenden Buchstaben a) bis d) Mittel des sozialen Wohnungsbaus oder der Wohnungsfürsorge (Abs. 3 Satz 1) wegen Ausschöpfung des Verpflichtungsrahmens nicht gewährt werden können.

Wenn auf dem Grundstück neben der Schaffung von Wohnungen, die nach diesen Richtlinien durch eine Grundstücksverbilligung gefördert werden können, eine Nutzung vorgesehen ist, für die nach den bestehenden Haushaltsvermerken ebenfalls eine Grundstücksverbilligung zulässig ist, sind die Abschläge anteilig — je nach Art und Umfang der Nutzung — zu gewähren.

In allen anderen Fällen der Mischnutzung ist — sofern eine katastermäßige Teilung nicht durchgeführt werden kann — wie folgt zu verfahren:

Die zulässige Verbilligung ist für den Teil des Grundstücks zu gewähren, der sich aus dem Verhältnis der Nutzfläche der geförderten Bauvorhaben zur Nutzfläche aller vorhandenen und/oder zu schaffenden Räumlichkeiten ergibt.

Werden weniger als 10 v. H. der Gesamtfläche des Grundstücks oder der Nutzfläche aller vorhandenen und/oder zu schaffenden Räumlichkeiten dem geförderten Wohnungsbau — gegebenenfalls zusammen mit anderen Nutzungen, für die ebenfalls eine Verbilligung möglich ist — zugeführt, kommt eine Verbilligung grundsätzlich nicht in Betracht. Erscheint die Gewährung in besonders begründeten Ausnahmefällen gleichwohl berechtigt, ist die Entscheidung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

(4) a) Um Wohnungen, die im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau neu gebaut oder durch Aus- und Umbaumaßnahmen neu geschaffen werden, handelt es sich, wenn für den Bau öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137) zur Deckung der Gesamtkosten, der laufenden Aufwendungen oder der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen oder Tilgungen eingesetzt sind (siehe § 5 Abs. 1 II. WoBauG). Hinsichtlich der Förderungsobjekte sind die Begriffsbestimmungen in §§ 7 bis 15 II. WoBauG maßgeblich und hinsichtlich der Anforderung an die Personen der Käufer § 8 II. WoBauG und § 1 Schwerbehindertengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 1986 (BGBl. I S. 142, 1550).

b) Um Wohnungen, die im Rahmen des 2. Förderungswegs (§§ 88 bis 88c II. WoBauG) gebaut oder durch Aus- und Umbaumaßnahmen neu geschaffen werden, handelt es sich, wenn für den Bau Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen aus nicht öffentlichen Mitteln gewährt werden.

c) Um Wohnungen, die im Rahmen der vereinbarten Förderung nach §§ 88d und 88e II. WoBauG neu gebaut, durch Aus- und Umbaumaßnahmen neu geschaffen oder gemäß § 17a II. WoBauG unter Vereinbarung von Belegungsrechten modernisiert werden, handelt es sich, wenn die Förderung als Darlehen, als Zuschuß oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen oder als Zuschuß nach den entsprechenden Förderrichtlinien der Länder gewährt wird. In der zwischen Darlehens- oder Zuschußgeber und dem Bauherrn abzuschließenden Vereinbarung können insbesondere Bestimmungen über Höhe und Einsatzart der Mittel, die Zweckbestimmung, Belegungsrechte, die Beachtung von Einkommensgrenzen, die Höhe des Mietzinses und etwaige Änderungen während der Dauer der Zweckbestimmung sowie die Folgen von Vertragsverletzungen getroffen werden.

d) Um Wohnungen, für die gesondert ausgewiesene Mittel aus öffentlichen Haushalten nach § 6 Abs. 2 Buchstabe c II. WoBauG eingesetzt werden, handelt es sich bei Wohnungsfürsorgemaßnahmen für Angehörige des öffentlichen Dienstes (Wohnungsfürsorgewohnungsbau); dazu gehören auch Eigentumsmaßnahmen nach den Familienheimrichtlinien des Bundes oder den entsprechenden Richtlinien der Länder. Darlehensnehmer nach den Familienheimrichtlinien dürfen bei der Berücksichtigung nach diesen Richtlinien die Einkommensgrenzen nach § 88a Abs. 1 Buchstabe b II. WoBauG nicht überschreiten.

Das Vorliegen der Voraussetzungen hat der Kaufbewerber grundsätzlich vor Abschluß des Kaufvertrages nachzuweisen.

Davon abweichend kann in begründeten Einzelfällen vereinbart werden,

a) daß der Preisnachlaß unter der Bedingung des Nachweises der Voraussetzungen binnen angemessener Frist gewährt wird,

oder

b) daß der volle Kaufpreis — gegebenenfalls in Raten — entrichtet wird mit der Maßgabe der Rückerstattung des Preisnachlasses bei Vorliegen der Voraussetzungen binnen angemessener Frist.

Als angemessen gilt eine Frist von bis zu 12 Monaten. In besonders gelagerten Ausnahmefällen kann die Frist auf 24 Monate verlängert werden; weitere Fristverlängerungen bedürfen der Zustimmung des Bundesministeriums der Finanzen.

(5) Bei einem verbilligten Verkauf hat sich der Käufer im Kaufvertrag zu verpflichten, das Kaufgrundstück innerhalb angemessener Frist für die bezugsfertige Schaffung von Wohnungen im Sinne einer der Kategorien des Absatzes 3 oder die unter Absatz 3 genannte Mischnutzung unmittelbar selbst zu verwenden. Die zu fördernden Wohnungen oder die nach Absatz 3 zur Selbstnutzung bestimmten Wohnungen sind im Kaufvertrag zu bezeichnen.

Falls er Kaufeigenheime/Kaufeigentumswohnungen errichten will, hat er sich darüber hinaus im Kaufvertrag zu verpflichten,

a) den beabsichtigten Verkauf der Kaufeigenheime oder Kaufeigentumswohnungen durch am Belegenheitsort und in seinem Einzugsgebiet verbreitete Tageszeitungen bekanntzumachen,

b) bevorzugte Kaufbewerber im Sinne des nachfolgenden Absatzes 7 Satz 2 zu berücksichtigen und

c) die Erfüllung dieser Pflichten dem Bund vor Abschluß der Veräußerungsverträge nachzuweisen.

d) Außerdem hat er beim Verkauf der Kaufeigenheime oder Kaufeigentumswohnungen einen Nachweis über die Förderung bzw. Förderungswürdigkeit seiner Käufer vorzulegen.

(6) Als angemessene Frist im Sinne des vorstehenden Absatzes 5 ist regelmäßig eine Frist von drei Jahren anzusetzen, gerechnet vom Eigentumsübergang ab. Eine längere Frist kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die notwendigen Planungs- und Vorbereitungsarbeiten besonders zeitaufwendig sind oder wenn es sich um besonders umfangreiche und abschnittsweise durchzuführende Bauvorhaben handelt. Die Frist ist im Kaufvertrag festzulegen.

(7) Gebietskörperschaften können sich auch verpflichten, das Grundstück innerhalb angemessener Frist für die Schaffung von Wohnungen im Sinne des vorstehenden Absatzes 4 weiterzuveräußern oder im Wege der Erbbaurechtsbestellung zu vergeben. Falls auf den Grundstücken die Errichtung von Familienheimen vorgesehen ist, sind bevorzugt Familien mit Kindern sowie Bewerber zu berücksichtigen, zu deren Familienhaushalt ein Schwerbehinderter gehört, dessen Unterbringung wegen der Art seiner Behinderung besonders bauliche Maßnahmen erfordert. Als angemessen gilt die in Absatz 6 genannte Frist.

Die Gebietskörperschaft hat sich im Kaufvertrag wie folgt zu verpflichten:

a) Die Weiterveräußerung bzw. Erbbaurechtsbestellung, die die Voraussetzungen des vorstehenden Absatzes 3 erfüllen müssen, sind spätestens bis zum Ablauf von drei Jahren vorzunehmen, gerechnet vom Eigentumsübergang ab. Diese Frist kann ausnahmsweise länger bemessen werden, wenn dies im Einzelfall erforderlich sein sollte, insbesondere wenn Erschließungsmaßnahmen größeren Umfangs durchzuführen sind; sie darf jedoch acht Jahre nicht überschreiten. Die maßgebliche Frist ist im Kaufvertrag festzulegen.

b) Bei der Preisbemessung für die Weiterveräußerung ist ein Verbilligungsabschlag vom vollen Wert zu dem Vomhundertsatz vorzunehmen, den auch der Bund bei Veräußerung des Grundstücks an die Gebietskörperschaft eingeräumt hat. Dabei bleiben Wertsteigerungen des Grundstücks, die durch Aufwendungen der Gebietskörperschaft entstanden sind, für die Bemessung des Verbilligungsabschlages unberücksichtigt. Bei Bestellung eines Erbbaurechtes ist der Erbbauzins auf der Grundlage eines entsprechend ermäßigten Grundstückswertes zu vereinbaren. Für die Erfüllung des Verwendungszweckes bleibt der Ersterwerber dem Bund verantwortlich.

c) Der Käufer bzw. Erbbaurechtsnehmer hat sich gegenüber der Gebietskörperschaft im Weiterveräußerungs- bzw. Erbbaurechtsvertrag in gleicher Weise zu verpflichten, wie dies nach den Richtlinien ein Kaufbewerber gegenüber dem Bund im Kaufvertrag zu tun hat. Bezüglich Nachzahlungsverpflichtung und Vertragsstrafe sind vom Ersterwerber die gleichen Beträge mit dem Erbbaurechtsnehmer zu vereinbaren, die er selbst im Falle eines Pflichtenverstößes dem Bund zu leisten hätte.

d) Die Gebietskörperschaft hat die ihr aus den Verpflichtungen des Käufers bzw. Erbbaurechtsnehmers erwachsenden Rechte wahrzunehmen, dazu gehört auch die Überwachung der Einhaltung der Bindungsfrist. Zahlungen, die an sie aus einem gemäß nachstehendem Absatz 10 begründeten Anspruch geleistet werden, sind an den Bund abzuführen.

e) Nach Ablauf der Frist gemäß vorstehendem Buchstaben a ist dem Bund nachzuweisen, daß die Pflichten hinsichtlich der Weiterveräußerung bzw. der Erbbaurechtsbestellung gemäß vorstehenden Buchstaben a bis c erfüllt worden sind.

(8) Voraussetzung für den Kaufvertragsabschluß ist der Nachweis, daß das Kaufgrundstück für die Erstellung oder die Modernisierung von Wohnungen im Sinne des Absatzes 3 verwendet werden wird. Den Nachweis hat der Kaufbewerber durch Vorlage des Bewilligungsbescheides der Bewilligungsbehörde bzw. durch Vorlage der Förderungsvereinbarung/des Darlehensvertrages mit dem Bund oder Land zu führen; bei Modernisierungen im Sinne des § 17a II. WoBauG muß daraus der für die Verbilligung maßgebende Modernisierungsaufwand ersichtlich sein. Nach § 33 Abs. 1 II. WoBauG kann der Bewilligungsbescheid erst ausgestellt werden, nachdem der Antragsteller der Bewilligungsbehörde — zumindest — nachgewiesen hat, daß der Erwerb eines geeigneten Grundstücks gesichert ist oder durch die Gewährung der öffentlichen Mittel gesichert wird. Im Hinblick darauf kann dem Kaufbewerber durch eine Bindungserklärung des Bundes zugesichert werden, daß und mit welchem wesentlichen Inhalt der Kaufvertrag abgeschlossen wird, sobald der Kaufbewerber innerhalb von sechs Monaten nach Abgabe der Bindungserklärung den Bewilligungsbescheid der Bewilligungsbehörde vorgelegt hat; entsprechend kann verfahren werden, falls bei einer Förderung nach §§ 88 bis 88e oder § 17a II. WoBauG oder unter Einsatz von Mitteln nach § 6 Abs. 2 Buchstabe c II. WoBauG eine endgültige Förderungsvereinbarung ebenfalls erst geschlossen wird, wenn nachgewiesen ist, daß der Erwerb eines geeigneten Grundstücks gesichert ist.

In den Fällen, in denen die Förderungsvoraussetzungen zwar erfüllt sind, Mittel des sozialen Wohnungsbaus oder der Wohnungsfürsorge aber wegen Ausschöpfung des Verpflichtungsrahmens nicht bewilligt werden können, ist eine entsprechende Erklärung der Bewilligungsbehörde vorzulegen.

Im Hinblick auf den Zweck der Bindungserklärung und im finanziellen Interesse des Kaufbewerbers ist von der notariellen Beurkundung der Bindungserklärung abzusehen. Voraussetzung für die Abgabe der Bindungserklärung ist, daß in den Kaufverhandlungen bereits soweit Einigung erzielt ist, daß der Kaufvertrag abgeschlossen werden könnte, wenn der Kaufbewerber den Bewilligungsbescheid bzw. die endgültige Förderungsvereinbarung oder den endgültigen Darlehensvertrag bereits vorlegen könnte.

(9) Daß die Wohnungen bei Bezugsfertigkeit die Eigenschaft als Wohnungen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau haben, hat der Käufer durch Vorlage einer Erklärung der Bewilligungsbehörde nachzuweisen, in der bestätigt wird, daß die bewilligten Mittel für den Bau ausgezahlt worden sind. Bei den Wohnungen, die nach §§ 88 bis 88e oder § 17a II. WoBauG oder unter Einsatz von Mitteln nach § 6 Abs. 2 Buchstabe c II. WoBauG gefördert sind, ist eine entsprechende Erklärung des Förderers vorzulegen. Die jeweilige Erklärung muß außerdem eine Bestätigung der im Kaufvertrag vereinbarten Bindungsfrist enthalten.

Der Bezug der Wohnung sowie die Aufgabe der Eigennutzung sind dem Bund anzuzeigen.

Die erforderlichen Nachweise sind auch bei einer Mischnutzung zu erbringen, wenn für die sonstigen Verwendungszwecke eine Grundstücksverbilligung nach den bestehenden Haushaltsvermerken gewährt worden ist.

(10) Für den Fall, daß der Käufer nicht innerhalb der vereinbarten Frist das gesamte Kaufgrundstück für den im Kaufvertrag vereinbarten Zweck verwendet oder sonstige im Kaufvertrag übernommene Verpflichtungen nicht erfüllt, ist ferner zu vereinbaren,

a) daß der Bund berechtigt ist, die anteilige Nachzahlung des bei der Kaufpreisbildung vorgenommenen Verbilligungsabschlages — der in dem Kaufvertrag zu beziffern ist — nebst

Zinsen von 2 v. H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, berechnet vom Tage der Vertragsverletzung ab, zu verlangen; der Anteil der Nachzahlung ist abhängig von der im Zeitpunkt der Vertragsverletzung noch verbleibenden Belegungsbindung (der Verbilligungsabschlag ist auf die gesamte Belegungsbindung gleichmäßig zu verteilen),

und

b) daß er darüber hinaus berechtigt ist, bei schuldhaftem Verhalten des Käufers zusätzlich eine Vertragsstrafe zu verlangen, und zwar in Höhe von 25 v. H. des vollen Wertes des Kaufobjektes bei Fahrlässigkeit bzw. von 50 v. H. des vollen Wertes des Kaufobjektes bei Vorsatz des Käufers. Eine Vertragsstrafe ist nicht zu vereinbaren, wenn es sich bei dem Käufer um eine Gebietskörperschaft handelt.

Die bisherigen Regelungen zur Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts entfallen künftig.

(11) In einer vollstreckbaren Urkunde gemäß § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO hat sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung wegen der zugunsten des Bundes gemäß vorstehendem Absatz 10 begründeten Ansprüche zu unterwerfen. Nach dieser Bestimmung muß die vollstreckbare Urkunde über einen Anspruch errichtet werden, der die Zahlung einer bestimmten Geldsumme zum Gegenstand hat. Im Hinblick darauf ist der Anspruch des Bundes als Anspruch auf einen Betrag in Höhe des Verbilligungsabschlages nebst 2 v. H. Zinsen über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank seit dem Tag des Kaufvertragsabschlusses zuzüglich eines Betrages in Höhe von 50 v. H. des vollen Wertes zu beziffern; diese Zinsregelung genügt dem Bestimmtheitsgrundsatz (s. BGHZ 22, 54). Der Betrag des Verbilligungsabschlages und der Tag des Kaufvertragsabschlusses sind anzugeben.

Bei einer Zwangsvollstreckung aus der vollstreckbaren Urkunde ist nur der Betrag geltend zu machen, der dem Bund nach der gemäß vorstehendem Absatz getroffenen Vereinbarung im Kaufvertrag zusteht. Eine Unterwerfung des Käufers unter die sofortige Zwangsvollstreckung entfällt, wenn es sich bei dem Käufer um eine Gebietskörperschaft handelt.

(12) Zusätzlich gilt in den Fällen, in denen keine Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus oder des Wohnungsfürsorge-wohnungsbaus gewährt wurden:

a) Der Käufer ist zu verpflichten, unter Weitergabe der vom Bund gewährten Verbilligung eine Veräußerung nur an einen solchen Zweiterwerber vorzunehmen, der die Förderungsvoraussetzungen nach diesen Richtlinien erfüllt. Der Zweiterwerber hat sich im Kaufvertrag gegenüber dem Ersterwerber in gleicher Weise zu verpflichten, wie sich der Ersterwerber gegenüber dem Bund verpflichtet hat. Erst- und Zweiterwerber haften in diesem Fall gesamtschuldnerisch.

b) Eine Vermietung darf nur an Wohnungssuchende (Sozialmieter) erfolgen, die eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau vorweisen oder die von der Gemeinde oder der ansonsten für die Vergabe von Sozialwohnungen zuständigen Stelle benannt werden. Es darf höchstens der Mietzins vereinbart werden, der von der zuständigen Stelle für gleichartigen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus oder des Wohnungsfürsorge-wohnungsbaus geförderten Wohnraum zugrunde gelegt wird.

Bei Veräußerung oder Vermietung an einen Nichtberechtigten ist in diesen Fällen der Verbilligungsanteil (nebst Zinsen in Höhe von 2 v. H. über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank) zum Zeitpunkt der Aufgabe der Eigennutzung fällig.

(13) In diesen Richtlinien in bezug genommene Gesetze und Richtlinien sind in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(14) Abweichungen von diesen Richtlinien bedürfen der Einwilligung des Bundesministeriums der Finanzen. In Zweifelsfällen ist dessen Entscheidung einzuholen.

(15) Die „Richtlinien für den verbilligten Verkauf bundeseigener bebauter und unbebauter Grundstücke zur Förderung des Wohnungsbaus (VerbRWo)“ vom 29. März 1993 (BAnz. Nr. 95a vom 25. Mai 1993), werden hiermit aufgehoben.

(16) Zusatz für die Oberfinanzdirektionen Berlin, Chemnitz, Cottbus, Erfurt, Magdeburg und Rostock sowie für die TLG:

Ist ein Anspruch auf Rückgabe nach dem Vermögensgesetz angemeldet worden oder kann nicht ausgeschlossen werden, daß eine solche unter Beachtung des § 30a des Gesetzes vollzogene Anmeldung vorliegt, ist eine Verbilligung nur zulässig, wenn

- a) bei Abschluß des Kaufvertrages ein Antrag auf Erteilung eines Investitionsvorrangbescheides vorliegt oder der Berechtigte nach dem Vermögensgesetz dem Verkauf zustimmt oder die Voraussetzungen des § 3c Abs. 1 dieses Gesetzes vorliegen

und

- b) der Erwerber der anmeldebelasteten Liegenschaft sich im Kaufvertrag verpflichtet, den Bund von allen Ansprüchen des Berechtigten freizustellen. Dazu gehört auch die Nachzahlung des nachgelassenen Kaufpreisanteils.

Ist der Erwerber keine Gebietskörperschaft, so ist der Anspruch des Bundes in geeigneter Weise, z. B. durch eine Bankbürgschaft oder dinglich an sicherer Rangstelle, zu sichern.

In Zweifelsfällen ist die Entscheidung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

Liegt im Zeitpunkt der Veräußerung keine Anmeldung vor (§ 3 Abs. 4 VermG), kann der Berechtigte nur den Erlös und damit das tatsächlich erzielte Entgelt verlangen (im Unterschied dazu stellt § 16 InVorG auf den „Verkehrswert“ ab). Insoweit gelten die vorstehend genannten Einschränkungen nicht.

Für Vermögensgegenstände in Treuhandverwaltung des Bundes (Artikel 22 Abs. 1 des Einigungsvertrages) gelten die Haushaltsvermerke zur unentgeltlichen/verbilligten Veräußerung/Überlassung und Stundung sowie die einschlägigen Richtlinien, Grundsätze und Erlasse entsprechend, soweit nichts Abweichendes bestimmt wird (wie z. B. für Erbbaurechte). Die Zustimmung der in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Länder liegt vor.

Zu § 7 Abs. 4 VZOG in der Fassung des Artikels 16 RegVBG ist eine unentgeltliche Veräußerung von Vermögenswerten an juristische Personen des öffentlichen Rechts aufgrund haushaltsrechtlicher Ermächtigung vorgesehen. Hierzu ergeht ein gesonderter Erlaß.

Soweit Vermögensgegenstände unentgeltlich veräußert werden (aufgrund Veräußerungsvertrages oder Zuordnung), ist von dem Empfänger für die Vergangenheit kein Nutzungsentgelt zu erheben.

Soweit in einem bestehenden Nutzungsvertrag etwas anderes vereinbart ist, verbleibt es bei der bestehenden vertraglichen Regelung.

Bonn, den 28. März 1995
VI A 1 — VV 2400 — 32/95

Bundesministerium der Finanzen

Im Auftrag
Baldus

Richtlinien für den verbilligten Verkauf bundeseigener bebauter und unbebauter Grundstücke zur Schaffung von Studentenwohnraum (VerbRStud)

Vom 30. März 1995

Bei Kapitel 0807 Titel 131 01 ist im Entwurf des Bundeshaushaltsplans 1995 folgender Haushaltsvermerk ausgebracht:

„Nach § 63 Abs. 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, daß bundeseigene bebaute und unbebaute Grundstücke bei einer Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren um bis zu 50 v. H., im übrigen um bis zu 15 v. H. unter dem vollen Wert veräußert werden, wenn sichergestellt ist, daß sie im Rahmen des von Bund und Ländern gemeinsam geförderten Studentenwohnraumbaus zur Schaffung von Studentenwohnungen oder einer vergleichbaren Förderung verwendet werden. Das Nähere wird durch Richtlinien bestimmt.“

Den Ländern sind bundeseigene Grundstücke nur dann unter Gewährung eines Kaufpreinsnachlasses zu veräußern, wenn die Länder landeseigene Grundstücke den Gebietskörperschaften zumindest zu gleichen Bedingungen veräußern.“

Die Oberfinanzdirektionen werden hiermit ermächtigt, für Verkäufe, für die ihre allgemeine Zuständigkeit gegeben ist, bei der Kaufpreisbildung einen Verbilligungsabschlag gemäß § 63 Abs. 3 BHO wie folgt vorzunehmen:

- Bei einer Belegungsbindung von mindestens zehn Jahren bis zu 15 v. H. vom vollen Wert (Verkehrswert),
- bei einer Belegungsbindung von mindestens fünfzehn Jahren bis zu 50 v. H. vom vollen Wert (Verkehrswert).

Die für die allgemeine Zuständigkeit maßgebliche Wertgrenze bestimmt sich nach dem vollen Wert. Diese Richtlinien gehen den für den Verkauf bundeseigener Grundstücke allgemein geltenden Regelungen als speziellere Bestimmungen vor, soweit sie diese nicht lediglich ergänzen.

Auf die Länder sind diese Regelungen nur nach Maßgabe des letzten Satzes des Haushaltsvermerks anwendbar. Der Nachweis ist durch eine entsprechende gesetzliche Regelung oder eine allgemeine verbindliche Erklärung des zuständigen Landesministers/Senators zu führen, eine solche Regelung zu schaffen und schon jetzt danach zu verfahren.

Liegt eine solche gesetzliche Regelung/verbindliche Erklärung nicht vor, ist wie folgt zu verfahren:

Kommt bei der verbilligten Veräußerung auf der Grundlage dieses Haushaltsvermerks der Verbilligungsvorteil wirtschaftlich ganz oder teilweise einem Land zugute (z. B. bei Veräußerung unmittelbar an das Land oder aber an einen Investor zugunsten des Landes), scheidet eine Verbilligung aus. Dies gilt nicht für rechtsfähige Anstalten des öffentlichen Rechts, die sich ganz oder teilweise in Trägerschaft eines Landes befinden (z. B. Studentenwerk), sowie Stiftungen des öffentlichen Rechts.

Ehemalige WGT-Liegenschaften, die der Bund den Ländern Brandenburg, Sachsen und Thüringen aufgrund des Schenkungsabkommens unentgeltlich übertragen hat, sind von der Gegenseitigkeitsregelung ausgenommen.

(1) Bei einem verbilligten Verkauf ist bei der Kaufpreisbildung ein Verbilligungsabschlag vom vollen Wert (Verkehrswert) vorzunehmen. Bei Tauschverträgen kann eine Verbilligung nicht gewährt werden.

(2) Für den verbilligten Verkauf kommt ein Grundstück nur in Betracht, wenn es sich nach seiner Beschaffenheit und Nutzbarkeit sowie nach seinem vollen Wert für das geplante Vorhaben eignet und wenn es den durch dieses Vorhaben gegebenen Rahmen nicht überschreitet.

(3) Voraussetzung für einen verbilligten Verkauf ist, daß auf dem Kaufgrundstück Wohnraum für Studierende geschaffen wird; dazu gehört auch die notwendige innere Erschließung. Wenn neben der Schaffung von Studentenwohnraum auf dem Grundstück eine Nutzung vorgesehen ist, für die nach den bestehenden Haushaltsvermerken ebenfalls eine Grundstücksverbilligung zulässig ist, sind die Abschläge anteilig — je nach Art und Umfang der Nutzung — zu gewähren. In allen anderen Fällen der Mischnutzung ist — sofern eine katastermäßige Teilung nicht durchgeführt werden kann — wie folgt zu verfahren:

Die zulässige Verbilligung ist für den Teil des Grundstücks zu gewähren, der sich aus dem Verhältnis der Nutzfläche des geför-

derten Bauvorhabens zu der Nutzfläche aller vorhandenen und/oder zu schaffenden Räumlichkeiten ergibt. Werden weniger als 10 v. H. der Gesamtfläche des Grundstücks oder der Nutzfläche aller vorhandenen und/oder zu schaffenden Räumlichkeiten dem Studentenwohnraumbau — gegebenenfalls zusammen mit anderen Nutzungen, für die ebenfalls eine Verbilligung möglich ist — zugeführt, kommt eine Verbilligung grundsätzlich nicht in Betracht. Erscheint die Gewährung eines Kaufpreinsnachlasses in besonders begründeten Ausnahmefällen gleichwohl berechtigt, ist die Entscheidung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

(4) Um die Schaffung von Studentenwohnraum handelt es sich bei Neubau und erstmaliger Herstellung durch Um- oder Ausbau; dabei ist Voraussetzung, daß vorhandener Wohnraum, nicht in den heutigen Wohnbedürfnissen noch entspricht, nicht in Anspruch genommen und die Maßnahme wie folgt gefördert wird:

- Durch Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln der Länder/Kommunen in Höhe von mindestens 30 v. H. der Kosten je Wohnplatz,
- oder unter Inanspruchnahme von Mitteln nach der Verwaltungsvereinbarung über Finanzhilfen des Bundes nach Artikel 104a Abs. 4 GG zur Studentenwohnraumförderung in den neuen Bundesländern sowie dem Teil des Landes Berlin, in dem das Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vor dem 3. Oktober 1990 nicht galt, vom 4. August 1993.

(5) a) Bei einem verbilligten Verkauf hat sich der Käufer im Kaufvertrag zu verpflichten, das Kaufgrundstück innerhalb angemessener Frist für die bezugsfertige Schaffung von Wohnplätzen, die im Kaufvertrag genau zu bezeichnen sind, oder die unter Absatz 3 genannte Mischnutzung unmittelbar selbst zu verwenden.

b) Gebietskörperschaften können sich auch verpflichten, das Grundstück innerhalb angemessener Frist für die Schaffung von Studentenwohnraum weiterzuveräußern oder im Wege der Erbbaurechtsbestellung zu vergeben.

c) Bei der Preisbemessung für die Weiterveräußerung ist ein Verbilligungsabschlag vom vollen Wert zu dem Vomhundertsatz vorzunehmen, den auch der Bund bei Veräußerung des Grundstücks an die Gebietskörperschaft eingeräumt hat. Dabei bleiben Wertsteigerungen des Grundstücks, die durch Aufwendungen der Gebietskörperschaft entstanden sind, für die Bemessung des Verbilligungsabschlages unberücksichtigt. Bei Bestellung eines Erbbaurechts ist der Erbbauszins auf der Grundlage eines entsprechend ermäßigten Grundstückswertes zu vereinbaren. Für die Erfüllung des Verwendungszwecks bleibt der Ersterwerber dem Bund verantwortlich.

d) Der Käufer bzw. Erbbaurechtsnehmer hat sich gegenüber der Gebietskörperschaft im Weiterveräußerungs- bzw. Erbbaurechtsvertrag in gleicher Weise zu verpflichten, wie dies nach den Richtlinien ein Kaufbewerber gegenüber dem Bund im Kaufvertrag zu tun hat. Bezüglich Nachzahlungsverpflichtung und Vertragsstrafe sind vom Ersterwerber die gleichen Beträge mit dem Erbbaurechtsnehmer zu vereinbaren, die er selbst im Falle eines Pflichtenverstößes dem Bund zu leisten hätte.

e) Die Gebietskörperschaft hat die ihr aus den Verpflichtungen des Käufers bzw. Erbbauberechtigten erwachsenden Rechte wahrzunehmen, dazu gehört auch die Überwachung der Einhaltung der Bindungsfrist. Zahlungen, die an sie aus einem gemäß nachstehenden Absatz 10 begründeten Anspruch geleistet werden, sind an den Bund abzuführen.

f) Nach Ablauf der Frist gemäß Absatz 6 ist dem Bund nachzuweisen, daß die Pflichten hinsichtlich der Weiterveräußerung bzw. der Erbbaurechtsbestellung gemäß vorstehenden Buchstaben c bis e erfüllt worden sind.

(6) Als angemessene Frist im Sinne der Absätze 5 a und b ist regelmäßig eine Frist von drei Jahren anzusetzen, gerechnet vom Eigentumsübergang ab. Eine längere Frist kommt ausnahmsweise in Betracht, wenn dies im Einzelfall erforderlich sein sollte, insbesondere wenn die notwendigen Planungs- und Vorberei-

tungsarbeiten besonders zeitaufwendig sind oder wenn es sich um besonders umfangreiche und abschnittsweise durchzuführende Bauvorhaben handelt. Sie darf jedoch im Fall des Absatzes 5 Buchstabe a eine Frist von acht Jahren, im Fall des Absatzes 5 Buchstabe b einen Zeitraum von insgesamt zehn Jahren nicht überschreiten. Die Frist ist im Kaufvertrag festzulegen.

(7) a) Voraussetzung für den Kaufvertragsabschluß ist die Zusage einer Förderung nach Absatz 4 durch das Land/die Kommune.

b) Davon abweichend kann in begründeten Einzelfällen vereinbart werden,

— daß der Preisnachlaß unter der Bedingung des Nachweises der Voraussetzungen binnen angemessener Frist gewährt wird

oder

— daß der volle Kaufpreis — gegebenenfalls in Raten — entrichtet wird mit der Maßgabe der Rückerstattung des Preisnachlasses bei Vorliegen der Voraussetzungen binnen angemessener Frist.

Als angemessen gilt eine Frist von bis zu zwölf Monaten. In besonders gelagerten Ausnahmefällen kann die Frist auf 24 Monate verlängert werden; weitere Fristverlängerungen bedürfen der Zustimmung des Bundesministeriums der Finanzen.

c) Falls Bewilligungsbescheid/Vertrag erst erteilt/abgeschlossen wird, nachdem der Kaufbewerber nachgewiesen hat, daß der Erwerb eines geeigneten Grundstücks gesichert ist, kann dem Kaufbewerber durch eine Bindungserklärung des Bundes zugesichert werden, daß und mit welchem wesentlichen Inhalt der Kaufvertrag abgeschlossen wird, sobald der Kaufbewerber innerhalb von sechs Monaten nach Abgabe der Bindungserklärung den Bewilligungsbescheid/Vertrag vorlegt. Im Hinblick auf den Zweck der Bindungserklärung und im finanziellen Interesse des Kaufbewerbers ist von der notariellen Beurkundung der Bindungserklärung abzusehen. Voraussetzung für die Abgabe der Bindungserklärung ist, daß in den Kaufverhandlungen bereits soweit Einigung erzielt ist, daß der Kaufvertrag abgeschlossen werden könnte, wenn der Kaufbewerber den Bewilligungsbescheid/Vertrag bereits vorlegen könnte.

(8) Die Bezugsfertigkeit des Studentenwohnraumes hat der Käufer durch Vorlage einer Erklärung des Landes/der Kommune nachzuweisen, in der auch bestätigt wird, daß die bewilligten Mittel ausgezahlt worden sind. Die Erklärung muß außerdem eine Bestätigung der im Kaufvertrag vereinbarten Bindungsfrist enthalten.

(9) Die erforderlichen Nachweise sind auch bei einer Mischnutzung nach den dazu ergangenen Richtlinien/Grundsätzen zu erbringen, wenn für die sonstigen Verwendungszwecke eine Grundstücksverbilligung nach den bestehenden Haushaltsvermerken gewährt worden ist.

(10) Für den Fall, daß der Käufer nicht innerhalb der vereinbarten Frist das gesamte Kaufgrundstück für den im Kaufvertrag vereinbarten Zweck verwendet oder sonstige im Kaufvertrag übernommene Verpflichtungen nicht erfüllt, ist im Kaufvertrag zu vereinbaren,

a) daß der Bund berechtigt ist, die Nachzahlung des bei der Kaufpreisbildung vorgenommenen Verbilligungsabschlages — der in dem Kaufvertrag zu beziffern ist — nebst Zinsen von 2 v. H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, berechnet vom Tage des Kaufvertragsabschlusses ab, zu verlangen,

und

b) daß er darüber hinaus berechtigt ist, bei schuldhaftem Verhalten des Käufers zusätzlich eine Vertragsstrafe zu verlangen, und zwar in Höhe von 25 v. H. des vollen Wertes des Kaufobjektes bei Fahrlässigkeit bzw. von 50 v. H. des vollen Wertes des Kaufobjektes bei Vorsatz des Käufers. Eine Vertragsstrafe ist nicht zu vereinbaren, wenn es sich bei dem Käufer um eine Gebietskörperschaft handelt.

Die bisherigen Regelungen zur Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts entfallen künftig.

(11) In einer vollstreckbaren Urkunde gemäß § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO hat sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung wegen der zugunsten des Bundes gemäß vorstehendem Absatz 10 begründeten Ansprüche zu unterwerfen. Nach dieser Bestimmung muß die vollstreckbare Urkunde über einen Anspruch

errichtet werden, der die Zahlung einer bestimmten Geldsumme zum Gegenstand hat. Im Hinblick darauf ist der Anspruch des Bundes als Anspruch auf einen Betrag in Höhe des Verbilligungsabschlages nebst 2 v. H. Zinsen über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank seit dem Tag des Kaufvertragsabschlusses zuzüglich eines Betrages in Höhe von 50 v. H. des vollen Wertes zu beziffern; die Zinsregelung genügt dem Bestimmtheitsgrundsatz (s. BGHZ 22, 54). Der Betrag des Verbilligungsabschlages und der Tag des Kaufvertragsabschlusses sind anzugeben.

Bei einer Zwangsvollstreckung aus der vollstreckbaren Urkunde ist nur der Betrag geltend zu machen, der dem Bund nach der gemäß vorstehendem Absatz 10 getroffenen Vereinbarung im Kaufvertrag zusteht. Eine Unterwerfung des Käufers unter die sofortige Zwangsvollstreckung entfällt, wenn es sich bei dem Käufer um eine Gebietskörperschaft handelt.

(12) Die in den vorliegenden Richtlinien in bezug genommene Verwaltungsvereinbarung mit den neuen Bundesländern ist in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(13) Abweichungen von den vorliegenden Richtlinien bedürfen der Einwilligung des Bundesministeriums der Finanzen. In Zweifelsfällen ist die Entscheidung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

(14) Ich bitte, schon vor Verabschiedung des Bundeshaushaltsplans 1995 nach diesem Erlaß zu verfahren. Die „Richtlinien für den verbilligten Verkauf bundeseigener bebauter und unbebauter Grundstücke zur Schaffung von Studentenwohnraum“ (VerbRStud) vom 30. März 1993 (BANz. Nr. 95a vom 25. Mai 1993), werden hiermit aufgehoben.

(15) Zusatz für die TLG und die Oberfinanzdirektionen Berlin, Chemnitz, Cottbus, Erfurt, Magdeburg und Rostock:

Ist ein Anspruch auf Rückgabe nach dem Vermögensgesetz angemeldet worden oder kann nicht ausgeschlossen werden, daß eine solche unter Beachtung des § 30a des Gesetzes vollzogene Anmeldung vorliegt, ist eine Verbilligung nur zulässig, wenn

a) bei Abschluß des Kaufvertrages ein Antrag auf Erteilung eines Investitionsvorrangbescheides vorliegt oder der Berechtigte nach dem Vermögensgesetz dem Verkauf zustimmt oder die Voraussetzungen des § 3c Abs. 1 dieses Gesetzes vorliegen

und

b) der Erwerber der anmeldebelaasteten Liegenschaft sich im Kaufvertrag verpflichtet, den Bund von allen Ansprüchen des Berechtigten freizustellen. Dazu gehört auch die Nachzahlung des nachgelassenen Kaufpreisanteils.

Ist der Erwerber keine Gebietskörperschaft, so ist der Anspruch des Bundes in geeigneter Weise, z. B. durch eine Bankbürgschaft oder dinglich an sicherer Rangstelle, zu sichern.

In Zweifelsfällen ist die Entscheidung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

Liegt im Zeitpunkt der Veräußerung keine Anmeldung vor (§ 3 Abs. 4 VermG), kann der Berechtigte nur den Erlös und damit das tatsächlich erzielte Entgelt verlangen (im Unterschied dazu stellt § 16 InvRG auf den „Verkehrswert“ ab). Insoweit gelten die vorstehend genannten Einschränkungen nicht.

Für Vermögensgegenstände in Treuhandverwaltung des Bundes (Artikel 22 Abs. 1 des Einigungsvertrages) gelten die Haushaltsvermerke zur unentgeltlichen/verbilligten Veräußerung/Überlassung und Stundung sowie die einschlägigen Richtlinien, Grundsätze und Erlasse entsprechend, soweit nichts Abweichendes bestimmt wird (wie z. B. für Erbbaurechte). Die Zustimmung der in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Länder liegt vor.

Zu § 7 Abs. 4 VZOG in der Fassung des Artikels 16 RegVBG ist eine unentgeltliche Veräußerung von Vermögenswerten an juristische Personen des öffentlichen Rechts aufgrund haushaltsrechtlicher Ermächtigung vorgesehen. Hierzu ergeht ein gesonderter Erlaß.

Soweit Vermögensgegenstände unentgeltlich veräußert werden (aufgrund Veräußerungsvertrages oder Zuordnung), ist von dem Empfänger für die Vergangenheit kein Nutzungsentgelt zu erheben.

Soweit in einem bestehenden Nutzungsvertrag etwas anderes vereinbart ist, verbleibt es bei der bestehenden vertraglichen Regelung.

Bonn, den 30. März 1995
VI A 1 — VV 2400 — 21/95

Bundesministerium der Finanzen

Im Auftrag
Baldus