

Bundesanzeiger



Herausgegeben vom Bundesministerium der Justiz

ISSN 0720-6100

Jahrgang 49

Ausgegeben am Dienstag, dem 19. August 1997

Nummer 153a

**Grundsätze und Richtlinien
für die verbilligte Veräußerung/
Nutzungsüberlassung und unentgeltliche
Veräußerung bundeseigener Grundstücke
(VerbGs/VerbRWo/VerbRStud)
sowie für die erweiterte Stundungsmöglichkeit**

Vom 30. April 1997

Grundsätze und Richtlinien für die verbilligte Veräußerung/Nutzungsüberlassung und unentgeltliche Veräußerung bundeseigener Grundstücke (VerbGs/VerbRWO/VerbRStud) sowie für die erweiterte Stundungsmöglichkeit

Vom 30. April 1997

Allgemeine Regelungen

1 Im Bundeshaushaltsplan 1997 sind bei Kapitel 0807 Titel 131 01 (Einnahmen aus der Veräußerung unbeweglicher Sachen/erweiterte Stundung) und 124 02 (Einnahmen aus Vermietung, Verpachtung) unter anderem die in den Anlagen zu diesem Erlaß im einzelnen behandelten Haushaltsvermerke ausgebracht. Danach ist der Verbilligungssatz für einige Haushaltsvermerke unverändert vom Zeitpunkt der Freigabe der Liegenschaft, das heißt der tatsächlichen Verfügbarkeit des Kaufobjekts am Markt für eine zivile Nutzung abhängig. Einzelheiten sind der Anlage 5 zu entnehmen.

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

Soweit die Regelungen auf die Länder nur dann anwendbar sind, wenn auch die Länder den Gebietskörperschaften landeseigene Grundstücke zu zumindest den gleichen Bedingungen veräußern beziehungsweise vermieten oder stunden, gilt folgendes:

- Die Gegenseitigkeit muß beim einzelnen Verbilligungszweck (bzw. bei der erweiterten Stundung) gegeben sein. Das Gegenseitigkeitserfordernis wird somit nur dann relevant, wenn Grunderwerbsvorgänge mit gleicher Zweckbestimmung auch bei Veräußerung landeseigener Grundstücke an Gebietskörperschaften, also an den Bund oder die Kommunen, in Betracht kommen.
- Vom Gegenseitigkeitserfordernis ausgenommen sind die landeseigenen ehemaligen WGT-Liegenschaften, die aufgrund der Abkommen mit dem Bund auf die Länder Brandenburg, Thüringen und Sachsen übergegangen sind. Geschäftsgrundlage der WGT-Abkommen war, daß die Länder die Altlastenrisiken mit den Verkaufserlösen abdecken können.
- Die Ablehnung einer Verbilligung beziehungsweise der Stundung wegen fehlender Gegenseitigkeit bedarf der Zustimmung des Bundesministeriums der Finanzen.

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.

1.2 Die Nachlässe sind nicht bei Tauschverträgen zu gewähren; dies gilt auch für eventuelle Spitzenbeträge zugunsten des Bundes. Verbilligungsfähig bleiben selbständig verwertbare Teilflächen, die in den Wertausgleich im Rahmen des Grundstückstauschs nicht einbezogen werden müssen.

1.2.1 Eine Verbilligung ist nicht zulässig, wenn durch das zu erwerbende Grundstück der bisherige Bundesbedarf erfüllt werden soll, eine Veräußerung ohne Tausch wegen Eigenbedarfs also nicht in Betracht gekommen wäre.

1.3 Bei der Veräußerung von grundstücksgleichen Rechten und Gebäuden (ohne Grund und Boden) sind die Haushaltsvermerke anwendbar, wenn ansonsten die Verbilligungsvoraussetzungen erfüllt sind.

2 Der Erwerber/Mieter muß die den einschlägigen Tatbestand erfüllenden Merkmale grundsätzlich vor Abschluß des Vertrags 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, das heißt 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 anliegenden Grundsätzen/Richtlinien andere Fristen zu vereinbaren sind.

Die Vorbereitungszeiten sind nicht auf die Zeit der Nutzungsbindung anzurechnen.

3.1 Die Weiterveräußerung während der Nutzungsbindung ist auszuschließen. Das gilt nicht, sofern auch 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 Erwerber 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 sicherzustellen, daß der Kaufpreisnachlaß für die Dauer der Zweckbindung wirtschaftlich dem Ersterwerber zugute kommt (z. B. bei der Höhe des Miet-/Pachtzinses, der Leasingrate).

Die Nummer 3.4 gilt entsprechend.

Beabsichtigt der Erwerber, 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 die Entscheidung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

3.6 Wird eine Änderung des Verwendungszwecks während der Nutzungsbindung (z. B. wegen Änderung der planerischen Vorgaben) erforderlich, ist dies dem Bund rechtzeitig anzuzeigen. Sofern es sich nicht um einen Fall nach Nummer 5 ff. dieser Allgemeinen Regelungen handelt, ist wie folgt zu verfahren:

- Das Grundstück wird für den neuen Verwendungszweck in der Höhe verbilligt, in der es zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags für diesen neuen Zweck verbilligungsfähig gewesen wäre. Sollte wegen eventuell vorlie-

gender unterschiedlicher Verbilligungssätze nur ein geringerer Preisnachlaß für den neuen Verwendungszweck zulässig sein, ist dem Bund die Differenz zu erstatten; diese ist vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bis zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung mit 2 v.H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen. Sollte wegen eventuell vorliegender unterschiedlicher Verbilligungssätze ein höherer Preisnachlaß zulässig sein, verbleibt es bei der bisher gewährten Verbilligung.

- Falls eine Nutzungsänderung mit einer Weiterveräußerung im Sinne der Nummer 3.1 dieser Allgemeinen Regelungen verbunden wird, ist vom Ersterwerber der Anteil des Verbilligungsabschlags weiterzugeben, der bei Abschluß des ersten Kaufvertrags für den neuen Verwendungszweck zulässig gewesen wäre; ein eventuell verbleibender Restbetrag wegen eines vom Bund gewährten höheren Preisnachlasses bei der ersten Veräußerung ist dem Bund mit Zinsen in Höhe von 2 v.H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bis zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung auszukehren.

Bei anderen Fallgestaltungen ist die Zustimmung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

4 Sind auf dem Grundstück verbilligungsfähige neben nicht verbilligungsfähigen Nutzungen vorgesehen, sind die Abschläge anteilig – je nach Art und Umfang der Nutzung – zu gewähren. Verbilligungsfähige Nutzungen von weniger als 10 v.H. der Gesamtnutzung sind nicht zu berücksichtigen.

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 Verbilligungsabschlags – 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

– er darüber hinaus berechtigt ist, bei schuldhaftem Verhalten des Käufers zusätzlich eine Vertragsstrafe zu verlangen, und zwar in Höhe von 50 v.H. des Preisnachlasses bei Fahrlässigkeit beziehungsweise in Höhe des vollen Preisnachlasses bei Vorsatz des Käufers. Eine Vertragsstrafe ist nicht zu vereinbaren, wenn es sich um eine Gebietskörperschaft handelt.

5.2 Bei unentgeltlicher Veräußerung ist zu vereinbaren, daß

– der Bund berechtigt ist, die Nachzahlung des gemäß Nummer 1.1 überschlägig ermittelten Verkehrswerts – 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

– er 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 Verkehrswerts bei Fahrlässigkeit beziehungsweise von 50 v.H. des überschlägig ermittelten Verkehrswerts bei Vorsatz des Käufers. Eine Vertragsstrafe ist nicht zu vereinbaren, wenn es sich um eine Gebietskörperschaft handelt.

5.3 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 beziehungsweise Nummer 5.2 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 Verbilligungsabschlags/überschlägig ermittelten Verkehrswerts 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 Verbilligungsabschlags 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 beziehungsweise Nummer 5.2 getroffenen Vereinbarung im Kaufvertrag zusteht. Eine Unterwerfung des Käufers 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 Landkreisen ist die gleiche Verbilligung wie Gemeinden einzuräumen.

8 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.

9 Sofern die anliegenden Grundsätze/Richtlinien Regelungen enthalten, die von den Allgemeinen Regelungen abweichen, gehen die Bestimmungen der Grundsätze/Richtlinien als speziellere Regelungen vor.

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 Kaufvertrags ein Antrag auf Erteilung eines Investitionsvorrangbescheids 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, zum Beispiel 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 Einigungsvertrags) 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 Einigungsvertrags genannten Länder liegt vor.

Zu einer unentgeltlichen Veräußerung von Vermögenswerten an juristische Personen des öffentlichen Rechts aufgrund haushaltsrechtlicher Ermächtigung gemäß § 7 Abs. 4 VZOG in der Fassung des Artikels 16 RegVBG wird auf den Erlaß vom 29. Juli 1996 – VI A 2 - O 1002-14.5 - 12/96 – verwiesen.

Soweit Vermögensbestände unentgeltlich veräußert werden (aufgrund Veräußerungsvertrags 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 und Richtlinien für die verbilligte Veräußerung/Nutzungsüberlassung und unentgeltliche Veräußerung bundeseigener Grundstücke vom 26. März 1996 (BAnz. Nr. 119a vom 29. Juni 1996) werden hiermit aufgehoben.

Bonn, den 30. April 1997

Bundesministerium der Finanzen
Im Auftrag
B a l d u s

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

A.

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

1 „Nach § 63 Abs. 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 (BauGB) erfüllen, auch ohne eine entsprechende förmliche Festlegung des Gebiets oder Förderung der Maßnahme zum sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert an die Gemeinde oder an eine bundeseigene Gesellschaft veräußert werden, wenn sich diese zur Durchführung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen auf dem Grundstück innerhalb von fünf Jahren verpflichten. Voraussetzung für eine verbilligte Veräußerung an die Gemeinde 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 Landesministeriums.

Voraussetzung für die Anwendbarkeit des Vermerks ist ferner, daß dem Bund keine unverwertbaren Restflächen verbleiben.

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 Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahme aufweisen, ist hiervon abzusehen, wenn die bauliche und sonstige Nutzung auf der Grundlage des § 34 oder des § 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.

1.4.1 Zulässig ist die Veräußerung oder die Weiterveräußerung der Gemeinde 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. Der Dritte hat sich zu verpflichten, die ihm übertragenen Aufgaben in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Baugesetzbuchs über Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und nach Maßgabe insbesondere der Nummer 1.3 dieser Grundsätze zu erfüllen.

1.4.2 Eine Veräußerung zum sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Wert an einen Dritten ist im Einvernehmen mit der Gemeinde ferner zulässig, wenn sich der Dritte in einem städtebaulichen Vertrag zu einer entsprechenden Erschließung und Entwicklung eines Gebiets unter sinngemäßer Einhaltung dieser Grundsätze gegenüber der Gemeinde verpflichtet. Bestätigungen nach den Nummern 1.2 und 1.3.1 sind nicht erforderlich. Nummer 1.3.2 findet mit der Maßgabe entsprechende Anwendung, daß es einer Weiterveräußerung nicht bedarf, wenn der Dritte das Gebiet entsprechend den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag bebaut. Die Gemeinde soll für den Fall, daß nach Abzug der übernommenen Leistungen ein finanzieller Überschuß verbleibt, dazu im städtebaulichen Vertrag eine Regelung treffen. Für den Abschluß des Vertrags ist es nicht erforderlich, daß der Dritte als Sanierungs- oder Entwicklungsträger nach den §§ 158 und 167 BauGB bestätigt worden ist, insoweit kann er auch mit dem Bauträger identisch sein.

1.4.3 Eine Veräußerung von Grundstücken in Gebieten, die die Voraussetzungen für die Durchführung von Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des Haushaltsvermerks erfüllen, ist auch an eine bundeseigene Gesellschaft ohne eine förmliche Festlegung des Gebiets oder Förderung der Maßnahme zum sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert zulässig. Für die Planung, Entwicklung und Bebauung gelten die in den Nummern 1.3.1 und 1.3.2 genannten Fristen und für die Verlängerungsmöglichkeit die Nummer 1.3.3 entsprechend.

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

1.6 Für den Fall, daß die eingegangenen Verpflichtungen nicht erfüllt werden, ist die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem vollen Wert des Kaufgrundstücks zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses (Verbilligungsvorteil) zuzüglich Zinsen in Höhe von 2 v.H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank nachzuentrichten.

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 Ausgleichsbetrags die bereits erbrachten Aufwendungen verrechnet/gegebenenfalls erstattet werden (§§ 153 ff. BauGB).

2. „Nach § 63 Abs. 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, der Kaufpreisbildung für bundeseigene Wohnbestände (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 Wohnungen für die Dauer von mindestens 20 Jahren zu einem entsprechenden Mietzins an Wohnberechtigte im Sinne des § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes (Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG nicht übersteigt) vermietet werden. Falls die

vergleichbare ortsübliche Sozialmiete nicht feststellbar sein sollte, ist als Berechnungsgrundlage die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 2 Miethöhegesetz) heranzuziehen, von der ein Abschlag von 25 v.H. vorzunehmen ist. Sollen die Wohnungen an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG um nicht mehr als 60 v.H. übersteigt, ist bei der Kaufpreisbemessung die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 10 v.H. zugrunde zu legen. 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 Wohnungsbaugesellschaft 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 Zweifamilienhäuser fallen danach grundsätzlich nicht in den Anwendungsbereich des Haushaltsvermerks (vgl. Nummer 3.1.2 in Verbindung mit Nummer 3.1.3 WertR 91).

Ist die Nutzung der Wohnungen für Haushalte vorgesehen, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG nicht übersteigt, ist der Ermittlung des Gebäudeertragswerts (Nummer 3.5 ff. WertR 91) grundsätzlich der Mietzins zugrunde zu legen, der vom Erwerbsinteressenten als der in der Belegenheitsgemeinde für gleichartigen Wohnraum übliche Nettovergleichsmietzins (Nettokaltemiete 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 Mietzins zu führen.

Sollten keine hinreichend gesicherten Erkenntnisse über die ortsübliche Sozialmiete vorliegen, kann bei der Ermittlung des Gebäudeertragswerts von der ortsüblichen Nettovergleichsmiete nicht preisgebundenen Wohnraums ein Abschlag von bis zu 25 v.H. vorgenommen werden. Ist die Nutzung der Wohnungen für Haushalte vorgesehen, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG um nicht mehr als 60 v.H. übersteigt, ist der Ermittlung des Gebäudeertragswerts immer die ortsübliche Nettovergleichsmiete nicht preisgebundenen Wohnraums abzüglich 10 v.H. zugrunde zu legen. Die Belegung der Wohnungen mit Personengruppen beider Einkommenskategorien ist zulässig; dies ist bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen. In allen Fällen – Gebäudeertrag aufgrund der Sozialmiete oder der Pauschalregelung – darf der Gebäudeertragswert höchstens bis auf Null abgesenkt werden, das heißt der volle Bodenwert muß erhalten bleiben. Auch bei Mischmodellen (Veräußerung einer Wohnliegenschaft unter nur teilweiser Anwendung dieses Haushaltsvermerks) 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 und der gegebenenfalls zu vereinbarenden Vertragsstrafe gemäß Nummer 5 der Allgemeinen Regelungen sowie der Nachzahlung gemäß Nummer 2.5.3 eine Ertragswertermittlung auf der Basis des tatsächlich auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt nachhaltig erzielbaren Mietzins durchzuführen.

2.4 Bei der Wertermittlung ist der voraussichtliche Anteil an Wohnberechtigten nach § 5 Wohnungsbindungsgesetz und/oder der Einkommensgruppe nach § 25 II. WoBauG zuzüglich 60 v.H. (berechtigter Personenkreis) zugrunde zu legen. Für den nicht zum Kreis der Berechtigten gehörenden Anteil an künftigen Mietern ist der volle Wert des Objekts zu ermitteln.

2.4.1 Nach Erstbelegung der Wohnungen hat der Erwerber die Zugehörigkeit der Mieter zum berechtigten Personenkreis nachzuweisen. Kann der Erwerber die bei der Wertermittlung zugrunde gelegte jeweilige Quote bei Erstbelegung nicht erfüllen, ist der entsprechende Verbilligungsanteil nachzuzahlen; überschreitet der Erwerber die zugrunde gelegte jeweilige Quote bei Erstbelegung, ist der entsprechende Kaufpreisannteil auszukehren.

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 einzutragen zu lassen, daß sich während der Bindungsfrist die für den Vertragsabschluß 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 mit Sozialbindungen während der Bindungsfrist anderen Personen als solchen, die zum berechtigten Personenkreis gehören, 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 den berechtigten Personenkreis vermietet sind, gelten folgende Grundsätze:

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

2.5.2 Allgemeine Mieterhöhungen und Mieterhöhungen wegen Modernisierungen im Sinne des § 11 Abs. 6 II. BV sind nur innerhalb des von § 3 MHG gesetzten Rahmens zulässig, wenn außerdem 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 Steigt das Gesamteinkommen eines Mieterhaushalts während des Mietverhältnisses über die für den berechtigten Personenkreis jeweils geltende Einkommensgrenze, ist dies verbilligungsunschädlich. Für den Fall, daß die vertraglich vereinbarte Belegung wegen Neuvermietungen an Nichtberechtigte während der Bindungsfrist nicht eingehalten wird, ist jeweils nach Ablauf von drei Jahren die gewährte Verbilligung, die auf den zusätzlichen Fremdbelegungsanteil entfällt, anteilig nachzuzahlen (Satz 1 gilt entsprechend); die Höhe der Nachzahlung ist abhängig von der Restdauer der Belegungsbindung, das heißt der gewährte Preisnachlaß je geförderter Wohnung ist auf die gesamte Belegungsbindung gleichmäßig zu verteilen und nur für den Zeitraum nachzufordern, in dem die Belegungsbindung nicht eingehalten wurde. Der jeweilige Nachzahlungsbetrag ist ab Ablauf des 3-Jahres-Turnus mit 2 v.H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen. In Höhe dieses Anteils an Wohnungen ist dem Erwerber die Auswahl des Mieterkreises künftig zusätzlich freigestellt.

2.6 Die vorstehenden Regelungen nach Nummer 2.5.3 gelten nicht, wenn die Mieter 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 bei Neuvermietung einer geförderten Wohnung während der Bindungsfrist jeweils eine Bestätigung gemäß Nummer 2.4.1 über die Zugehörigkeit des Mieters zum berechtigten Personenkreis vorzulegen.

2.8 Grundstücksverbilligungen nach anderen Haushaltsvermerken finden keine Anwendung. Werden Teile der Liegenschaft zum vollen Wert veräußert, sind spätere Verbilligungen ausgeschlossen.

3 „Nach § 63 Abs. 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, daß bundeseigene bebaute und unbebaute Grundstücke bei einer Nutzungsbindung von mindestens 20 Jahren für folgende Zwecke 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.

Der Preisnachlaß beträgt bei Liegenschaften, die einer bauleitplanerischen Vorbereitung bedürfen

- 50 v.H. bis zum Ablauf des dritten Jahres nach tatsächlicher Verfügbarkeit des Kaufobjekts am Markt für eine zivile Nutzung und

- 25 v.H. im vierten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit.

Er entfällt im fünften Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit.

Bei anderen Liegenschaften beträgt der Preisnachlaß

- 50 v.H. im ersten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit des Kaufobjekts am Markt für eine zivile Nutzung,
- 40 v.H. im zweiten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit und
- 25 v.H. im dritten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit.

Er entfällt im vierten Jahr nach Freigabe.

Das Nähere wird durch Grundsätze des Bundesministeriums der Finanzen 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.“

3.1 Nach diesem Vermerk können im gesamten Bundesgebiet Altenheime, Altenwohnungen und Pflegeheime einschließlich Tages- und Kurzzeitpflegereinrichtungen 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 unter anderem Bildungsstätten der außerschulischen Jugendarbeit, Einrichtungen zur internationalen Jugendbegegnung (einschließlich Ferienheimen und Jugendherbergen), Häuser der 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.

Bei Trägerschaft nach den Buchstaben d und e für Kinder- und Jugendhilfeobjekte hat der Träger eine Bestätigung des zuständigen Jugendamtes beziehungsweise der zuständigen Obersten Landesjugendbehörde beizufügen.

3.5.1 In Zweifelsfällen ist die Entscheidung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

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.

Falls Schulen nicht die Voraussetzungen des vorstehenden Absatzes erfüllen, ist die Entscheidung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

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 „Nach § 63 Abs. 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, daß ehemalige Krankenhäuser in den alten und neuen Bundesländern und bundeseigene bisher von der ehem. 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 unter dem vollen Wert an Länder, Kreise und Gemeinden sowie Kirchen, Verbände der Freien Wohlfahrtspflege oder sonstige Dritte veräußert werden.

Der Preisnachlaß beträgt bei Liegenschaften, die einer bauleitplanerischen Vorbereitung bedürfen

- 50 v.H. bis zum Ablauf des dritten Jahres nach tatsächlicher Verfügbarkeit des Kaufobjekts am Markt für eine zivile Nutzung und

- 25 v.H. im vierten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit.

Er entfällt im fünften Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit.

Bei anderen Liegenschaften beträgt der Preisnachlaß

- 50 v.H. im ersten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit des Kaufobjekts am Markt für eine zivile Nutzung,
- 40 v.H. im zweiten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit und
- 25 v.H. im dritten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit.

Er entfällt im vierten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit.

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 speziellere Haushaltsvermerk unter Abschnitt B Nr. 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 entsprechende 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 heilen, 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 sogenannten 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 Kaufobjektes befinden, ist der Haushaltsvermerk ebenfalls anwendbar, sofern das Schwesternheim im Zusammenhang mit dem Krankenhaus zur weiteren Nutzung als Schwesternheim verkauft wird.

5 „Nach § 63 Abs. 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 unter dem vollen Wert veräußert werden.

Der Preisnachlaß beträgt bei Liegenschaften, die einer bauleitplanerischen Vorbereitung bedürfen

- 50 v.H. bis zum Ablauf des dritten Jahres nach tatsächlicher Verfügbarkeit des Kaufobjekts am Markt für eine zivile Nutzung und
- 25 v.H. im vierten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit.

Er entfällt im fünften Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit.

Bei anderen Liegenschaften beträgt der Preisnachlaß

- 50 v.H. im ersten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit des Kaufobjekts am Markt für eine zivile Nutzung,
- 40 v.H. im zweiten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit und
- 25 v.H. im dritten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit.

Er entfällt im vierten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit.

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, Arbeitnehmerkammern,
- 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 Arbeitsamts, daß in der Region ein Bedarf an Umschulungseinrichtungen besteht. Nicht nach diesem Vermerk gefördert werden Aus- und Fortbildungseinrichtungen sowie sonstige Berufsbildungsstätten.

6 „Nach § 63 Abs. 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, daß bundeseigene Sportanlagen – ausgenommen Golfanlagen, Tennisplätze 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 unter dem vollen Wert veräußert werden. Der Preisnachlaß beträgt bei Liegenschaften, die einer bauleitplanerischen Vorbereitung bedürfen

- 50 v.H. bis zum Ablauf des dritten Jahres nach tatsächlicher Verfügbarkeit des Kaufobjekts am Markt für eine zivile Nutzung und
- 25 v.H. im vierten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit.

Er entfällt im fünften Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit.

Bei anderen Liegenschaften beträgt der Preisnachlaß

- 50 v.H. im ersten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit des Kaufobjekts am Markt für eine zivile Nutzung,
- 40 v.H. im zweiten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit und
- 25 v.H. im dritten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit.

Er entfällt im vierten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit.

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.

6.2 Die bisherigen Ausnahmen „Flugplätze“ und „Anlegestellen an Seen und Flüssen“ sind weggefallen. Eine Verbilligung solcher Objekte ist allerdings nur dann zulässig, wenn diese bisher von der Bundeswehr oder den alliierten Streitkräften als Sportanlagen genutzt wurden. Vor Gewährung einer Verbilligung für diese Anlagen ist die Entscheidung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

7 „Nach § 63 Abs. 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, daß bundeseigene bebaute und unbebaute Grundstücke zur Errichtung von Abwasser- und Abfallbeseitigungsanlagen den zuständigen Aufgabenträgern unter dem vollen Wert veräußert werden.

Der Preisnachlaß beträgt bei Liegenschaften, die einer bauleitplanerischen Vorbereitung bedürfen

- 30 v.H. bis zum Ablauf des dritten Jahres nach tatsächlicher Verfügbarkeit des Kaufobjekts am Markt für eine zivile Nutzung und

– 10 v.H. im vierten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit.

Er entfällt im fünften Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit.

Bei anderen Liegenschaften beträgt der Preisnachlaß

– 30 v.H. im ersten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit des Kaufobjekts am Markt für eine zivile Nutzung,

– 20 v.H. im zweiten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit und

– 10 v.H. im dritten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit.

Er entfällt im vierten Jahr nach tatsächlicher Verfügbarkeit.

Das Nähere wird durch Grundsätze des Bundesministeriums der Finanzen 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.“

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 Abs. 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.“

B

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 Abs. 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 die Entscheidung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

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 bisherige Träger übereignet werden. Die Trägerschaft der Gebietskörperschaft oder des sonstigen bisherigen Trägers muß bereits vor dem 3. Oktober 1990 bestanden haben.

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 und ähnliches.

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 und ähnliches.

Hauptanwendungsfall dieses Haushaltsvermerks sind bestehende Einrichtungen, die als früheres Reichseigentum nunmehr Bundes Eigentum 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 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 den Nummern 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.

In den Fällen, in denen die genannten Einrichtungen sonstigen Dritten übertragen werden, die sich nicht überwiegend in Trägerschaft der Gebietskörperschaften oder Kirchen befinden, ist künftig auch die Zahlung des Verkehrswerts – soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist, mindestens jedoch 20 v.H. des vollen Wertes – zu vereinbaren.

Außerdem bitte ich, die definitorische Abgrenzung der genannten Liegenschaften – beispielsweise durch das Land – immer kritisch zu würdigen. So ist Denkmalschutz allein kein Kriterium für die Einordnung z. B. eines ehemaligen Herrenhauses als Schloß.

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 Einzelfalls 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 Bundesvermögensverwaltung 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 Zeitraums 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 Mietpreisbindung 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 3 Jahren die sanierten Wohnungen für mindestens 20 Jahre zu ortsüblichen Konditionen vermieten.

Bei der 1. Ausschreibung von WGT-Wohnungen bitte ich – abweichend von den Allgemeinen Regelungen zu Nummer 8 –, zunächst nicht auf die gegebenenfalls zulässige Verbilligung hinzuweisen. In diesen Fällen ist an den Meistbietenden zu veräußern; der Kommune oder ihrer Wohnungsbaugesellschaft ist – bei Nachweis eines konkreten Wohnungsbedarfs – lediglich das Recht des Eintritts ins Höchstgebot einzuräumen.

2 „Nach § 63 Abs. 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, daß in den neuen Bundesländern belegene bundeseigene von der ehemaligen NVA zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke nebst zugehörigem Umgriff 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.

Die Veräußerung an die Mieter unter Bildung von Wohneigentum oder an Mietergenossenschaften setzt ebenfalls voraus, daß sich die Erwerber verpflichten, den Wohnraum innerhalb von drei Jahren nach Eigentumserwerb zu sanieren und – im Falle einer Vermietung – für 20 Jahre höchstens den ortsüblichen Mietzins zu fordern.

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

unter dem ortsüblichen Entgelt zur Nutzung überlassen werden. Für Verträge, die ab dem 1. Januar 1997 abgeschlossen werden, kann ein Nutzungsentgelt vereinbart werden, das um bis zu 25 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 A 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 Ersterhaltung gehen ausschließlich zu Lasten des Mieters.

Anschriften der für das Wohnungswesen zuständigen Ministerien (Senatsverwaltungen) der Länder

Baden - W ü r t t e m b e r g	
Wirtschaftsministerium	Tel. 0711/123 - 0
Theodor-Heuss-Straße 4	Fax: 0711/123-2126
70174 Stuttgart	
B a y e r n	
Bayerisches Staatsministerium	Tel. 089/2192 - 02
des Innern	Fax: 089/2192 - 1 - 335
Oberste Baubehörde	
Franz-Josef-Strauß-Ring 4	
80539 München	
B e r l i n	
Senatsverwaltung für Bauen,	Tel. 030/867 - 1
Wohnen und Verkehr	Fax: 030/867 - 7331
Württembergische Straße 6-10	
10707 Berlin	
B r a n d e n b u r g	
Ministerium für Stadtentwicklung,	Tel. 0331/866 - 0
Wohnen und Verkehr	Fax: 0331/866 - 8368
Dortustraße 30 -33	69
14467 Potsdam	
B r e m e n	
Freie Hansestadt Bremen	Tel. 0421/361 - 0
Der Senator für Bau, Verkehr	Fax: 0421/361 - 2050
und Stadtentwicklung	
Ansgaritorstraße 2	
28195 Bremen	
H a m b u r g	
Freie und Hansestadt Hamburg	Tel. 040/34913 - 1
Baubehörde	Fax: 040/34913 - 3196
Stadthausbrücke 8	
20355 Hamburg	
H e s s e n	
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr	Tel. 0611/353 - 0
und Landesentwicklung	Fax: 0611/353 - 345
Friedrich-Ebert-Allee 12	
65185 Wiesbaden	
M e c k l e n b u r g - V o r p o m m e r n	
Ministerium für Bau, Landes-	Tel. 0385/588 - 0
entwicklung und Umwelt	Fax: 0385/588 - 8717
Schloßstraße 6 - 8	
19053 Schwerin	

Niedersachsen
Sozialministerium
Oberste Bauaufsicht
Hinrich-Wilhelm-Kopf-Platz 2
30159 Hannover

Tel. 0511/120 - 0
Fax: 0511/120 - 4297

Nordrhein-Westfalen
Ministerium für Bauen und Wohnen
Elisabethstraße 5 - 11
40217 Düsseldorf

Tel. 0211/3843 - 0
Fax: 0211/3843 - 601
602

Rheinland-Pfalz
Ministerium der Finanzen
Kaiser-Friedrich-Straße 1
55116 Mainz

Tel. 06131/160
Fax: 06131/164 - 331

Saarland
Ministerium für Wirtschaft
und Finanzen
Auf der Werth 1 - 3
66115 Saarbrücken

Tel. 0681/3000 - 0
Fax: 0681/3000 - 555

Sachsen
Staatsministerium des Innern
Archivstraße 1
01097 Dresden

Tel. 0351/564 - 0
Fax: 0351/564 - 3199

Sachsen-Anhalt
Ministerium für Wohnungswesen,
Städtebau und Verkehr
Turmschanzenstraße 30
39114 Magdeburg

Tel. 0391/567 - 01
Fax: 0391/567 - 7510
7509

Schleswig-Holstein
Ministerium für Frauen, Jugend,
Wohnungs- und Städtebau
Postfach 11 33
24100 Kiel

Tel. 0431/988 - 0
Fax: 0431/988 - 2833

Thüringen
Ministerium für Wirtschaft und
Infrastruktur
Max-Reger-Straße 4 - 8
99096 Erfurt

Tel. 0361/342 - 0
Fax: 0361/342 - 2199

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

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 Bundeshaushaltsplans ist folgender Haushaltsvermerk beschlossen worden:

„Nach § 63 Abs. 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, daß bundeseigene bebauter und unbebauter Grundstücke bei einer Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren um bis zu 50 v.H., im übrigen 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 Wohnungsbaus 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 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.“

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 Verkehr bundeseigener Grundstücke allgemein geltenden Regelungen als speziellere Bestimmungen vor, soweit sie diese nicht lediglich ergänzen.

(1) 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.

(2) Voraussetzung für einen verbilligten Verkauf ist, daß auf dem gesamten Kaufgrundstück Wohnungen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (sogenannter 1. Förderungsweg), unter Einsatz von Aufwendungszuschüssen und Aufwendungsdarlehen gemäß §§ 88 bis 88c II. WoBauG (sogenannter 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 des § 17 II. WoBauG geschaffen oder aufgrund von Landesprogrammen im Sinne des § 17a II. WoBauG unter Einräumung eines Belegungsrechts modernisiert werden sollen.

Bei Modernisierungen – das sind auch bauliche Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie und Warmwasser bewirken, – wird bei einer Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren eine Verbilligung in Höhe von 50 v.H. der als förderfähig anerkannten Ausgaben gewährt. Maßgebend ist der von der zuständigen Stelle nach § 17a II. WoBauG für die Förderung anerkannte Modernisierungsaufwand. Dabei dürfen folgende Höchstgrenzen – bezogen auf den vollen Wert – nicht überschritten werden:

- 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.

Wird eine Belegungsbindung von mindestens 10, aber weniger als 15 Jahren vereinbart, darf die Verbilligung höchstens 15 v.H. des vollen Werts betragen.

Bei der Schaffung neuen Wohnraums durch Maßnahmen gemäß § 17 Absatz 1 II. WoBauG sind die Aufwendungen wie im Falle der Modernisierung zu berücksichtigen und diesen gegebenenfalls hinzuzurechnen. Dabei ist von der gesamten – einschließlich der neugeschaffenen – Wohnfläche auszugehen.

Im Fall der Veräußerung von Einfamilienhäusern, Einfamilienreihenhäusern und Doppelhaushälften werden bei Förderungen über § 17 oder § 17a II. WoBauG Garagen und Stellplätze, die sich auf räumlich vom Hausgrundstück getrennten Flurstücken befinden, nicht mit in die Verbilligung einbezogen.

Im Fall der Veräußerung von bisher von den alliierten Streitkräften genutzten Einfamilienhäusern, Einfamilienreihenhäusern und Doppelhaushälften, die im Zuge der Konversion vor dem 30. Mai 1997 freigegeben, dem Allgemeinen Grundvermögen zugeführt oder ausgeschrieben wurden, gelten die VerbRWo hinsichtlich der Modernisierung in der bisher geltenden Fassung.

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.

(3) Ein verbilligter Verkauf ist in den Fällen der Absätze 1 und 2 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 erfüllt (Absätze 1 u. 2), entsprechende Mittel des sozialen Wohnungsbau oder der Wohnungsfürsorge wegen Ausschöpfung des Verpflichtungsrahmens aber nicht gewährt werden können. Der Kaufbewerber hat grundsätzlich vor Abschluß des Vertrags nachzuweisen, daß – und gegebenenfalls in welcher Höhe – das Land Förderungsmittel gewährt hätte bzw. welcher Modernisierungsaufwand bei einer Förderung gemäß § 17a II. WoBauG anerkannt worden wäre und daß die Modernisierung mit der Auflage verbunden gewesen wäre, ein Belegungsrecht einzuräumen.

(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 ausgewiesenen 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.

(5) Falls der Erwerber Kaufeigenheime/Kaufeigentumswohnungen errichten will, hat er sich im Kaufvertrag zu verpflichten,

- a) den beabsichtigten Verkauf der Kaufeigenheime oder Kaufeigentumswohnungen durch am Belegenheitsort und in seinem Einzugsgebiet verbreitete Tageszeitungen bekanntzumachen,
- b) bevorzugt 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 für die Fertigstellung der geförderten Vorhaben ist regelmäßig ein Zeitraum von drei Jahren, gerechnet vom Eigentumsübergang ab, zu vereinbaren. 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 und von Gebietskörperschaften oder Kirchen getragene Wohnungsbaugesellschaften 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. Dies gilt auch für sonstige Investoren, wenn die Durchführung des Vorhabens sichergestellt ist. 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 besondere bauliche Maßnahmen erfordert. Als angemessen gilt die in Absatz 6 genannte Frist.

Der Ersterwerber hat sich im Kaufvertrag wie folgt zu verpflichten:

– a) Die Weiterveräußerung bzw. Erbbaurechtsbestellung, die die Voraussetzungen des vorstehenden Absatzes 3 erfüllen muß, ist 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 den Ersterwerber eingeräumt hat. Dabei bleiben Wertsteigerungen des Grundstücks, die durch Aufwendungen des Ersterwerbers entstanden sind, für die Bemessung des Verbilligungsabschlages unberücksichtigt. Bei Bestellung eines Erbbaurechts ist der Erbbauszins auf der Grundlage eines entsprechend ermäßigten Grundstückswerts zu vereinbaren. Für die Erfüllung des Verwendungszwecks bleibt der Ersterwerber dem Bund verantwortlich.

– c) Der Käufer beziehungsweise Erbbaurechtsnehmer hat sich gegenüber dem Ersterwerber im Weiterveräußerungs- beziehungsweise 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. Handelt es sich beim Ersterwerber um eine Gebietskörperschaft, ist im Falle der Weiterveräußerung/Weitergabe durch Erbbaurechtsbestellung an einen privaten Dritten mit diesem zusätzlich eine Vertragsstrafe zugunsten des Bundes gemäß den Allgemeinen Regelungen zu vereinbaren.

– d) Der Ersterwerber hat die ihm aus den Verpflichtungen des Käufers bzw. Erbbaurechtsnehmers erwachsenden Rechte wahrzunehmen, dazu gehört auch die Überwachung der Einhaltung der Bindungsfrist. Zahlungen, die an ihn 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 beziehungsweise 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 2 verwendet werden wird. Den Nachweis hat der Kaufbewerber durch Vorlage des Bewilligungsbescheids der Bewilligungsbehörde bzw. durch Vorlage der Förderungsvereinbarung/des Darlehensvertrags 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 bei selbstgenutztem Wohneigentum die Fördervoraussetzungen 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 abzugehen. 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 Verbilligungsabschlags – 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 nach Maßgabe der Allgemeinen Regelungen zur Nummer 5.1, 2. Tiert, zu verlangen.

(11) **Z u s ä t z l i c h** gilt in den Fällen, in denen keine Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus oder der 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 Fördervoraussetzungen 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 Wohnungsfürsorgewohnungsbaus 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.

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

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

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

Bei Kapitel 0807 Titel 131 01 ist im Bundeshaushaltsplan 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 zur Schaffung von Studentenwohnungen 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).

(1) 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.

(2) Voraussetzung für einen verbilligten Verkauf ist, daß auf dem Kaufgrundstück Wohnraum für Studierende geschaffen wird; dazu gehört auch die notwendige innere Erschließung.

(3) Um die Schaffung von Studentenwohnraum handelt es sich bei Neubau und erstmaliger Herstellung durch Um- oder Ausbau; dabei ist Voraussetzung, daß vorhandener Wohnraum, soweit er den heutigen Wohnbedürfnissen noch entspricht, nicht in Anspruch genommen wird.

(4) Im übrigen gelten die Allgemeinen Regelungen.

Erweiterte Stundungsmöglichkeit

Der bei Kapitel 0807 Titel 131 01 Nr. 3 des Bundeshaushaltsplans 1997 ausgebrachte Haushaltsvermerk ist wie folgt neu gefaßt worden:

„Beim Erwerb bundeseigener bebauter und unbebauter Grundstücke durch Länder und Kommunen oder Wohnungsbaugesellschaften und Erwerbs- und Entwicklungsgesellschaften, an denen neben mehrheitlich vertretenen Gebietskörperschaften auch Dritte, nicht jedoch Kreditinstitute beteiligt sein können, kann eine Stundung des Restkaufgelds zu Stundungszinsen in Höhe von 2 v.H. über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank gewährt werden, wenn 20 v.H. des Kaufpreises beim Abschluß des Kaufvertrags, spätestens bei Auflassung, angezahlt werden, der restliche Kaufpreis in bis zu neun gleichen Jahresraten gezahlt wird und der Kaufpreis mehr als drei Millionen DM im Einzelfall ausmacht.

Das Bundesministerium der Finanzen kann Ausnahmen zulassen. Ländern werden diese Stundungskonditionen nur gewährt, wenn sie Kaufpreise für den Erwerb landeseigener Grundstücke den Gebietskörperschaften zumindest zu gleichen Bedingungen stunden.“

Künftig ist die erforderliche Trägerschaft der durch den Vermerk begünstigten Gesellschaften auf alle Gebietskörperschaften ausgedehnt.

Im übrigen gelten grundsätzlich die bisherigen Regelungen:

Die Wertgrenze von 3 Mio. DM bezieht sich auf den Kaufpreis einer Liegenschaft beziehungsweise Wirtschaftseinheit. Der Stundungsvermerk ist auf Kaufverträge mit und ohne Verbilligungsregelungen anwendbar, wenn ansonsten die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Die Zuständigkeit für Stundungsvereinbarungen nach diesem Erlass richtet sich nach der allgemein geltenden Zuständigkeit für Veräußerungen.

Die Fälligkeit der Anzahlung ist nur dann mit der Auflassung zu verbinden, wenn dem Erwerber auch erst bei Auflassung Besitz, Nutzungen und Lasten am Kaufobjekt übertragen werden (VSF VV 06 72).

Für den zu stundenden Betrag gilt ein fester Zinssatz von 2 v.H. über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank. Maßgeblich ist dafür der Zeitpunkt des Abschlusses der Stundungsvereinbarung.

Bei der Anwendung des Haushaltsvermerks auf Kaufverträge von Wohnungsbaugesellschaften oder Erwerbs- und Entwicklungsgesellschaften ist die Beteiligung privater Dritter, ausgenommen Kreditinstitute, unschädlich, sofern Gebietskörperschaften mehrheitlich beteiligt sind und/oder entscheidenden Einfluß auf die Geschäftsführung nehmen können.

Auf Einrichtungen, die ausschließlich von Gebietskörperschaften getragen werden und nicht gewinnorientiert sind, ist der Vermerk ebenfalls anwendbar.

Auf die Länder (oder bei Länderbeteiligung) sind diese Regelungen nur nach Maßgabe des letzten Satzes des Haushaltsvermerks anwendbar. Dabei muß sich die Übereinstimmung auf alle Konditionen des Vermerks erstrecken. 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 und kommt bei der angestrebten Stundungsvereinbarung der Vorteil wirtschaftlich ganz oder teilweise einem Land zugute (z. B. bei einer Stundungsvereinbarung mit dem Land oder aber mit einem Investor, der für ein Land tätig wird), ist der Haushaltsvermerk nicht anwendbar. 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.

Das Restkaufgeld ist regelmäßig durch Eintragung eines erststelligen Grundpfandrechts im Grundbuch des Kaufgrundstücks zu sichern. Soweit Gebietskörperschaften alleinige Schuldner der Kaufpreisforderung sind, ist von der dinglichen Sicherung des Restkaufgelds abzusehen (VSF VV 06 70 Abs. 4). Wenn die an einer

Wohnungsbaugesellschaft oder Erwerbs- und Entwicklungsgesellschaft beteiligte Gebietskörperschaft oder ein Kreditinstitut bereit sind, sich vertraglich zur rechtzeitigen Befriedigung aller Ansprüche des Bundes (insbesondere Zahlung der Stundungsraten, vorzeitig fälliger Teilbeträge und des Restkaufgelds) zu verpflichten, ist ebenfalls von einer dinglichen Sicherung abzusehen.

Wenn das Kaufgrundstück ganz oder teilweise weiterveräußert wird, ist wie folgt zu verfahren:

Der ursprünglich gestundete Betrag (im Falle der teilweisen Weiterveräußerung der auf die Weiterveräußerungsfläche entfallende Betrag), höchstens der noch ausstehende Gesamtbetrag, ist einschließlich der aufgelaufenen Zinsen vier Wochen nach Abschluß des Weiterveräußerungsvertrags fällig. Die vereinbarte Höhe der Stundungsraten bleibt unberührt. Diese Regelungen sind in die Stundungsvereinbarung aufzunehmen.

Rechenbeispiel:

Kaufpreis	11,25 Mio. DM
Anzahlung von 20 v.H. (fällig bei Abschluß des Kaufvertrags/ bzw. Auflassung)	2,25 Mio. DM
verbleibt als zu stundender Betrag:	9 Mio. DM
die Jahresrate beträgt	1 Mio. DM (zzgl. Zinsen)
nach Ablauf von 5 Jahren werden 50 v.H. des Kaufgrundstücks weiterveräußert (ohne Eintritt in die Stundungsvereinbarung)	
noch gestundeter Restbetrag zu diesem Zeitpunkt	4 Mio. DM (zzgl. Zinsen)
somit fälliger Betrag (50 v.H. des gestundeten Kaufpreises)	4,5 Mio. DM (zzgl. Zinsen)
aber:	
bereits gezahlter Betrag	5 Mio. DM (zzgl. Zinsen)
verbleibender Restbetrag	4 Mio. DM (zzgl. Zinsen)
somit sofort zu zahlen, da Kappungsgrenze erreicht	4 Mio. DM (zzgl. Zinsen)

Falls der auf die jeweils betroffenen Flächenanteile entfallende bisherige Kaufpreis nur mit verhältnismäßig großem Aufwand zu ermitteln ist, kann der für das gesamte Kaufobjekt geltende Durchschnittspreis anteilig zugrunde gelegt werden.

Findet die Weiterveräußerung innerhalb des Kreises der nach diesem Haushaltsvermerk Berechtigten statt, kann der neue Eigentümer in die bestehende Stundungsvereinbarung eintreten, wenn er im übrigen die Voraussetzungen des Haushaltsvermerks erfüllt, und der auf die Weiterveräußerungsfläche entfallende Kaufpreisanteil im Zeitpunkt des Eintritts in die Stundungsvereinbarung mehr als drei Millionen DM ausmacht.

Der Weiterveräußerung im Sinne der vorstehenden Absätze ist die Einräumung eines Erbbaurechts gleichzusetzen.

Im Falle der Übertragung der Anteile an der Gesellschaft, die das Kaufobjekt erworben hat, gelten die Regelungen zur Weiterveräußerung entsprechend.

Eventuell eingegangene Verpflichtungen des Bundes zur Kostenbeteiligung an Altlastenbeseitigungen sind bei deren Fälligkeit mit noch ausstehenden Kaufpreistraten (nebst Zinsen) zu verrechnen. Dabei werden die Raten in der Reihenfolge ihrer Fälligkeit, das heißt die nächstfolgende zuerst, verrechnet. Höhe und Fälligkeit der danach noch ausstehenden Kaufpreistraten bleiben unverändert. Eine unmittelbare Kostenerstattung erfolgt nur insoweit, als die Höhe einer Beteiligungsverpflichtung den Gesamtbetrag aller noch offenen Kaufpreistraten (nebst Zinsen) übersteigt.

Die allgemeinen Stundungsregelungen gemäß § 59 Abs. 1 Nr. 1 BHO sowie die Regelungen gemäß den Vorl. VV Nr. 5.6 und 5.7 zu § 64 BHO sind nicht anwendbar, wenn die Voraussetzungen des Haushaltsvermerks vorliegen.

Erscheint eine abweichende Regelung wegen der Besonderheiten des Einzelfalls geboten, ist dem Bundesministerium der Finanzen unter Darlegung der wirtschaftlichen Interessen des Bundes und des Erwerbers zu berichten.

Zusatz für die TLG und die Oberfinanzdirektionen in den neuen Bundesländern:

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, so ist vor Einräumung einer Stundung nach diesem Erlaß beziehungsweise § 59 BHO die Entscheidung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

Anhang

A. Abbau der Verbilligungen für Liegenschaften, die einer bauleitplanerischen Vorbereitung bedürfen

Verwendungszweck des Grundstücks	alte und/oder neue Bundesländer - in v.H. -				
Umstellung des Verbilligungssatzes auf degressive Staffelung	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
	nach „Freigabe“ der Liegenschaft, d. h. tatsächlicher Verfügbarkeit für eine zivile Nutzung (F)				
Soziale Zwecke (wie z. B. Altenheime, Pflegeheime, Behinderteneinrichtungen, Beratungsstellen für Suchtgefährdete, Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, Kinder- und Jugendhilfeobjekte)	50	50	50	25	0
Hochschulen, Schulen	50	50	50	25	0
Krankenhäuser (für neue Bundesländer siehe auch Sonderregelung unter D 2)	50	50	50	25	0
überbetriebliche Umschulungseinrichtungen	50	50	50	25	0
Sportanlagen (für neue Bundesländer siehe Sonderregelung unter D 2)	50	50	50	25	0
Grundstücke zur Schaffung von Abwasser- und Abfallbeseitigungsanlagen	30	30	30	10	0

B. Abbau der Verbilligungen für Liegenschaften, die keiner bauleitplanerischen Vorbereitung bedürfen

Verwendungszweck des Grundstücks	alte und/oder neue Bundesländer - in v.H. -			
Umstellung des Verbilligungssatzes auf degressive Staffelung	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr
	nach „Freigabe“ der Liegenschaft, d. h. tatsächlicher Verfügbarkeit für eine zivile Nutzung (F)			
Soziale Zwecke (wie z. B. Altenheime, Pflegeheime, Behinderteneinrichtungen, Beratungsstellen für Suchtgefährdete, Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, Kinder- und Jugendhilfeobjekte)	50	40	25	0
Hochschulen, Schulen	50	40	25	0
Krankenhäuser (für neue Bundesländer siehe auch Sonderregelung unter D 2)	50	40	25	0
überbetriebliche Umschulungseinrichtungen	50	40	25	0
Sportanlagen (für neue Bundesländer siehe Sonderregelung unter D 2)	50	40	25	0
Grundstücke zur Schaffung von Abwasser- und Abfallbeseitigungsanlagen	30	20	10	0

C. Abbau von Verbilligungsmöglichkeiten bei Vermietung und Verpachtung in den neuen Bundesländern

	1997	1998 ff
Soziale Zwecke (wie z. B. Altenheime, Pflegeheime, Behinderteneinrichtungen, Beratungsstellen für Suchtgefährdete, Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, Kinder- u. Jugendhilfeobjekte) sowie Hochschulen und Schulen	25	0

D. Unverändert weitergeltende Verbilligungsabstände

Verwendungszweck des Grundstücks	- in v.H. -
1. Alte und neue Bundesländer	
Sanierungs- und Entwicklungsgebiete ohne förmliche Ausweisung	san.-/entw.-unbeeinflußter Wert
sozialer Wohnungsbau	50
Förderung von bestehenden Geschoßwohnungen	Kaufpreisbildung auf Basis „Sozialmiete“
Studentenwohnraumbau	50
Mülldeponien, Abwasser-, Klär-, Wasser- und elektrische Anlagen	unentgeltlich
2. Neue Bundesländer	
Heizwerke und Abfallbeseitigungsanlagen	unentgeltlich
Sportanlagen (ohne dazugehörige Hotels, Golfanlagen und kommerziell betriebene Marinas)	unentgeltlich
Schlösser, Burgen, sakrale Liegenschaften und Bauten, die kulturellen Zwecken dienen	unentgeltlich
Krankenhäuser an bisherige Träger und Gebietskörperschaften	unentgeltlich
WGT-Wohnungen	unentgeltlich
NVA-Wohnungen	50

E. Stundung

Stundung	Anzahlung: 20 v.H. Laufzeit: 9 Jahre Verzinsung: 2 v.H. über Diskont Deutsche Bundesbank zum Zeitpunkt des Abschlusses der Stundungsvereinbarung
----------	---

F. „Freigabe“ einer Liegenschaft, d. h. tatsächliche Verfügbarkeit des Kaufobjekts am Markt für eine zivile Nutzung bedeutet:

(1) Alle verwaltungsinternen Prüfungen, zum Beispiel die Frage des Bundesbedarfs und des Bedarfs der Länder und Kommunen für eigene Aufgaben, müssen abgeschlossen sein (unter Beachtung von Erklärungsfristen).

(2) Eine Liegenschaft steht dem Markt nicht zur Verfügung, soweit sie für bevorrechtigte Zwischennutzungen (z. B. zur Unterbringung von Asylbewerbern) genutzt wird.

(3) Liegt bei altlastenbehafteten Liegenschaften eine Gefahr oder zumindest eine Anscheinsgefahr im polizeirechtlichen Sinne vor, führt der Bund die notwendigen Maßnahmen selbst durch; Fristbeginn erst nach Abschluß der Maßnahme.

(4) Das Vorliegen „passiver“ Altlasten hat keinen Einfluß auf den Fristbeginn der degressiven Staffelung der Verbilligungen. Dies sind Fälle, in denen unterhalb der polizeirechtlichen Gefahrenschwelle Sanierungsmaßnahmen für eine künftige Nutzung erforderlich sind und die übliche Altlastenklausel des Bundes (Verrechnung der Sanierungskosten mit dem Kaufpreis bei einem Selbstbehalt des Erwerbers in Höhe von 10 v.H.) Anwendung findet.