Richtlinie des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR BEV 2024)

Stand: 01.03.2024

I.

Haushaltsvermerk

Nach § 63 Abs. 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, dass das Bundeseisenbahnvermögen an Gebietskörperschaften sowie privatrechtliche Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune/Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist, in deren Gebiet gelegene entbehrliche Grundstücke im Wege des Direktverkaufs ohne Bieterverfahren unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes veräußern kann, wenn der Grundstückserwerb Zwecken des sozialen Wohnungsbaus dient und dazu Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau neu geschaffen oder der sozialen Wohnraumnutzung zugeführt werden. Das Bundeseisenbahnvermögen bietet solche Grundstücke zuerst den Erwerbsberechtigten an (Erstzugriff). Kaufangebote Dritter bleiben in diesen Fällen unberücksichtigt. Eine vollständige oder teilweise Weiterveräußerung eines verbilligt erworbenen Grundstücks an private Dritte ist bei Fortbestand und Weitergabe der gewährten Verbilligung zu gleichen Bedingungen möglich, soweit sich die Kommune/Gebietskörperschaft des Dritten zur Schaffung oder Zuführung von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus bedient.

II.

Anwendbarkeit des Haushaltsvermerkes zu I. durch das BEV

Für den Erstzugriff sowie die Gewährung des Abschlags auf den Kaufpreis gelten folgende Regelungen:

1. Definition entbehrliche Liegenschaften

Als „entbehrliche Liegenschaften" werden im Rahmen des Erstzugriffs nur solche Liegenschaften des BEV veräußert, die zur Erfüllung der Aufgaben des Bundes bzw. für betriebliche Zwecke des BEV in absehbarer Zeit nicht benötigt werden und im Haushaltsjahr zur Veräußerung vorgesehen sind.

2. Erwerbsberechtigte / Erstzugriffsberechtigte

Erwerbsberechtigt im Erstzugriff sind Gebietskörperschaften sowie privatrechtliche Gesellschaften / Unternehmen, Stiftungen und Anstalten, an denen die Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist (Erstzugriffsberechtigte). Das Anbieten des Erstzugriffs erfolgt durch das BEV an die zuständigen Gemeinden, bzw. Städte. Den übrigen Erstzugriffsberechtigten wird der Erstzugriff auf deren Anfrage hin angeboten.

3. Zweckerklärung der Erstzugriffsberechtigten

Den Erstzugriffsberechtigten nach II. Ziffer 2 steht der Erstzugriff für entbehrliche Liegenschaften nur zu, wenn sie verbindlich gegenüber dem BEV erklären, dass der Erwerb dauerhaft unmittelbar zum Neubau bzw. zur Ausweitung des Bestands an Sozialwohnungen und somit für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus (II. Ziffer 4.) vorgesehen ist („Zweckerklärung"). Die Zweckerreichung bestimmt sich nach der Erfüllung der Anforderungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG), des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sowie nach den danach erlassenen jeweiligen landesrechtlichen Bestimmungen.

4. Verbilligungsfähige Nutzungsart

Eine verbilligte Abgabe von entbehrlichen Liegenschaften wird für folgende Nutzungsart gewährt:

<u>Verbilligte Abgabe von Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus mit ggf. EU-beihilferechtlicher Relevanz.</u>

Entbehrliche Liegenschaften können für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus nur dann verbilligt an Erstzugriffsberechtigte abgegeben werden, wenn Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau neu geschaffen werden. Sollten Wohngebäude abgerissen werden, um neuen Wohnraum zu schaffen, so kann nur die Anzahl der zusätzlich neu geschaffenen Wohnungen angesetzt werden.

Als Geschosswohnungsbau wird die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden ("Wohnblocks", Mehrfamilienhäuser) mit mindestens vier Wohnungen pro Wohnblock verstanden, bei denen die einzelnen Wohnungen durch ein durchgängiges, für sich abgeschlossenes gemeinsames Treppenhaus erschlossen sind.

Bei bereits vorhandenem Wohnraum findet die verbilligte Abgabe nur Anwendung, wenn der Wohnraum im Geschosswohnungsbestand zum Zeitpunkt der Zweckerklärung leer steht und davon mindestens vier Wohneinheiten der sozialen Wohnraumnutzung neu zugeführt werden.

Auf Erbbaurechtsgrundstücke findet die Verbilligungsrichtlinie keine Anwendung.

Eine verbilligte Abgabe von Liegenschaften für die vorstehende Nutzungsart unterliegt dem Vorbehalt einer EU-beihilferechtlichen Einzelfallprüfung sowie ggf. den nach EU-Recht vorgesehenen Genehmigungs- / Anzeigeverfahren.

Erstzugriffsberechtigte haben die beabsichtigte Schaffung von sozialem Wohnraum und dessen zeitnahe Verwirklichung gegenüber dem BEV darzulegen. Die Schaffung sozialen Wohnraums muss baurechtlich zulässig sein. Fehlt das erforderliche Baurecht, muss die Erstzugriffsberechtigte die zeitnahe Schaffung de baurechtlichen Rechtsgrundlage in der Zweckerklärung nachvollziehbar darlegen.

Gegebenenfalls erforderliche ergänzende Unterlagen bzw. Erklärungen, welche für eine unter Umständen erforderliche EU-beihilferechtliche Prüfung bzw. ein in diesem Zusammenhang erforderliches Genehmigungs-/ Anzeigeverfahren notwendig sind, werden von dem BEV angefordert. Für die Aufnahme der Verhandlungen über den Erstzugriff ist erforderlich, dass die Erstzugriffsberechtigten die Zweckerklärung schriftlich gegenüber dem BEV abgeben.

Erklärt die Erstzugriffsberechtigte nicht innerhalb eines Zeitraums von in der Regel sechs Monaten, nachdem das BEV sie schriftlich oder gesprächsweise (Dokumentationspflicht) über die Verkaufsabsicht und die Modalitäten des Erstzugriffs unterrichtet hat sowie ihr die Besichtigung der Liegenschaft und die Einsichtnahme der verfügbaren Pläne und Unterlagen angeboten wurde, ihr grundsätzliches und begründetes Erwerbsinteresse, verfällt der Erstzugriff. In begründeten Fällen kann das BEV auf Bitte der Erstzugriffsberechtigten den Zeitraum angemessen verlängern.

Die Erstzugriffsberechtigte wird im Anschreiben aufgefordert, ihr grundsätzliches. Erwerbsinteresse oder ihr fehlendes Interesse dem BEV unverzüglich innerhalb von vier Wochen schriftlich mitzuteilen. Sollte kein Interesse am Erwerb gegeben sein, weißt das BEV bereits im Anschreiben die Erstzugriffsberechtigte darauf hin, dass die Verwertung der Liegenschaft dann nach den allgemeinen Verkaufsgrundsätzen des BEV durch Marktanbietung (i.d.R. Bieterverfahren) erfolgt. Ein Erstzugriff über die Verbilligungsrichtlinie ist dann nicht mehr möglich.

Die Erstzugriffsberechtigte hat ihr konkretes Erwerbsinteresse in Form der Zweckerklärung so schnell wie möglich, spätestens innerhalb der Entscheidungsfrist für die Ausübung des Erstzugriffs, d.h. in der Regel innerhalb von sechs Monaten, in bindender schriftlicher Form (im Idealfall durch Darlegung des manifestierten politischen Willens, z.B. durch Ratsbeschluss) vorzulegen. Die Zweckerklärung muss innerhalb des Haushaltsjahres, für den der Haushaltsvermerk gilt, abgegeben sein. Die sechsmonatige Frist zur Abgabe der Zweckerklärung verringert sich demgemäß zum Jahresende hin.

5. Wertermittlung

Auf Basis der bestehenden Bauleitplanung oder der nachvollziehbar geplanten Baurechtsschaffung (Zweckerklärung), aus dem sich alle wesentlichen und für die Wertermittlung erforderlichen Daten der geplanten Nutzung ergeben, erstellen die Sachverständigen des BEV die Wertermittlung. Sie sind unabhängig und erfüllen damit die Voraussetzungen von Rdnr. 103 der „Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union" (Amtsblatt Nr. C 262, vom 19. Juli 2016 S. 1 - 50). Insbesondere bei Kapazitätsengpässen oder einem erheblichen begründeten Dissens zwischen Erstzugriffsberechtigter

und BEV über das Ergebnis der ersten Wertermittlung kann das BEV auch externe Sachverständige (Gutachterausschüsse oder sonstige unabhängige Gutachter) beauftragen, die ebenfalls die Maßgabe der vorgenannten Bekanntmachung der Kommission erfüllen. Die Kosten für die Beauftragung eines externen Sachverständigen sind im Falle eines Dissenses von dem BEV und der Erstzugriffsberechtigten jeweils hälftig zu tragen.

Das Ergebnis der Wertermittlung wird der Erstzugriffsberechtigten schriftlich mitgeteilt. Die wesentlichen Faktoren und Eckdaten zur Wertfindung sollen ihr erläutert werden.

6. Fristen zur Ausübung des Erstzugriffs

Der Erstzugriff verfällt, wenn die Verkaufsverhandlungen nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntgabe des Wertermittlungsergebnisses zur notariellen Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages geführt haben.

Das gesamte Verfahren (ab Zugang der Zweckerklärung bis zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrages) sollte einen Zeitraum von zwei Jahren nicht überschreiten. Bei den Fristen handelt es sich nicht um Ausschluss-, sondern um Regelfristen.

7. Geltungsbereich für den Kaufpreisabschlag

Diese Verbilligungsrichtlinie gilt mit Blick auf den Haushaltsvermerk im Haushaltsplan 2024 zunächst für das Jahr 2024 und ist auf alle Verkaufsfälle des Jahres 2024 anwendbar. Der zeitliche Geltungsbereich beginnt erneut, soweit dieser Haushaltsvermerk im folgenden Haushaltsjahr wiederum ausgebracht wird.

Die Gewährung des Kaufpreisabschlages erfolgt pro Kaufvertrag.

8. Höhe des Kaufpreisabschlages

Die Höhe des Kaufpreisabschlages für die verbilligte Abgabe von Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus bzw. der sozialen Wohnraumnutzung (Leerstandswohnungen im Bestand) im Geschosswohnungsbau wird auf 35.000 € pro neu geschaffene Wohneinheit festgesetzt. Die Verbilligung ist pro Kaufvertrag auf den Kaufpreis begrenzt. Der Kaufpreisabschlag bezieht sich dabei auf den Kaufpreis für die gesamte Grundstücksfläche, die für den Wohnungsbau (gemischt frei finanzierter und sozialer) vorgesehen ist, auch wenn nur auf einer Teilfläche Sozialwohnungen entstehen.

Soweit mehrere Liegenschaften / Grundstücke in einem Kaufvertrag veräußert werden, ist eine Mehrfachgewährung des Kaufpreisabschlages möglich. Hierdurch wird gewährleistet, dass bei Vorliegen

mehrerer förderfähiger einzelner Verkaufsfälle die jeweiligen Kaufpreisabschläge auch bei der Zusammenfassung in einem Kaufvertrag zuerkannt werden können.

Bei mehreren Verbilligungstatbeständen in einem Kaufvertrag ist ebenfalls eine Mehrfachgewährung des Kaufpreisabschlages für die jeweiligen Nutzungsarten möglich.

Erfasst die Schaffung sozialen Wohnraums nur einen Teil des Verkaufsgegenstandes (übergroßes Grundstück bzw. mehrere Grundstücke) kann der nicht für die Schaffung sozialen Wohnraums erforderliche Teil des Verkaufsgegenstandes ohne weitere Ausbietung Bestandteil des notariellen Grundstückskaufvertrages nach II. Ziffer 6. werden.

Die Verbilligung ist auf die Höhe des Gesamtkaufpreises begrenzt.

9. Nachzahlung des Kaufpreisabschlags/ der Verbilligung bei Zweckverfehlung

Für den Fall, dass die Liegenschaft nicht für einen angemessenen Zeitraum, mindestens aber 10 Jahre lang nach Fertigstellung der unter II. Ziffer 4. genannten verbilligungsfähigen Nutzungsart verwendet wird, ist das BEV verpflichtet, den gewährten Kaufpreisabschlag/die Verbilligung anteilig für den Zeitraum der zweckwidrigen Nutzung nebst Zinsen ab Fälligkeit des Kaufpreises nachzufordern. Eine entsprechende Regelung ist im Kaufvertrag bei der verbilligten Veräußerung zu vereinbaren.

Außerdem sind im Kaufvertrag als angemessene Frist für die Fertigstellung der geförderten Vorhaben nach II. Ziffer 4. ein Zeitraum von drei Jahren sowie die Verpflichtung der Erstzugriffsberechtigten zur Anzeige der Fertigstellung gegenüber dem BEV zu vereinbaren. Der Zeitraum kann angemessen verlängert werden.

Eine vollständige oder teilweise Weiterveräußerung eines verbilligt erworbenen Grundstücks an private Dritte ist - ohne dass eine Verpflichtung zur Nachzahlung der gewährten Verbilligung besteht - bei Fortbestand und Weitergabe der gewährten Verbilligung zu gleichen Bedingungen zulässig, soweit sich die Erstzugriffsberechtigte des Dritten zur Erfüllung des Verbilligungszwecks bedient. Private Dritte sind alle natürlichen oder juristischen Personen des Privatrechts, die nicht zu den Erstzugriffsberechtigten nach II. Ziffer 2 gehören. Die Erstzugriffsberechtigte muss dabei die Weitergabe der Verbilligung durch Vorlage einer notariell beglaubigten Kopie des Kaufvertrages über die jeweilige Weiterveräußerung nachweisen. Die EU-Konformität des Weiterverkaufs ist ausschließlich von der Erstzugriffsberechtigten zu gewährleisten.

Die Erstellung der baulichen Anlagen für den sozialen Wohnraum durch Dritte bleibt davon unberührt.

10. EU-Konformität

Die Gewährung des Kaufpreisabschlages steht unter dem Vorbehalt der EU-Konformität.

11. Änderungsvorbehalt

Das BEV behält sich vor, die VerbR 2024 - soweit erforderlich - anzupassen.