



---

## **Sachstand**

---

### **Rechtmäßigkeit von Vertragsbedingungen beim Verkauf von Konversionsflächen**

**Rechtmäßigkeit von Vertragsbedingungen beim Verkauf von Konversionsflächen**

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 135/17  
Abschluss der Arbeit: 25. Oktober 2017  
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht,  
Bau und Stadtentwicklung

---

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsrahmen</b>	<b>4</b>
2.1.	Erstzugriffsoption für Gemeinden	4
2.2.	Abführung der Wertsteigerungen	5
<b>3.</b>	<b>Fazit</b>	<b>5</b>

## 1. Einleitung

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) veräußert Konversionsflächen vor allem an die Kommunen, in denen sich diese Grundstücke befinden.<sup>1</sup> Hierbei werden ihnen eine sogenannte Erstzugriffsoption und ein verbilligter Erwerb eingeräumt. Daneben wird eine Sperrfrist für die Weiterveräußerung der betroffenen Liegenschaften und die Pflicht zur Weitergabe von Wertsteigerungen an die BImA vereinbart.

Im Hinblick auf die Wirksamkeit derartiger Vereinbarungen wird zunächst der hierfür maßgebliche Rechtsrahmen vorgestellt (Ziffer 2.). Hieraus ergeben sich dann Schlussfolgerungen auf die Rechtmäßigkeit derartiger Vereinbarungen.

## 2. Rechtsrahmen

Bei den angesprochenen Vertragsbedingungen ist § 63 Abs. 3 der BHO<sup>2</sup> und die Richtlinie der BImA zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR) zu berücksichtigen.<sup>3</sup> § 63 Abs. 3 BHO hat folgenden Wortlaut:

„(3) Vermögensgegenstände dürfen nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Ausnahmen können im Haushaltsplan zugelassen werden. Ist der Wert gering oder besteht ein dringendes Bundesinteresse, so kann das Bundesministerium der Finanzen Ausnahmen zulassen.“

### 2.1. Erstzugriffsoption für Gemeinden

Der Bundshaushaltsausschuss hat mit Beschluss vom 21. März 2012 festgelegt, dass die BImA an Gebietskörperschaften sowie an privatrechtliche Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune/Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist, die in deren Gebiet gelegenen Konversionsgrundstücke zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren veräußern kann („Erstzugriff“).

- 
- 1 Vgl. hierzu die Internetseite der BImA, zuletzt abgerufen am 24.10.2017: <https://rhein-neckar.bundesimmobilien.de/193921/konversion-einfach-erklart>, [REDACTED],
  - 2 Bundeshaushaltsordnung (BHO) vom 19.08.1969 (BGBl. I S. 1284), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes zur Neuregelung des bundesstaatlichen Finanzausgleichssystems ab dem Jahr 2020 und zur Änderung haushaltsrechtlicher Vorschriften vom 14.08.2017 (BGBl. I S. 3122).
  - 3 Vgl. auch das Merkblatt der BImA zur verbilligten Abgabe von Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus und deren Linksammlung, zuletzt abgerufen am 24.10.2017: <https://www.bundesimmobilien.de/7948394/erstzugriff-und-verbilligung>.

---

Der Gebietskörperschaft steht die Erstzugriffsoption für Konversionsliegenschaften nur zu, wenn sie verbindlich gegenüber der BImA erklärt, dass der Erwerb dauerhaft unmittelbar der Erfüllung einer der in den VerbR der BImA<sup>4</sup> genannten „öffentlichen Aufgaben“ dient.

## 2.2. Abführung der Wertsteigerungen

Bei der Verpflichtung der Kommune, einen Teil der Wertsteigerungen an den Konversionsflächen an die BImA abzuführen, ist vor allem der Beschluss des Haushaltsausschusses vom 21. März 2012 zu berücksichtigen.

Danach hat „die Bundesanstalt durch vertragliche Vereinbarungen mit der Erwerberin dafür Sorge zu tragen, dass die Bundesanstalt an Wertsteigerungen des Grundstücks, die in einem Zeitraum von bis zu 20 Jahren nach Vertragsschluss auf der Grundlage baurechtlicher Veränderungen beruhen, beteiligt wird. Die Höhe der Beteiligung der Bundesanstalt muss mindestens 50 v.H. des Wertzuwachses betragen, der sich in diesem Zeitraum gegenüber dem vereinbarten Kaufpreis durch die Änderung der baurechtlichen Grundlagen ergeben hat („Besserungsschein“).“<sup>5</sup>

## 3. Fazit

Anhaltspunkte, dass dieser Beschluss des Haushaltsausschusses und dessen Umsetzung durch die BImA rechtswidrig ist, sind nicht ersichtlich.

\* \* \*

---

4 Vgl. hierzu Ziffer II. Nr. 4. A) oder B) der VerbA.

5 Haushaltsausschuss in der 17. Wahlperiode, 85. Sitzung des Haushaltsausschusses am 21. März 2012, Beschluss des Haushaltsausschusses zu TOP 18 -Vorlage des Bundesministeriums der Finanzen - Veräußerung von Konversionsliegenschaften durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Ausschussdrucksache 17(8)4356 - Punkt 2 – **Anlage** -.