

Konversionsvereinbarung Patrick-Henry-Village

ENTWURF, Stand 13.09.19

zwischen der

Stadt Heidelberg

(nachfolgend „**Stadt**“ genannt)

und der

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
–Anstalt des öffentlichen Rechts–

(nachfolgend „**BlmA**“ genannt)

(gemeinsam „Parteien“, „Partner“ oder „Beteiligte“ genannt)

I.

Präambel

Zur Konkretisierung der zwischen der Stadt und der BlmA im Jahr 2013 abgeschlossenen „Rahmenvereinbarung Konversion“ werden in dieser neuen Vereinbarung zur Konversion des Patrick-Henry-Village (PHV) Detailfestlegungen und Regelungen zum gemeinsamen Verständnis beider Parteien zur anstehenden Entwicklung des PHV getroffen. Bei der Konversion des PHV handelt es sich mit einer Flächengröße von ca. 100 ha um die größte zusammenhängende Konversionsfläche in Heidelberg. Dies entspricht in etwa der Größe der Heidelberger Altstadt. Die anstehende Entwicklung ist daher für die Stadt und deren Bürgerinnen und Bürger sowie gleichermaßen auch für kommende Generationen von elementarer Bedeutung. Eine städtebaulich, sozial und wirtschaftlich positive Neugestaltung stellt eine bedeutende Entwicklungschance dar.

Die Entwicklung des PHV möchten beide Parteien in enger Zusammenarbeit umsetzen. Es besteht Einvernehmen zwischen der BlmA und der Stadt Heidelberg, dass die Flächen des PHV im Rahmen der vom Haushaltsausschuss des Bundestages beschlossenen Erstzugriffsoption (in der jeweils geltenden Fassung) zuerst der Stadt Heidelberg zum Erwerb anzubieten sind.

Die BlmA behält sich vor, eingebettet in die Gesamtentwicklung des PHV, Teilflächen nicht zu veräußern, Bestandgebäude langfristig zu nutzen bzw. umzunutzen und Teilflächen selbst zu entwickeln. Im Fokus steht hierbei die Schaffung von Wohnraum.

Entscheidungen, ob und in welchem Umfang die Stadt Heidelberg Flächen erwirbt, in welchem Umfang die BlmA selbst vermarktet oder baut, werden im weiteren Entwicklungsprozess im Einvernehmen zwischen beiden Parteien getroffen.

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt, das PHV als „Stadt der Zukunft“ und eine „Wissensstadt von Morgen“ zu entwickeln. Es ist unter anderem dabei geplant, nachfolgende Nutzungen und Themenschwerpunkte auf dem PHV umzusetzen:

- Wohnort für alle Bevölkerungsgruppen: z.B. Familien, Studenten, Senioren – sowohl bezahlbarer Wohnraum als auch Wohnraum mit gehobenen Standard –
- Standort für Wissenschaft und Digitales
- Ort der Arbeit von Zukunftsindustrien, Forschung und Entwicklung
- Kulturstandort
- Ort der Begegnung

Darüber hinaus sollen Zwischennutzungen sowie eine zeitnahe Aktivierung von Bestandsgebäuden und vorhandenen Flächen erfolgen. Damit sollen zum einen die zukünftig geplanten Nutzungen angesprochen und zum anderen im Rahmen einer Etappierung eine phasenweise Entwicklung unterstützt werden.

Die BlmA hat im konkreten Fall auch die klare Absicht, eine neue/erweiterte Rolle im Zusammenhang mit der Entwicklung von Konversionsflächen einzunehmen und aktive Partnerin bei der Flächenentwicklung zu sein.

Um diese Rolle der BlmA zu dokumentieren, ist es Wunsch der beiden Partner, diese neue, konkretisierende Vereinbarung „Konversionsvereinbarung PHV“ abzuschließen.

II.

Grundverständnis/Gemeinsame Eckpunkte

Ergänzend zu den in der „Rahmenvereinbarung Konversion“ im Jahr 2013 zwischen den beiden Parteien getroffenen Festlegungen sind bei der Entwicklung von PHV die nachfolgenden Eckpunkte zu beachten:

Planungsprozess

Das zur Entwicklung des PHV durchzuführende Bauleitplanungsverfahren wird von der Stadt als Trägerin der Planungshoheit durchgeführt. Die BlmA wird von der Stadt umfassend in rechtlich möglichem Ausmaß eingebunden bzw. beteiligt.

Die Stadt hat im Rahmen eines Dynamischen Masterplanprozesses fünf Ingenieur-/Planungsbüros mit der Erstellung von vertiefenden Studien beauftragt. Dabei sind die relevanten städtebaulichen Einzelaspekte zu konkretisieren, um daraus nachfolgend eine verbindliche Bauleitplanung abzuleiten. Grundlage hierfür ist ein von der Stadt in Zusammenarbeit mit der Internationale Bauausstellung Heidelberg (IBA) und KCAP Architects & Planners entwickelter „Dynamischer Masterplan“, der nun fortgeschrieben wird.

Gemäß dem Heidelberger Modell wird auch hierzu wiederum eine Bürgerbeteiligung erfolgen.

Ausübung der Erstzugriffsoption/Flächenentwicklung

Es besteht Einvernehmen zwischen der BImA und der Stadt Heidelberg, dass die Flächen des PHV im Rahmen der vom Haushaltsausschuss des Bundestages beschlossenen Erstzugriffsoption zuerst der Stadt Heidelberg zum Erwerb anzubieten sind. Dabei besteht die Möglichkeit seitens der Stadt, die Flächen in Entwicklungsabschnitten zu erwerben und zu entwickeln („Erwerb von Teilflächen“). Die Erstzugriffsoption für die Gesamtfläche bleibt davon unberührt.

Sollte seitens der BImA der Wunsch bestehen, Flächen selbst zu verwerten, insbesondere im Rahmen der Schaffung von Wohnraum, so wird die BImA dies der Stadt Heidelberg schriftlich mitteilen, bevor seitens der Stadt Heidelberg weitergehende Vereinbarungen und Vorgaben bezüglich der in Frage kommenden Flächen getroffen werden.

Für diese Fälle sind zwischen den Parteien angemessene Kostenregelungen zu treffen. Im Regelfall werden die Erschließungsmaßnahmen gemäß den regionalen Standards und den rechtlichen Maßgaben von der Stadt durchgeführt. Anfallende zuordenbare Kosten werden von der BImA getragen. Dies gilt auch für nicht unmittelbar zuordenbare, aber kausale und übliche Aufwendungen für die Gesamtflächenentwicklung. Eine Doppelberücksichtigung der nicht unmittelbar zuordenbaren Kosten im Kaufpreis und bei der Kostenregelung für die im BImA-Eigentum verbleibenden Flächen ist auszuschließen. Die Kostensätze sind der BImA vor Durchführung der Maßnahmen darzulegen.

Bezogen auf jegliche Flächenentwicklung auf dem PHV gilt, dass die Vorgaben der Stadt Heidelberg, beschrieben in den Zielsetzungen, Vorgaben und Ergebnissen des Dynamischen Masterplanprozesses im Einvernehmen mit der Stadt anzuwenden sind.

Generelle Überlegungen zum Verkauf von Flächen

Die Baulandqualitäten und das Mengengerüst der zukünftigen Baufelder werden sich erst später bilden und konkretisieren. Im aktuellen Stadium sind noch keine quantitativen und qualitativen Aussagen zum Entwicklungsziel vorhanden.

Es sollen Leitplanken für den konkreten Vermarktungsprozess aufgestellt werden. Bezüglich der Aufwendungen für Abbruch und Erschließung wird von den Beteiligten ein Prozess gestaltet, in dem die jeweilige Beteiligung und ein möglicher "Exit" der BlmA definiert werden.

Erste Festlegungen zur Wertermittlung für den Verkauf

Der Kaufpreis für den Erwerb einer Liegenschaft im Erstzugriff setzt sich aus zwei voneinander unabhängigen Komponenten zusammen: Dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Veräußerung und einer möglichen Verbilligung des Wertes gemäß der Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR), (in der jeweils gültigen Fassung).

Der Verkehrswert wird gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) und den Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (WertR) ermittelt. Diese Aufgabe obliegt der BlmA als Eigentümerin der Fläche. Nähere Informationen dazu können dem gemeinsamen Informationsschreiben der kommunalen Spitzenverbände und der BlmA entnommen werden (Anlage).

Beide Parteien legen im Rahmen der Verkehrswertermittlung Wert darauf, erzielte Zwischenergebnisse, z.B. zu den einzelnen Entwicklungskosten, transparent zu machen und dazu frühzeitig eine Einigung herbeizuführen. Auf diese Weise soll der Prozess der Verkehrswertermittlung effizient gestaltet werden und schrittweise ein Ergebnis im Konsens erzielt werden.

Überlegungen zur Aktivierungsstrategie

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass eine zeitnahe Teilaktivierung von Flächen und Gebäuden zur Schaffung der Akzeptanz für den neuen Stadtteil, dessen Gesamtentwicklung einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen kann, erforderlich ist.

Nutzung der Wohnbestände

Die Beteiligten beabsichtigen deshalb, die vorhandenen Gebäudebestände (insbesondere Wohngebäude/Mehrfamilienhäuser), für die sich eine Nachnutzungsmöglichkeit eröffnet, schnellstmöglich in Nutzung zu bringen. Mehrfamilienhäuser sollen zeitnah Wohnungssuchenden zur Verfügung gestellt werden.

Die für die Ermöglichung der Wohnnutzung erforderlichen Maßnahmen sind abzustimmen.

Die dafür anfallenden Kosten bei einer Vermietung durch die BlmA trägt diese selbst.

Es ist eine ortsübliche, angemessene Miete zu vereinbaren. Die anfallenden Kosten für die Instandsetzung und Erschließung der Flächen/Gebäude trägt die BlmA.

Bei einer temporären Vermietung an Wohnungssuchende durch die Stadt ist bezüglich der betroffenen Teilflächen ein Mietvertrag zwischen der BlmA und der Stadt abzuschließen.

Von der Stadt ist eine „reduzierte“ Miete zu bezahlen, bei der die von der Stadt zu tragenden Kosten für die Instandsetzung und Erschließung der Flächen/Gebäude eingepreist sind.

Für die Gebäude der früheren Offizierssiedlung („Villenviertel“), die als Bestandsgebäude erhalten und deren Freiflächen ggfs. auch nachverdichtet werden sollen, wird ebenfalls eine zeitnahe Nutzung angestrebt.

Dabei ist zu beachten, dass eine zu erstellende verkehrstechnische Zufahrt, die außerhalb der BlmA-Fläche liegt, in den Dynamischen Masterplan mit aufzunehmen ist.

Grundverständnis ist, dass dabei eine angemessene Beteiligung an den anfallenden Gebietserschließungskosten erfolgt. Detailregelungen hierzu sind in einer gesonderten Vereinbarung zu treffen.

Aktivierung im südlichen Bereich

Neben der Nutzung der vorhandenen Flächen zur Reduzierung des erheblichen Wohnungsbedarfs in Heidelberg zielen diese geplanten Maßnahmen der Stadt primär darauf ab, der Öffentlichkeit zu signalisieren, dass auf der stillgelegten Fläche eine neue Zukunft anbricht, dass ein kreativer, innovativer, neuer Stadtteil gemäß „next-practice Anforderungen“ entsteht. Hierzu sind auch unkonventionelle, im ersten Schritt nicht auf den zeitnahen ökonomischen Return fokussierte Schritte notwendig.

Aktuell sind folgende Zwischennutzungen/Aktivierungsmaßnahmen seitens der Stadt geplant:

- Präsentation von Kunst in dem dafür einzurichtenden früheren Kaufhaus (Commissary)
- Kreativwirtschaft in den vorhandenen Gebäuden der früheren Mittelschule und des Kindergartens
- Nutzungen der Sportstätten und Freiflächen für sportliche und kulturelle Veranstaltungen

Etwaige Aktivierungsschritte, die derzeit noch nicht definiert werden können, könnten die dargestellten Nutzungen ergänzen.

Eine denkbare Option ist dabei, dass während der Zeit der Zwischennutzung von Teilflächen durch die Stadt die relevanten Flächen und Gebäude im Eigentum der BlmA verbleiben und die BlmA im Zuge einer gemeinsamen Flächenentwicklung und „Attraktivierung“ des PHV der Stadt Heidelberg diese Flächen zu einer angemessenen Miete für maximal 5-10 Jahren zur Nutzung überlässt.

Auf Basis eines durch die Stadt zu stellenden Bauantrages liegt es vollständig in der Verantwortung der Stadt, Gebäude/Flächen in einen den behördlichen Anforderungen entsprechenden Nutzungs-, Erschließungs- und Versorgungszustand zu bringen, um die Genehmigungen für die jeweilige konkrete Nutzung zu erlangen. Die Stadt (KGH) wird auch über die Stadtwerke Heidelberg eine entsprechende Medienversorgung (z.B. Strom, Wasser und Fernwärme) ermöglichen. Die Stadt Heidelberg bzw. die Stadtwerke Heidelberg werden somit bei der Erstellung der Anschlüsse in Vorleistung treten.

In Konkretisierung des oben beschriebenen Vorgehens prüft die Konversionsgesellschaft Heidelberg (KGH) den ehemaligen Supermarkt „Commissary“ eigenständig für Veranstaltungen nutzbar zu machen. Es ist entsprechend geplant, das Commissary potentiellen Untermietern in einem verkehrssichereren, grundbereiten Zustand zur Verfügung zu stellen, so dass lediglich für die jeweilige(n) Veranstaltung(en) entsprechende Genehmigungen einzuholen sind.

Etappierung und Zeitplan

Die Planer sollen im 4. Quartal 2019 die Endergebnisse ihrer Studien vorlegen. Im Anschluss soll eine Gremieninformation erfolgen.

Im Frühjahr 2020 ist die Erstellung einer Beschlussvorlage für den Gemeinderat, inklusive der Vorstellung eines Vorgehens- und Meilensteinplans für die nächsten Projektschritte, geplant.

Im Jahresverlauf 2020 sind weitere Formate der Bürgerbeteiligung sowie im Nachgang die Initiierung der nächsten Planungs- und Umsetzungsschritte vorgesehen.

III. Zusammenarbeit

Um die Belange der Stadt und der BlmA in Einklang zu bringen, kooperieren die Parteien eng und offen miteinander. Dies bedingt u.a. eine gegenseitige frühzeitige Information und einen gemeinsamen transparenten Austausch über Ziele, Strategien und Maßnahmen.

Beide Parteien vereinbaren, dass die grundlegenden Abstimmungen im Verhältnis zwischen BlmA und Stadt zeitnah getroffen werden müssen und insbesondere, dass es zu keinen für die Beteiligten und/oder Dritte entscheidungserheblichen Aktivitäten in Bezug auf die Nutzung, die Nachnutzung und/oder die Verwertung der Konversionsliegenschaft PHV kommt, solange nicht beide Beteiligte einvernehmlich zugestimmt haben. Zugleich ist es der Wille beider Beteiligter, die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung auf der Grundlage des „*Heidelberger Dialogischen Planungsprozesses 'Konversion in Heidelberg - Den Wandel gestalten'*“ und der aktiven Mitwirkung der Verantwortlichen, auch der BlmA hieran, in der dem Planungskonzept der Stadt entsprechenden Weise in Planungs- und Entscheidungsprozesse einzubeziehen.

Arbeitsstrukturen/Organisation der Abläufe

Die Beteiligten werden gemeinsam die Aufbau- und Ablaufstruktur des Projekts abstimmen, u.a. sind dabei nachfolgende Punkte zu regeln:

- Die Bildung eines gemeinsamen Projektteams
- Die Festlegung der Verantwortlichkeiten (gemeinsame Teamleitung: Herr Scharf seitens der BlmA und Herr Dr. Damm als Vertreter der KGH im Auftrag der Stadt Heidelberg) und
- die Einrichtung von Arbeitsgruppen und die Etablierung eines Lenkungskreises (Teilnehmer Stadt Heidelberg: OB, Konversionsbürgermeister, EBM und Amtsleiter Amt für Liegenschaften und Konversion sowie seitens der BlmA: Herr Musial)
- Für Themenstellungen und Sachverhalte für die sich in der geordneten Projektstruktur zwischen den beiden Parteien keine Einigung finden lässt gilt, dass diese dem Entscheidungsgremium, besetzt durch die Herren Fietz (Mitglied des Vorstands der BlmA) und Prof. Dr. Würzner (Oberbürgermeister der Stadt Heidelberg) zur verbindlichen Entscheidung vorgelegt werden.
- Definition wesentlicher Prozesse und Abläufe in einer „Geschäftsordnung“

- Festlegung der Meeting- und Kommunikationsstruktur (u.a. Ort, Dauer, Regelmäßigkeit sowie Regelungen zum Protokoll und der gemeinsamen Datenhaltung).

**IV.
Öffentlichkeitsarbeit**

Die Öffentlichkeitsarbeit wird zwischen der Stadt und der BI mA abgestimmt.

Eine frühzeitige und eng abgestimmte Öffentlichkeitsarbeit und Einbindung der Bürger und Medien sind wichtige Bestandteile im Verlauf des gesamten Konversionsprozesses.

Dies gilt insb. für die Bereiche Informationsveranstaltungen, Pressearbeit, Auftritte bei Messen, Internetpräsentationen sowie die Erstellung von Broschüren.

**V.
Geltungsdauer**

Die „Konversionsvereinbarung PHV“ sowie eventuelle Nachträge gelten bis zum Abschluss der Konversionsmaßnahme PHV.

Heidelberg, den

Bonn, den

Prof. Dr. Eckart Würzner Oberbürgermeister der Stadt Heidelberg	Paul Johannes Fietz Mitglied des Vorstands der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	
--	---	--

Anlage zur Rahmenvereinbarung



DEUTSCHER
LANDKREISTAG



DStGB
Deutscher Städte-
und Gemeindebund



Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben

Bonn / Berlin im Januar 2019

Gemeinsame Information zu Verfahrens- und Wertermittlungsgrundsätzen

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

Inhalt

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

1. Wohnraumoffensive

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

2. Beitrag der BImA

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

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

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

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

3. Verkaufsverfahren

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

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

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

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

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

Verkehrswertermittlung

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

4.1 Prozedere der Gutachtenerstellung

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Wertermittlungsverfahren

Grundsätze des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Bezug auf geplante Nutzung

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

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

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

Deduktives Verfahren

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

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

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

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

5. Wertanpassungsklausel

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