

Antwort
der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Barbara Höll und der Gruppe
der PDS/Linke Liste**
— Drucksache 12/4804 —

Verkauf bundeseigener Grundstücke

Das „Handelsblatt“ berichtet in seiner Ausgabe vom 6. April 1993, der Bundesminister der Finanzen wolle die „wegen der Wiedervereinigung und des massiven Truppenabbaus freiwerdenden Liegenschaften des Bundes möglichst rasch ‚an den Mann‘ bringen“. Die Zeitung beruft sich dabei auf ein Gespräch mit dem Bundesminister der Finanzen.

Der Bundesminister der Finanzen soll unter anderem ausgeführt haben, zur Beschleunigung der Grundstücksverkäufe wäre eine „schnellere Wertfindung“ besonders wichtig. In Ostdeutschland würde daher der Verkehrswert als Grundlage des Kaufpreises grundsätzlich durch Ausschreibungen ermittelt, weil verlässliche Vergleichsmomente meist noch fehlen würden. Lediglich in den Fällen, in denen nur ein Bewerber in Frage käme, würde die Ausschreibung durch eine Wertermittlung ersetzt.

Das Bundesministerium der Finanzen hat am 7. April 1993 die Vorlage 36/93, betreffend „Veräußerung bundeseigener Grundstücke mit einem Wert zwischen 3 und 10 Mio. DM im Haushaltsjahr 1992“ (Ausschußdrucksache Nr. 1267 des Haushaltsausschusses), die die Zusammenstellungen der im Haushaltsjahr 1992 innerhalb dieser Wertgrenzen durchgeführten Verkäufe enthält, gefertigt und dem Vorsitzenden des Haushaltsausschusses zugeleitet.

Dieser Zusammenstellung haben wir entnommen, daß nicht bei allen der 1992 verkauften 30 unbebauten oder bebauten bundeseigenen Grundstücke mit einem Wert zwischen 3 und 10 Mio. DM der Kaufpreis zuvor durch Ausschreibungen ermittelt worden war.

1. Warum waren diese im Haushaltsjahr 1992 verkauften bundeseigenen Liegenschaften für den Bund entbehrlich?

Bei den in der Vorlage Nummer 36/93 des Bundesministers der Finanzen an den Haushaltsausschuß des Deutschen Bundestages aufgeführten Veräußerungsfällen des Jahres 1992 wurde aufgrund der von der Bundesfinanzverwaltung frühzeitig durchge-

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 11. Mai 1993 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

fürten Bedarfs- bzw. Entbehrlichkeitsprüfung (vorgezogene Beteiligung aller für den Bundesbedarf in Betracht kommenden Dienststellen einschließlich Bundesbahn und Bundespost) festgestellt, daß unmittelbarer Bundesbedarf nicht bestand.

2. Warum wurde lediglich bei elf von 20 zum Verkauf angebotenen bundeseigenen Liegenschaften der Kaufpreis durch Ausschreibung ermittelt?

Die Kaufpreise für bundeseigene Grundstücke sind nach den bisherigen Verwaltungsanweisungen in den alten Ländern grundsätzlich durch Wertermittlung, in bestimmten Fällen durch Ausschreibung und in den neuen Ländern, von bestimmten Ausnahmefällen abgesehen, möglichst weitgehend durch Ausschreibung zu ermitteln.

Von einer öffentlichen Ausschreibung bundeseigener Liegenschaften wird insbesondere abgesehen, wenn mittelbarer Bundesbedarf für die Unterbringung von Dienststellen besteht (z. B. Veräußerung an Deutsche Bundesbank, Landesarbeitsamt, wenn Gebietskörperschaften eine Liegenschaft erwerben oder wenn Bewerber vorrangig zu berücksichtigen sind, weil sie eine Liegenschaft für förderungswürdige Zwecke nutzen wollen.

Des weiteren kommt eine Ausschreibung dann nicht in Betracht, wenn die Objekte wegen einschränkender planungsrechtlicher Vorgaben der Träger der Planungshoheit oder wegen anderer rechtlicher Hindernisse, wie z. B. Denkmalschutz, nicht marktgängig sind.

Ferner unterbleibt eine Ausschreibung, wenn der Erwerber von vornherein feststeht.

3. Trifft es zu, daß für ostdeutsche bundeseigene Liegenschaften verläßliche Vergleichspreise meist noch fehlen?
Wenn ja, warum wurden bundeseigene Liegenschaften in Erfurt, in Erfurt-Melchendorf, in Bad Saarow, in Rostock, in Potsdam, in Berlin-Mitte sowie in Dresden ohne Ausschreibung verkauft?

Der Grundstücksverkehr in den neuen Ländern hat sich belebt. Das gilt insbesondere für die größeren Städte, in denen inzwischen z.T. Vergleichspreise und z.T. auch bereits Richtwerte verfügbar sind, die den Wertermittlungen zugrunde gelegt werden können. Für Liegenschaften in ländlichen Bereichen sowie für Großliegenschaften gibt es allerdings noch keine verläßlichen Vergleichspreise.

Wegen des Verkaufs der genannten Einzelliegenschaften wird zunächst auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen. Es bestanden im einzelnen die dort genannten Gründe für einen Verkauf ohne Ausschreibung, nämlich

Erfurt:	Erwerb durch Gebietskörperschaft (Land Thüringen)
Erfurt-Melchendorf:	Mittelbarer Bundesbedarf (Deutsche Bundesbank, Landesarbeitsamt)

Bad Saarow:	Planungsrechtliche Vorgabe der Gemeinde
Rostock:	Erwerb durch Gebietskörperschaft (Stadt Rostock)
Potsdam:	Vorrangig zu berücksichtigender Erwerber wegen Nutzung für förderungswürdige Zwecke
Berlin-Mainstraße:	Erwerb durch Gebietskörperschaft (Land Berlin)
Berlin-Krausen-/Mauerstraße:	Der Erwerber stand fest: Die Grundstücke Krausenstraße 1/Mauerstraße 5 bis 7 in Berlin-Mitte wurden an die CEDC American Business Center GmbH & Co. Checkpoint Charlie KG veräußert, weil der Koordinierungsausschuß für innerstädtische Investitionen Berlin am 16. Mai 1991 beschlossen hatte, das American Business Center am Checkpoint Charlie als Vorhaben nach § 3 a VermG zu entwickeln.
Dresden, Stauffenbergallee:	Der Erwerber stand fest: Die Liegenschaft wurde von einem Unternehmen der Treuhandanstalt genutzt. Die Treuhandanstalt hat das Unternehmen verkauft, um Arbeitsplätze zu erhalten und Investitionen zu bewirken. Als Käufer der Liegenschaft kam daher nur der Unternehmenskäufer in Betracht. Zur Ermittlung des Kaufpreises wurde eine Wertermittlung durchgeführt.

4. Was rechtfertigte aus Sicht der Bundesregierung z. B. den Verkauf eines bundeseigenen Wohngebäudes in Köln zu einem Kaufpreis unterhalb des Höchstangebots und mit dem Verwendungszweck „Luxuswohnungsbau“?

Das Höchstangebot in Höhe von 5 Mio. DM wurde wegen Finanzierungsschwierigkeiten wieder zurückgezogen. Die Liegenschaft war danach zum zweithöchsten Gebot, also zum Preis von 4,635 Mio. DM zu veräußern. Der vom Erwerber vorgesehene Verwendungszweck war bei der Entscheidung über den Zuschlag im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens nicht zu berücksichtigen.

5. Warum verzichtete die Bundesregierung darauf, z. B. den Verkauf eines bundeseigenen Wohngebäudes in Köln an eine Aktiengesellschaft – die das Gebäude inzwischen an eine ihr nahestehende Firma weiterverkauft hat –, zu dem nach einer Ausschreibung nur ein Angebot eingetroffen war, von dem Ergebnis einer erneuten Ausschreibung abhängig zu machen?

Zunächst wird auf Absatz 1 der Antwort zu Frage 2 verwiesen.

Der einzige gebotene Kaufpreis entsprach dem Ergebnis einer für das Objekt durchgeführten Wertermittlung. Somit konnte der gebotene und mit dem Ergebnis des Wertgutachtens identische Kaufpreis als voller Verkehrswert angesehen und von einer erneuten Ausschreibung zu einem späteren Zeitpunkt abgesehen werden.

6. Welche Voraussetzungen müssen gegeben sein, damit Grundstücksveräußerungen gemäß § 64 Abs. 2 der Bundeshaushaltsordnung ein „erheblicher Wert“ beigemessen werden kann, so daß sie nur mit Zustimmung des Bundesrates und des Deutschen Bundestages veräußert werden dürfen?

Seit September 1991 wird mit Zustimmung des Haushaltsausschusses einer Liegenschaft ein „erheblicher Wert“ im Sinne von § 64 Abs. 2 der Bundeshaushaltsordnung beigemessen, wenn der volle Wert nach § 63 Abs. 3 Satz 1 der Bundeshaushaltsordnung mehr als 10 Mio. DM beträgt.

7. Welche Grundstücksveräußerungen haben „besondere Bedeutung“ im Sinne des § 64 Abs. 2 der Bundeshaushaltsordnung?

Grundstücksveräußerungen haben dann eine besondere Bedeutung im Sinne von § 64 Abs. 2 der Bundeshaushaltsordnung, wenn die betroffene Liegenschaft einen erheblichen künstlerischen, geschichtlichen oder kulturellen Wert besitzt oder wenn durch die Veräußerung sonstige wichtige öffentliche Belange berührt werden.