

Wertermittlung beim Verkauf bundeseigener Grundstücke

Die Stadtentwicklung der Nachkriegszeit ging mit einer stetigen Ausdehnung der Siedlungsfläche einher. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts stieg die Siedlungs- und Verkehrsfläche von 1992 bis 2018 um 23,6 % auf 49.819 km². Spätestens zum Jahr 2050 soll – nach der Ressourcenstrategie der Europäischen Union und dem Klimaschutzplan der Bundesregierung – der Übergang zur Flächenkreislaufwirtschaft (Netto-Null-Ziel) geschafft werden. Zur Erreichung dieses Ziels setzen Gesetzgeber und Kommunen auf Innen- vor Außenentwicklung und die kompakte Stadt der kurzen Wege. Die Reaktivierung von Brachflächen ist neben der Nachverdichtung und der Nutzung von Baulücken wesentliches Element einer Innenentwicklung zur Schonung der Ressourcen. Bundeseigene Liegenschaften werden seit 2005 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet, bewirtschaftet und veräußert. Zu ihnen gehören auch die ehemals militärisch genutzten bebauten und unbebauten Grundstücke, die nach dem Abzug der Gaststreitkräfte ab den 1990er Jahren und der Bundeswehrstrukturreform nach und nach zur Verfügung standen. Beim Kauf und der Wertermittlung bundeseigener Liegenschaften gilt es zahlreiche Besonderheiten zu beachten.

Flächenfreisetzungen und die Entstehung von Brachen sind kein neues Phänomen. Sie lassen sich seit Bestehen städtischer Siedlungsformen nachweisen. Allerdings ist es hier zu erheblichen quantitativen und qualitativen Veränderungen gekommen. So haben sich die Ursachen für ihre Entstehung im Verlauf der Zeiten gewandelt, der Zyklus von Brache, Revitalisierung und Neunutzung hat sich verkürzt und der räumliche Umfang solcher Brachen sowie die Vielschichtigkeit der Aufgaben zu ihrer Revitalisierung haben zugenommen. Der Begriff der Brache wird dabei für höchst unterschiedliche Sachverhalte benutzt. Eine gesetzliche Definition fehlt bis heute, wenngleich das Baugesetzbuch (BauGB) den Begriff als Voraussetzung für die Anwendung des besonderen städtebaulichen Instrumentariums in § 165 ausdrücklich verwendet. Allgemein wird darunter eine minder- oder suboptimal genutzte Fläche verstanden. Begrifflich werden vor allem Industrie- und Gewerbebrachen, militärische Brachen und Infrastrukturbrachen unterschieden.

Chancen und Risiken

Die Umnutzung von Brachen bietet günstige Voraussetzungen für die Schaffung städtebaulich integrierter

Standorte. Dabei können die Kommunen ihre ökologischen, sozialen und wohnungsbaupolitischen Ziele in innovative Gewerbe-, Siedlungs- und Wohnmodelle umsetzen. Brachflächenrecycling schafft neue Möglichkeiten für eine verträgliche Mischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit auf innerstädtischen Standorten. Unbebaute Grundstücke mit guter Infrastruktur sind insbesondere in Ballungsgebieten knapp, die Preise stark gestiegen.

Die Konversion der Flächen birgt allerdings auch vielfältige Risiken. Häufig müssen zunächst Abbrucharbeiten durchgeführt, Altlasten und Kampfmittel beseitigt werden. So weist die bundesweite Altlastenstatistik 19.228 Flächen mit Altlasten aus (Stand: 32.8.2019); 5.342 Flächen in der Altlastensanierung. Insbesondere bei ehemals militärisch genutzten Flächen besteht zudem das Risiko einer PFC-Kontamination. „Abschließende Gefährdungsabschätzungen zu Kontaminationen mit per- und polyfluorierten Chemikalien (PFC) gemäß § 9 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) liegen bisher für den Flugplatz Ingolstadt/Manching und den NATO-Flugplatz Büchel vor. Im Ergebnis wurden bei beiden Liegenschaften schädliche Bodenverände-

rungen und in Manching zusätzlich eine schädliche Veränderung des Grundwassers durch PFC festgestellt, sodass Gefahrenabwehrmaßnahmen erforderlich sind“, schreibt die Bundesregierung (BT-Drs. 19/11504 vom 11.7.2019). Viele Flächen der BImA sind zudem durch eine militärische Vornutzung oder als „Kriegserbe“ kampfmittelbelastet. Im Dezember 2019 haben die Innenminister der Länder beschlossen, eine Arbeitsgruppe zwischen Bund und Ländern zur Kampfmittelräumung zu gründen, um deutschlandweit einheitliche Standards zu schaffen. Die Arbeitsgruppe setzt sich aus den Fachaufsichten der beteiligten Kampfmittelräumdienste der Länder und dem Bund, vertreten durch die Leitstelle des Bundes für Kampfmittelräumung und dem Zentralen Kontaminationsmanagement der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zusammen.

Bei Belastungen von Gebäuden, Boden und Gewässern hängt der Handlungsbedarf dabei in nicht unerheblichem Umfang sowohl von der tatsächlichen als auch von der avisierten Folgenutzung ab, da die gesetzlichen Regularien häufig die Nutzung als Parameter einer Gefährdung mit einbeziehen. Neu-

oder Umnutzungen von Brachen stoßen bei Anwohnern zudem nicht immer auf Gegenliebe, da sie eine Beeinträchtigung der Wohnqualität befürchteten. Orientiert sich die Vermarktung der Flächen in Umfang und Zeitschiene nicht sehr sensibel am vorhandenen Bedarf, droht zudem ein Kollaps der bisher weitgehend funktionierenden Immobilienmärkte.

Liegenschaften des Bundes

Die BImA betreut und verwaltet nach eigenen Angaben (Stand Anfang 2020) etwa 18.000 Liegenschaften. In ihrem Eigentum befinden sich knapp 470.000 ha Grundstücksfläche und rund 36.000 Wohnungen. Damit verfügt die BImA über eines der größten Portfolios hierzulande. Das Spektrum reicht von Wohn, Industrie und Gewerbeimmobilien über militärische und ehemals militärische Flächen bis hin zu forst- und landwirtschaftlichen Arealen. Zu den Aufgaben der BImA gehört auch der Verkauf ihrer Liegenschaften, die für Zwecke des Bundes nicht mehr benötigt werden. Dabei sollen möglichst viele Grundstücke für den Bau von bezahlbaren Wohnungen mobilisiert werden. Im Hinblick auf den zunehmenden Bedarf an Rechenzentren hat die BImA aus ihrem Verkaufsportfolio zudem Immobilien identifiziert, welche die wichtigsten Anforderungen an einen Standort für Rechenzentren erfüllen. Diese Identifizierung erfolgte auf Basis folgender „harter“ Kriterien:

- Größe (mind. 10.000 m²)
- gesicherte Energieversorgung (bevorzugt unter Einbeziehung alternativer Energiequellen)
- zuverlässige Konnektivität (z.B. Anbindung an Glasfaserleitungen mehrerer Anbieter)
- Erschließungssituation (verkehrlich, nutzungsfähige Ver- und Entsorgung)

Ehemalige Militärfächen können sich zudem für die Errichtung von Anlagen Erneuerbarer Energie (EE) eignen. Seit 2011 hat die BImA hierfür nach eigenen Angaben über 100 Außenbereichsliegenschaften am Markt

angeboten. Bis Ende 2018 konnten 33 EE-Projekte realisiert werden. Die Spannweite der Projekte reicht dabei von einer Photovoltaikanlage mit rund 400 Kilowatt Leistung bis zum Windpark mit einer Gesamtleistung von rund 33 Megawatt (MW). Das größte Freiflächenphotovoltaik-Projekt befindet sich bei Prenzlau in der Uckermark mit einer Leistung von rund 16 MW, der größte Windpark bei Königs Wusterhausen mit einer Leistung von rund 33 MW. Eine als geeignet eingestufte Liegenschaft wird entweder zum Verkauf angeboten oder über einen Gestattungsvertrag mit 20- bis 25-jähriger Laufzeit dem ausgewählten Vertragspartner zur Verfügung gestellt. Seit 2011 hat die BImA 84 Gestattungs- und sechs Kaufverträge abgeschlossen; 28 Verträge bilden die Basis für die Errichtung von Windrädern, 42 für Photovoltaikanlagen. Weitere 14 Verträge wurden zur Sicherung von Abstandsflächen für Windenergieanlagen abgeschlossen.

Einst zum Schutz der Zivilbevölkerung vor Luftangriffen gebaut, bieten Luftschutzbunker heute einen ausgefallenen Raum für eine individuelle Nachnutzung. Seit 2005 hat die BImA über 280 Hochbunker verkauft. Kaufinteressenten sind Kommunen, Architekten, Projektentwickler, Privatleute, Künstler und Vereine. Der Reiz der alten Schutzräume liegt unter anderem im markanten Erscheinungsbild. In einigen umgebauten Bunkern bleiben die Wände in Sichtbetonoptik erhalten und schaffen damit eine besondere Atmosphäre.

EU-Vorschriften beim Verkauf von Liegenschaften durch die öffentliche Hand

Bei Grundstücksverkäufen der öffentlichen Hand müssen seit 1997 die Mindestanforderungen der Europäischen Kommission beachtet werden. Diese sollen staatliche Beihilfen ausschließen und einen transparenten Wettbewerb sicherstellen. Festgeschrieben sind diese in der Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche

Hand (97/C 209/03), Amtsblatt Nr. C 209 vom 10/07/1997 S. 0003 – 0005. Dort heißt es zu den möglichen Verkaufsverfahren:

Verkauf durch ein bedingungs-freies Bietverfahren

„Der Verkauf von Bauten oder Grundstücken nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungs-freien Bietverfahren (ähnlich einer Versteigerung) und die darauf folgende Veräußerung an den meistbietenden oder den einzigen Bieter stellt grundsätzlich einen Verkauf zum Marktwert dar und enthält damit keine staatliche Beihilfe. Es spielt keine Rolle, ob vor dem Bietverfahren eine andere Bewertung des Gebäudes oder des Grundstücks existierte, zum Beispiel für Buchungszwecke oder um ein beabsichtigtes erstes Mindestangebot bereitzustellen.

Hinreichend publiziert ist ein Angebot dabei, wenn es über einen längeren Zeitraum (zwei Monate und mehr) mehrfach in der nationalen Presse, Immobilienanzeigen oder sonstige geeignete Veröffentlichungen und durch Makler, die für eine große Anzahl potenzieller Käufer tätig sind, bekannt gemacht wurde und so allen potenziellen Käufern zur Kenntnis gelangen konnte. Die Absicht, Bauten oder Areale zu verkaufen, die wegen ihres großen Wertes oder wegen anderer Merkmale typischerweise für europaweit oder sogar international tätige Investoren von Interesse sein dürften, sollte in Publikationen bekannt gemacht werden, die regelmäßig international beachtet werden. Begleitend sollten derartige Angebote durch europaweit oder international tätige Makler verbreitet werden.

Den kompletten Artikel finden Sie in der Ausgabe 3/2020 des Immobilienbewerbers.