

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage Nr. 1091
des Abgeordneten Sven Hornauf (BSW-Fraktion)
Drucksache 8/2891

36. Landesgeburtstag mit vorläufigen Landesregelungen – vorläufige Grundstücksordnung für immer?

Namens der Landesregierung beantwortet der Minister der Finanzen die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen des Fragestellers: Am 03.10.1990 wurde das Land Brandenburg wiedergegründet, feiert also demnächst den 36. Geburtstag, praktisch eine doppelte Volljährigkeit und Zeit, eine vollständige Landesverwaltung zu konstituieren.

Mit der Antwort der Landesregierung (LR) vom 26.05.2026 (Drucksache 8/2878) zur Kleinen Anfrage Nr. 1013 (Drucksache 8/2750) wurde im Rahmen der Grundstücksverkäufe des Landes an Tesla zur Begründung der Praktiken und Verfahrensweisen des Landesbetriebes, eine Einzelvergabe - mit nur einem Bruchteil des örtlichen Marktpreises (1/7) als Verkaufspreis – vorzunehmen, auf eine „vorläufige Grundstücksordnung“ (VGO) verwiesen, konkret auf Ziffer 4.1.6.1.

Abgesehen davon, dass es nach 35 Jahren Regierungs- und Verwaltungstätigkeit des wiedergegründeten Landes Brandenburg immer noch keine „endgültige“ Grundstücksordnung gibt, obwohl ständig, nicht nur im Fall Tesla für Millionenwerte Grundstücke durch das Land gekauft und verkauft werden, findet sich keine Veröffentlichung dieser VGO, was offensichtlich durch die LR auch nicht beabsichtigt ist. In der Antwort der LR auf die mündliche Anfrage Nr. 34 vom 22.01.2020 (Plenarprotokoll 7/7, S. 100) heißt es dazu, dass diese 2003 durch Erlass des damaligen MdF eingeführt wurde, die als behördeninterne, verbindliche Verwaltungsvorschrift gilt, seit 2006 auch für den BLB. Mangels Außenwirkung sei eine Veröffentlichung auch nicht vorgesehen. Die Praxis der Grundstücksgeschäfte des Landes war danach allerdings auch bereits Gegenstand eines parlamentarischen Untersuchungsausschusses 5/1 zur Aufklärung von Versäumnissen und Fehlern bei Verkäufen landeseigener Grundstücke und Unternehmen unter Berücksichtigung der Vergabep Praxis von Zuwendungen und Fördermitteln und der Verantwortung der jeweiligen Brandenburger Landesregierungen hierfür (Drucksache 5/8955).

Mangels anderer Anhaltspunkte scheint die Sach- und Rechtslage seitdem unverändert, d.h. die Grundstücksgeschäfte des Landes Brandenburg werden im 36. Jahr des Landes Brandenburg immer noch auf Grundlage einer rein internen, d.h. nicht veröffentlichten und intransparenten, und rein „vorläufigen“ Grundstücksordnung abgewickelt.

Ich frage die Landesregierung:

Frage 1: Wie bewertet die LR den Zustand, dass die Landesverwaltung immer noch mit einer lediglich „vorläufigen“ Grundstücksordnung arbeitet?

Frage 2: Wann beabsichtigt die Landesregierung, eine „endgültige“ Grundstücksordnung zu erlassen?

Frage 3: Welche Hinderungsgründe a) bestanden bisher und b) bestehen aktuell, aus der „vorläufigen“ Grundstücksordnung eine „endgültige“ Grundstücksordnung zu machen?

Frage 4: Ist beabsichtigt, die Grundstücksordnung, gleich ob „vorläufig“ oder „endgültig“ in irgendeiner Form öffentlich oder zumindest öffentlich zugänglich zu machen?

Wenn nicht, welche Gründe stehen einer Veröffentlichung oder zumindest einer öffentlichen Zugänglichkeit entgegen?

zu den Fragen 1 - 4: Es wird auf die in der Vorbemerkung dieser Anfrage zitierte Antwort der Landesregierung auf die Mündliche Anfrage 34 vom 22.01.2020 (Plenarprotokoll 7/7, S. 100) verwiesen. Bei der Vorläufigen Grundstücksordnung handelt es sich um eine behördeninterne Verwaltungsvorschrift, die keine materiellen Vorgaben für Grundstücksverwertungen an Dritte beinhaltet.

Frage 5: An welcher Stelle lässt sich, bspw. auch für interessierte Landtagsangeordnete, die VGO einsehen?

zu Frage 5: Der Wortlaut der im Jahr 2003 durch Erlass des Ministeriums der Finanzen als behördeninterne Verwaltungsvorschrift eingeführte Teil der Vorläufigen Grundstücksordnung ist als Anlage beigelegt.

Frage 6: Wie verbindet die LR den von ihr stets betonten Gedanken der Transparenz ihres Handelns mit dem Umstand, dass erklärungsbedürftige Grundstücksrechtsgeschäfte, die einen deutlich niedrigeren Kaufpreis für Landesflächen im Verhältnis zum Verkehrswert aufweisen, mit Regelungen einer nichtöffentlichen vorläufigen Grundstücksordnung begründet wird?

zu Frage 6: Grundlage jedes Verkaufsfalles sind die veröffentlichten gesetzlichen Vorschriften für die Veräußerung von Landesvermögen, namentlich das Grundstücksverwertungs-gesetz und die Landeshaushaltsordnung (§§ 63, 64) einschließlich der zu ihrer Ausführung erlassenen Verwaltungsvorschriften. Verkaufsfälle, die die dort bestimmten Wert- oder Flächengrenzen übersteigen, werden dem Ausschuss für Haushalt und Finanzen des Landtages Brandenburg zugeleitet. Die Vorläufige Grundstücksordnung enthält keine anderslautenden Ermächtigungen.

Frage 7: Wie viele Verkäufe von landeseigenen Flächen wurden durch das Land Brandenburg je Haushaltsjahr von 2006 bis 2025 a) allgemein auf Grundlage dieser VGO getätigt und b) auf Grundlage der Ziffer 4.1.6.1 im Wege der Einzelvergabe ohne externes Sachverständigengutachten?

Welche Kaufpreisdifferenzen traten im Falle der lit. b) zum nominellen Verkehrswert, der sich u.a. aus den abrufbaren Bodenwerten (bspw. im Brandenburg Viewer) ergeben, jeweils auf?

Frage 8: In wie vielen Fällen nach Ziffer 7 lit. b) ist es zu einer Nachforderung von Kaufpreisen gekommen?

Wenn es Nachforderungen gegeben hat, welche Beträge wurden in den Einzelfällen jeweils und insgesamt nacherhoben?

zu den Fragen 7 und 8: In dem Zeitraum von 2006 bis 2025 sind insgesamt 2.628 Verkaufsfälle erfasst, wobei für den Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (BLB) lückenlose Daten für den Zeitraum ab dem Jahr 2011 vorliegen und die sonstigen erfragten Parameter nicht erfasst sind.

Neben dem Bodenwert gehen im Einzelfall weitere wertbestimmende Faktoren in die Ermittlung eines Kaufpreises ein. Auch ein Investitionskonzept der Erwerbendenseite findet regelmäßig in der Verwertungsentscheidung des Landes Beachtung.

Anlage/n:

1. Anlage

4. FACHTEIL 4: VERWERTUNG

4.1. Allgemeines

4.1.1. Grundsatz

Das Allgemeine Grundvermögen hat vorrangig der Deckung des Liegenschaftsbedarfs des Landes zur Erfüllung seiner Aufgaben zu dienen. Soweit Vermögensgegenstände des Allgemeinen Grundvermögens (Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Baulichkeiten und Anlagen) nicht in absehbarer Zeit

- dem Verwaltungsgrundvermögen zugeführt oder
- als Tauschobjekt im Rahmen der Beschaffung von Grundstücken eingesetzt werden sollen,
- sind sie in wirtschaftlich sinnvoller Weise zu verwenden. Als Verwendung kommen nach Maßgabe der geltenden Gesetze in Betracht: Vermietung / Verpachtung → 4.2.
- Bestellung von Erbbaurechten → 4.3.
- Verkauf → 4.4. und
- Tausch → 4.5.

Vermögensgegenstände des Verwaltungsgrundvermögens sind vor einer Verwertung im v.g. Sinne in das Allgemeine Grundvermögen abzugeben.

Gemäß Art. 40 Abs.1 der Verfassung des Landes Brandenburg¹⁾ sind Grundstücke vorzugsweise durch Miete / Pacht oder die Bestellung von Erbbaurechten zu verwerten. Das Haushaltsstrukturgesetz 2000 enthält allerdings in § 5 Abs.1 ein ausdrückliches **Verwertungsgebot** für das entbehrliche Landesvermögen. Auch sollen bestehende Erbbaurechtsverträge regelmäßig auf ihre Veräußerungsfähigkeit hin überprüft werden (§ 5 Abs.2 Haushaltsstrukturgesetz 2000).

4.1.2. Zuständigkeit

Die Verwertung landeseigener Liegenschaften obliegt dem Ministerium der Finanzen, soweit nicht abweichende Regelungen, insbesondere zum WGT- und Bodenreform-(Sonder-) Liegenschaftsvermögen und zu den Liegenschaften des Forstgrundstocks bestehen.

Soweit das Ministerium der Finanzen seine Zuständigkeit auf die Brandenburgischen Liegenschafts- und Bauämter übertragen hat, ist dasjenige Amt zuständig, in dessen Amtsbereich das landeseigene oder mit Rechten des Landes behaftete Grundstück belegen ist; für Grundstücke außerhalb des Amtsbereiches eines der Brandenburgischen Liegenschafts- und Bauämter ist das Brandenburgische Liegenschafts- und Bauamt in Potsdam zuständig.

Grundstücke von **erheblichem Wert** oder **besonderer Bedeutung** dürfen grundsätzlich nur mit Einwilligung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen des Landtages verwertet werden, soweit nicht aus zwingenden Gründen eine Ausnahme hiervon geboten ist (§ 64 Abs. 2 LHO). Für die Vorlage an den Ausschuss für Haushalt und Finanzen ist das Ministerium der Finanzen zuständig. Kann die Einwilligung ausnahmsweise nicht rechtzeitig eingeholt werden, so ist ein entsprechender Vorbehalt im Verwertungsvertrag vorzusehen. Die Einwilligung des Ausschusses ist in diesem Fall nachträglich einzuholen.

4.1.2.1 Erheblicher Wert

Ein erheblicher Wert ist gegeben, wenn der Wert des Grundstücks (vgl. Nr. 1 VV zu § 63 LHO) im Einzelfall mehr als 1.500.000,- Euro beträgt oder das Grundstück größer als 50 ha ist.

4.1.2.2 Besondere Bedeutung

Von besonderer Bedeutung sind Grundstücke von erheblich künstlerischem, geschichtlichem oder kulturellem Wert oder wenn durch die Veräußerung sonstige wichtige öffentliche Belange berührt werden (Nr. 4.9 VV zu § 64 LHO).

4.1.3. Entbehrlichkeit

Voraussetzung für die Bestellung eines Erbbaurechts oder eine Veräußerung ist die dauerhafte Entbehrlichkeit des betroffenen Grundstücks. Landeseigene Grundstücke sind entbehrlich, wenn sie nicht für Verwaltungszwecke oder im Rahmen des Gemeingebrauchs des Landes benötigt werden (Ziffer 4.1 und 6.1 der VV zu § 64 LHO).

Die Entscheidung über die Entbehrlichkeit eines landeseigenen Grundstücks trifft die für die Verwertung zuständige Behörde auf der Grundlage einer Anfrage bei den obersten Landesbehörden. Diese Anfrage ist nicht erforderlich, wenn eine Nutzung des betroffenen Grundstücks für Landeszwecke offensichtlich nicht in Betracht kommt.

Die dauerhafte Entbehrlichkeit im v.g. Sinne ist grundsätzlich auch Voraussetzung für eine Vermietung oder Verpachtung eines landeseigenen Grundstücks. Andererseits sind landeseigene Grundstücke, die vorübergehend nicht für Verwaltungszwecke benötigt werden, in wirtschaftlicher Weise zu verwenden (Ziffer 3.5 der VV zu § 64 LHO). Insoweit ist im Rahmen der Vermietung und Verpachtung eine Anfrage entbehrlich, wenn kein unmittelbarer Nutzungsbedarf angezeigt ist und dem Land ein gesetzliches Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von maximal sechs Monaten zusteht oder vertraglich eingeräumt werden kann.

4.1.4. Wertfeststellung

Für die Bemessung des Entgelts bei Verwertungsgeschäften ist grundsätzlich der volle Wert des betroffenen Grundstücks zugrunde zulegen (§ 63 Abs. 3 Satz 1 LHO).

Der Wert eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften oder der sonstigen Beschaffenheit und der Lage ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (Verkehrswert - § 194 Baugesetzbuch). Bei Miet- oder Pachtverträgen gilt als voller Wert die ortsüblich angemessene Jahresmiete oder -pacht (Ziffer 5.2 der VV zu § 64 LHO).

Die Höhe des für das Verwertungsgeschäft maßgeblichen (vollen) Wertes ist durch eine Wertermittlung festzustellen (§ 64 Abs. 3 LHO). Die Art der Wertermittlung richtet sich nach den spezifischen Vorgaben des jeweiligen Verwertungsgeschäfts. Sie obliegt den Brandenburgischen Liegenschafts- und Bauämtern.

Die Bewertung hat so rechtzeitig zu erfolgen, dass die Verwertung nicht verzögert wird. Ist der Wert durch Gutachten zu ermitteln, so kann nach Maßgabe der haushaltsmäßigen Voraussetzungen auch ein Gutachten bei einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen in Auftrag gegeben werden, wenn anderenfalls der Abschluss des Rechtsgeschäfts zurückgestellt werden müsste. Für ein solches Gutachten ist eine Plausibilitätsprüfung durchzuführen.

Die Wertermittlung kann auch dergestalt erfolgen, dass das zuständige Brandenburgische Liegenschafts- und Bauamt die Angemessenheit eines angebotenen Kaufpreises überprüft.

Die Wertermittlung sollte im Zeitpunkt der Verwertung nicht älter als ein Jahr sein. Einer Fortschreibung bedarf es insbesondere dann, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass zwischenzeitlich eine Werterhöhung eingetreten ist.

4.1.5. Verbilligung

Eine Verwertung unter dem vollen Wert ist ausnahmsweise zulässig,

- wenn dies im Haushaltsgesetz oder im Haushaltsplan zugelassen ist (§ 63 Abs. 3 Satz 2 LHO)

bzw. (wenn eine solche ausdrückliche Ausnahme dort nicht vorgesehen ist)

- wenn das Ministerium der Finanzen in besonderen Fällen oder bei geringem Wert (§ 63 Abs. 3 Satz 3 LHO) weitere Ausnahmen zugelassen hat. Ein besonderer Fall liegt vor, wenn die Veräußerung unter dem vollen Wert im Interesse des Landes dringend geboten erscheint (Nr. 3.1 VV zu § 63 LHO).

Wenn auf dem Grundstück unterschiedliche Nutzungen vorgesehen sind, für die eine Verbilligung zulässig ist, sind die Abschläge anteilig, d. h. nach Art und Umfang der Nutzung zu gewähren. Eine Verbilligung kommt grundsätzlich nicht in Betracht, wenn die Voraussetzungen für eine Verbilligung für weniger als 10 v. H. der Gesamtfläche des Grundstücks oder der Nutzfläche aller vorhandenen und / oder zu schaffenden Räumlichkeiten vorliegen.

4.1.6. Verfahren zur Herbeiführung der Verwertungsentscheidung

Vorbemerkung: Teilweise wird hier auch von „Vergabe“ gesprochen. Es bedarf insoweit der Klarstellung, dass es sich nicht um die Vergabe öffentlicher Aufträge i.S.d. Vierten Teils des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen handelt und folgerichtig die Vorschriften der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), der Verdingungsordnung für Leistungen - ausgenommen Bauleistungen - (VOL) sowie der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) nicht anwendbar sind.

4.1.6.1. Grundsatz der Öffentlichen Ausschreibung

Landeseigene Grundstücke, die insbesondere im Wege des Erbbaurechts und des Verkaufs sowie im Einzelfall im Wege der Vermietung oder Verpachtung über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren verwertet werden sollen, sind grundsätzlich öffentlich zur Verwertung auszuschreiben. Dabei handelt es sich um eine für das Land unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von (An-)Geboten (eine sog. invitatio ad offerendum). Dem Land steht es daher frei, ob, an wen und zu welchen Bedingungen es das Grundstück vergibt, soweit es sich nicht durch die Festlegung seiner Ausschreibungsregelungen selbst gebunden hat.

Von einer öffentlichen Ausschreibung kann abgesehen werden, wenn nur ein bekannter Kreis potentieller Interessenten für eine Verwertung in Betracht kommt.

Dies ist regelmäßig gegeben bei

- der Verwertung von Splitter- oder Arrondierungsflächen,
- der Verwertung von gefangenen Grundstücken,
- Ansiedlungsverfahren,
- der Veräußerung von Ein- und Zweifamilienhäusern an deren Mieter oder Pächter,
- Abschluss von Landpachtverträgen oder
- im Einzelfall auch bei besonderem Landes- oder Kommunalinteresse.

Weitere Ausnahmen vom Grundsatz der öffentlichen Ausschreibung sowie vom nachstehend geregelten Verfahren kann das Ministerium der Finanzen im Einzelfall oder für bestimmte Fallgruppen allgemein zulassen.

4.1.6.2. → Ausschreibungsverfahren

Die Ausschreibung erfolgt nach dem in der Anlage beigefügten Muster je nach Art und Wert des Grundstücks in örtlichen Tageszeitungen mit genügend hoher Verbrei-

tung, der überörtlichen, der internationalen Presse und / oder der Fachpresse unter Angabe von Lage und Größe des Grundstücks und sonstigen den Wert beeinflussenden Faktoren. Nach den Vorgaben des Ministeriums der Finanzen sind Ausschreibungen zusätzlich in der Homepage des Ministeriums zu veröffentlichen. Wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, ist in der Presseanzeige darauf hinzuweisen.

Für das zu verwertende Grundstück ist ein Exposé nach dem in der Anlage befindlichen Muster zu fertigen. Das Exposé soll insbesondere eine nähere Objektbeschreibung sowie sämtliche für einen Interessenten notwendigen Hinweise, u.a. auch die besonderen Verwertungsbedingungen, enthalten. Die Exposés sollen gegen Erstattung der Herstellungskosten (Schutzgebühr) an Interessenten übersandt werden, wenn der dadurch entstehende Verwaltungsaufwand die Herstellungskosten nicht übersteigt.

Die Möglichkeit zur Abgabe von Geboten ist angemessen zu befristen. Die Frist soll einen Monat nicht unterschreiten. Maßgeblich für die Einhaltung der Frist ist der Zugang des Gebots bei der zuständigen Behörde. § 31 VwVfG Bbg. gilt insoweit entsprechend. Gebote, die nach Ablauf der Frist eingehen, können in entsprechender Anwendung des § 32 Abs.1 und 2 VerwVfG Bbg. berücksichtigt werden, es sei denn, seit Ablauf der Frist sind mehr als drei Monate vergangen oder es ist bereits eine Verwertungsentscheidung getroffen und aktenkundig gemacht worden. Über die Berücksichtigung verspäteter Gebote entscheidet die zuständige Behörde im Einvernehmen mit dem Ministerium der Finanzen.

Die Gebote sind als solche gekennzeichnet in einem verschlossenen Umschlag abzugeben. Sie sind bis zum Ablauf der Frist verschlossen zu halten. Die Öffnung erfolgt durch die zuständige Behörde ohne Beteiligung der Bieter. Die Anwesenheit von mindestens zwei Personen ist bei der Öffnung der Gebote sicherzustellen. Über die Öffnung und den Inhalt der Gebote sowie das Ergebnis der Ausschreibung ist ein

Protokoll zu fertigen, welches von den an der Öffnung beteiligten Personen zu unterschreiben ist. Die Gebote sind vertraulich zu behandeln.

4.1.6.3 Versteigerung

Über Verwertungen im Wege der Versteigerung entscheidet das Ministerium der Finanzen.

4.1.7. Entscheidung

4.1.7.1. Auswahl des besten Gebots

Unter Ausschluss der Gebote, mit denen offensichtlich Spekulationszwecke verfolgt werden, ist grundsätzlich das höchste Gebot als **voller Wert** im Sinne des § 63 Abs.3 Satz 1 LHO anzusehen und damit Grundlage für eine Verwertungsentscheidung. Dabei ist es unmaßgeblich, ob dieses „höchste“ Gebot über oder unter dem gutachterlich ermittelten Betrag liegt, wenn mindestens drei als ernsthaft anzuerkennende Gebote vorliegen. Sind weniger als drei Gebote abgegeben worden, ist die Ausschreibung zu wiederholen, wenn ein für das Land wirtschaftlich besseres Ergebnis zu erwarten ist. Dabei sind neben der Möglichkeit ggf. ein höheres Gebot zu erhalten die Kosten der erneuten Ausschreibung sowie der laufenden Bewirtschaftung vor dem Hintergrund weiteren Zeitablaufs zu berücksichtigen. Ist absehbar, dass auch eine erneute Ausschreibung zu keinem für das Land besserem Ergebnis führen würde, ist unter Abwägung aller wirtschaftlichen Aspekte zu entscheiden, ob die betroffene Liegenschaft derzeit zu dem vorliegenden Höchstgebot verwertet werden kann. Zu berücksichtigen sind hierbei insbesondere die laufenden Bewirtschaftungskosten, ggf. ordnungsverfügungsrelevante Sachverhalte, der gegenwärtige und künftige Reparatur- und Instandsetzungsbedarf sowie sonstige Faktoren für einen etwaigen Werteverfall.

Neben der Höhe des Gebots können **im Einzelfall** weitere Kriterien und übergeordnete Gesichtspunkte berücksichtigt werden, so z.B., wenn eine Nutzung der zu verwertenden Liegenschaft für übertragene Aufgaben des Landes oder aber Aufgaben, die im Interesse des Landes oder der Belegenheitsgemeinde liegen, beabsichtigt ist. Eine Veräußerung unter dem vollen Wert ist in diesen Fällen jedoch nur unter den in Tz. 4.1.5. genannten Voraussetzungen zulässig.

Falls nicht dem Höchstgebot der Vorzug gegeben werden kann oder aber mehrere Gebote gleichwertig sind, ist den (übrigen) Bewerbern die Möglichkeit zu geben, ein verbessertes Gebot einzureichen. Die Aufforderung zur Abgabe eines verbesserten Gebots kann im Rahmen von Verhandlungen oder durch eine weitere, auf die in nähere Auswahl einzubeziehenden Bewerber beschränkte interne Ausschreibung erfolgen. Die Verhandlungen sollten in der Regel in der Reihenfolge geführt werden, die den vorliegenden Geboten gebührt. Führen diese Verhandlungen zu keinem besseren Ergebnis, ist eine Entscheidung unter Abwägung aller zuvor hier aufgeführten Kriterien zu treffen.

Die Gründe, die für die Annahme eines Gebotes ausschlaggebend sind, sind nach einheitlichen Kriterien aktenkundig zu machen. Bewerber, deren Gebot nicht berücksichtigt werden konnte, sind unverzüglich nach dem wirksamen Abschluss des Rechtsgeschäfts zu benachrichtigen. Die Entscheidung kann dabei unter Berücksichtigung der Vertraulichkeit der Gebote begründet werden.

4.1.7.2. Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Vor Vertragsschluss ist zu prüfen, ob von den ausgewählten Bewerbern unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalles die Erfüllung der im Vertrag einzugehenden Verpflichtungen erwartet werden kann. Die Bewerber haben grundsätzlich eine Schufa-Selbstauskunft, die nicht älter als ein Monat sein darf, vorzulegen. Die weitere Prüfung kann an Hand von Eintragungen im Handels-, Genossenschafts- oder Vereinsregister und durch Bonitätsabfragen bei Dritten (z. B. Auskunft, Bank)

erfolgen. Handelt es sich bei dem ausgewählten Bewerber um eine juristische Person, sind die persönlich haftenden natürlichen Personen in die Prüfung einzubeziehen.

4.1.8→Vorbereitung der Verwertung

Voraussetzung für eine Verwertung ist das Vorliegen insbesondere folgender Unterlagen:

- Lageplan des Grundstücks und ggf. Übersichtsplan,
- Stellungnahmen der fachlich zu beteiligenden Dienststellen,
- Grundbuchauszug auf dem neuesten Stand,
- Negativattest des zuständigen Amtes / Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen,
- Verkehrswertgutachten / Wertermittlung

Für die Aufnahme von Vertragsverhandlungen sind neben der Vorlage eines vollständigen Gebots folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Nachweis der Bonität des Bewerbers,
- Finanzierungsplan und ggf. Nutzungskonzept des Bewerbers (bei Verkauf und Erbbaurechtsbestellung),

Die abschließenden Verhandlungen sind in Gegenwart von mindestens zwei Beschäftigten zu führen. Das Ergebnis der Verhandlung und der Inhalt wesentlicher Erörterungen sind aktenkundig zu machen.

Über die Festsetzung des Kaufpreises ist ein Preisvermerk zu fertigen. Der Preisvermerk soll insbesondere Angaben darüber enthalten, welche Gesichtspunkte für die Festsetzung maßgeblich waren.

4.1.9 → Vertragliche Regelungen

Bei der Verwertung durch Verkauf, die Bestellung eines Erbbaurechts oder aber den Abschluss langfristiger Miet- bzw. Pachtverträge ist der jeweilige Nutzungszweck gegenüber dem Erwerber verbindlich und langfristig festzulegen (§ 5 LGVG).

Der Erwerber hat sich insoweit i.d.R. vertraglich zu verpflichten, das Grundstück innerhalb angemessener Frist für den im Vertrag anzuführenden Zweck zu nutzen und die Nutzung zu diesem Zweck für einen angemessenen Zeitraum aufrecht zu erhalten. Die vereinbarte Verwendung ist durch geeignete Rechte (i.d.R. ein Wiederkaufs- bzw. Rückübertragungsrecht) des Landes vertraglich und ggf. auch dinglich zu sichern. Im Falle der Weiterveräußerung ist die entsprechende Verpflichtung dem Zweiterwerber aufzuerlegen.

4.1.10 → Vertragskontrolle

Die Vertragskontrolle obliegt den Brandenburgischen Liegenschafts- und Bauämtern im Rahmen ihrer Zuständigkeit und wird nach einheitlichen Kriterien durchgeführt.

4.2. Vermietung / Verpachtung

4.2.1. Zuständigkeit

Gemäß Ziffer 5.1 Satz 2 der VV zu § 64 LHO überträgt das Ministerium der Finanzen seine Zuständigkeit für die schuldrechtliche Besitzüberlassung von Grundstücken (Miete, Pacht, sonstige Nutzungsverträge) des Allgemeinen Grundvermögens auf die Brandenburgischen Liegenschafts- und Bauämter. Grundsätzlich bedürfen die v.g.

Ämter vor Abschluss des Rechtsgeschäfts der Einwilligung des Ministeriums der Finanzen. Für Verträge,

- deren ortsüblich angemessenes Nutzungsentgelt 250.000 EURO/p.a. nicht übersteigt

und

- deren fest vereinbarte Laufzeit nicht über 10 Jahren liegt, sowie für den Abschluss von Landpachtverträgen, soweit der jährliche Zins bis zu 250.000 EURO beträgt,

erteilt das Ministerium der Finanzen seine Einwilligung allgemein (*die interne Beteiligung des BdH in den Ämtern ist in diesen Fällen sicherzustellen !*). Der Einwilligung des Ministeriums der Finanzen bedürfen diese Verträge lediglich dann, wenn

- die Nutzungsüberlassung wegen der Person des Mieters / Pächters oder der Verwendungsabsicht von grundsätzlicher oder allgemein- politischer Bedeutung ist,
- das vereinbarte Nutzungsentgelt (Miete / Pacht) unter dem vollen Wert nach § 63 Abs. 4 i.V.m. Abs. 3 LHO liegen soll bzw.
- die Nutzungsüberlassung nach § 57 LHO an Angehörigen des öffentlichen Dienstes erfolgen soll.

4.2.2. Nutzungsentgelt

4.2.2.1. Höhe

Es ist grundsätzlich eine ortsüblich angemessene Jahresmiete bzw. -pacht (Nr. 5.2 VV zu § 64 LHO) zuzüglich der Betriebskosten zu vereinbaren.

Die Vermietung oder Verpachtung landeseigener Grundstücke unter dem vollen Wert ist unter den in Ziffer 4.1.5 genannten Voraussetzungen zulässig.

Die ortsübliche Miete / Pacht ist anhand des allgemeinen Geschäftsverkehrs zu bestimmen. Für Wohnraum gilt insoweit § 558 Abs.2 BGB. Dabei ist in der Regel der Mietpreisspiegel der Belegenheitsgemeinde heranzuziehen. Hat eine Gemeinde keinen Mietpreisspiegel aufgestellt, ist der Mietzins dennoch auf der Grundlage einer ortsüblichen Vergleichsmiete zu bestimmen. Hierzu sind mindestens drei vermietete Vergleichsobjekte heranzuziehen, die möglichst in der Belegenheitsgemeinde, zumindest aber in der oder in den Nachbargemeinde(n) gelegen sind, soweit auch diese Gemeinden miteinander verglichen werden können.

4.2.2.2. Miet- / Pachtanpassung

Die ortsübliche Angemessenheit von Miete und Pacht ist regelmäßig zu überprüfen. Der Prüfzeitraum ist entsprechend der Veränderung der Marktverhältnisse zu wählen. Ein Prüfungszeitraum von 12 Monaten sollte indes nicht unterschritten werden. Wenn sich die Miete / Pacht für vergleichbare Objekte oder eine vereinbarte Bezugsgröße um mehr als 10 v. H. erhöht hat, ist eine Anpassung zum frühest möglichen Zeitpunkt vorzunehmen. In den Miet- und Pachtverträgen ist eine entsprechende Anpassungsklausel zu vereinbaren. Die §§ 557 b bzw. 558 BGB sind zu beachten.

4.2.3. Betriebskosten

Mieter und Pächter haben sämtliche Betriebskosten des Miet- / Pachtobjektes zu tragen.

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Land durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der

Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Welche Betriebskosten auf den Mieter / Pächter umgelegt werden Berechnungsverordnung.

Die Betriebskosten sind im Wege einer Vorauszahlung in angemessener Höhe zu erheben (§ 556 Abs.2 Satz 2 BGB). Angemessen sind die Vorauszahlungen, wenn die Erfahrungswerte der letzten Jahre oder, soweit diese für das betroffene Objekt nicht vorliegen, solche vergleichbarer Objekte angesetzt werden, wobei auch ein gewisser Zuschlag für zu erwartende Kostensteigerungen zulässig ist. Über die Vorauszahlung für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Die Abrechnung hat spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zu erfolgen, anderenfalls kann eine etwaige Nachforderung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 556 Abs.3 BGB)

4.2.4. Versicherung

Das jeweils zuständige Brandenburgische Liegenschafts- und Bauamt schließt die erforderlichen Versicherungen ab und legt die entstehenden Kosten auf den Mieter / Pächter um. Bei einer nur teilweisen Vermietung des Objekts ist nur der entsprechende Teil zu versichern. Ist dies nicht möglich, ist das gesamte Gebäude zu versichern, wenn die Nutzung als Mietobjekt überwiegt. Die Kostenanteile für die nicht von der Vermietung erfassten Teile gehen dann zu Lasten des Landes.

Bei Pachtverträgen über ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung ist der Pächter zu verpflichten, für ausreichenden Versicherungsschutz, ggf. über seine Betriebsversicherung, zu sorgen. Er hat dem Liegenschafts- und Bauamt eine Kopie der Versicherungspolice vorzulegen und regelmäßig den Nachweis der Zahlung zu erbringen.

4.2.5. Verkehrssicherung

Die dem Land als Eigentümer obliegende Verkehrssicherungspflicht ist dem Mieter / Pächter grundsätzlich in vollem Umfang vertraglich aufzuerlegen. Soweit die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht in Instandhaltungsmaßnahmen besteht, zu denen das Land als Vermieter / Verpächter vertraglich verpflichtet ist, beschränkt sich die Verpflichtung des Mieters / Pächters darauf, dem Land erkennbare Mängel anzuzeigen und solche Sofortmaßnahmen durchzuführen, die zur Vermeidung eines (weitergehenden) Schadens geboten sind.

4.3. Bestellung von Erbbaurechten

4.3.1. Zuständigkeit

Das Ministerium der Finanzen überträgt seine Zuständigkeit für die Bestellung von Erbbaurechten vorbehaltlich seiner Einwilligung gemäß Ziffer 4.6 zu § 64 LHO in analoger Anwendung auf die Brandenburgischen Liegenschafts- und Bauämter. Das Ministerium der Finanzen erteilt seine Einwilligung allgemein für die Bestellung von Erbbaurechten an Grundstücken, deren voller Wert nicht mehr als 100.000 EURO beträgt, wenn der ortsüblich angemessene Erbbauzins vereinbart wird *(die interne Beteiligung des BdH in den Ämtern ist in diesen Fällen sicherzustellen !)*.

Grundsätzlich ist der Mustervertrag nach Anlage zu verwenden. (wird z.Zt. noch erarbeitet!)

4.3.2. Inhalt des Erbbaurechtsvertrags

Der Erbbaurechtsvertrag muss den gesetzlichen Erfordernissen nach der Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO) vom 15. Januar 1919 entsprechen. Danach enthält der Erbbaurechtsvertrag

- den nach der Erbbaurechtsverordnung zwingend vorgeschriebenen, **gesetzlichen Inhalt** des Erbbaurechts,
- vertragliche Vereinbarungen, die zum Inhalt des Erbbaurechts gemacht werden können,
- sonstige schuldrechtliche Vereinbarungen sowie
- die Vereinbarung über den Erbbauzins.

Einzelheiten ergeben sich aus dem in der Anlage enthaltenen Mustervertrag mit Anwendungshinweisen.

4.4. Verkauf

4.4.1 Zuständigkeit

Das Ministerium der Finanzen überträgt seine Zuständigkeit für die Veräußerung von Grundstücken des Allgemeinen Grundvermögens vorbehaltlich seiner Einwilligung gemäß Ziffer 4.6 zu § 64 LHO auf die Brandenburgischen Liegenschafts- und Bauämter. Das Ministerium der Finanzen erteilt seine Einwilligung allgemein für die Veräußerung von Grundstücken mit einem vollen Wert von bis zu 100.000 EURO *(die interne Beteiligung des BdH in den Ämtern ist in diesen Fällen sicherzustellen !)*.

4.4.2 Vertragsgestaltung

Als Vertragsgrundlage ist grundsätzlich der in der Anlage enthaltene Musterkaufvertrag mit seinen Anwendungshinweisen zu verwenden, der Verhandlungsspielraum bietet und bei Bedarf den besonderen Gegebenheiten des Einzelfalles angepasst werden kann.

4.4.3 Ausnahme : Vorzeitige Besitzüberlassung

Nur in begründeten Ausnahmefällen kann auf der Grundlage einer gesonderten Vereinbarung eine vorzeitige Besitzüberlassung erfolgen. Diese kann nur und auch erst dann erfolgen, wenn sich der künftige Erwerber verpflichtet hat, das Grundstück zu dem vom Land im Einklang mit den haushaltsrechtlichen Bestimmungen zu bemessenden Kaufpreis zu erwerben. Im Besitzüberlassungsvertrag ist insoweit ausdrücklich zu vereinbaren, dass der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige Verkehrswert maßgebend ist.

Für die Verpflichtungserklärung des künftigen Erwerbers ist die Form des § 313 BGB (notarielle Beurkundung) zu wahren. Die Kosten der Beurkundung hat der künftige Erwerber zu tragen.

Die Voraussetzungen zum Abschluss des Kaufvertrages sind schnellstmöglich zu schaffen. Bei Grundstücken, zu deren Veräußerung die Einwilligung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen erforderlich ist, bedarf die vorzeitige Besitzüberlassung stets der Einwilligung des Ministeriums der Finanzen.

Als Entgelt ist ein Betrag zu vereinbaren, der einer Verzinsung des Kaufpreises in Höhe von 2 v. H. über dem jeweiligen Basiszinssatz entspricht, mindestens jedoch 6 v. H. des bei Abschluss des Besitzüberlassungsvertrages geltenden Verkehrswertes. Dabei ist der am Ersten eines Monats geltende Basiszinssatz für jeden Zinstag dieses Monats zugrunde zu legen. Laufende Abschlagszahlungen sind vorzusehen.

4.5. Tausch

Im Hinblick auf das bestehende Verwertungsgebot (s. Ziffer 4.1.1) kommt auch der Tausch von Grundstücken nur in besonders begründeten Ausnahmefällen in Betracht. Insoweit gelten die Bestimmungen über Beschaffung durch Erwerb und Verwertung durch Veräußerung entsprechend. Sie werden allerdings in einer Urkunde miteinander verbunden. Eine Ausschreibung kommt **hier** nicht in Betracht.

Wegen des Bruttoprinzips gemäß §§ 15 Abs. 1, 35 Abs. 1 LHO sind bei Tauschverträgen die Ausgaben für das erworbene Grundstück in voller Höhe getrennt von den Einnahmen für das veräußerte Grundstück nachzuweisen, es sei denn, durch einen Haushaltsvermerk wird die Nettoabwicklung zugelassen. Dieser Haushaltsvermerk kann auch auf Grundstücke des Verwaltungsgrundvermögens angewendet werden, wenn sie zuvor dem Allgemeinen Grundvermögen zugeführt werden.