



Bericht nach § 88 Absatz 2 BHO

an das Bundesministerium für Digitales und Verkehr

Verwertung BEV-eigener Grundstücke

Nutzung eines Grundstückes durch den Eisenbahner-Sportverein
Lokomotive Potsdam e. V.

Dieser Bericht enthält das vom Bundesrechnungshof abschließend im Sinne des § 96 Absatz 4 BHO festgestellte Prüfungsergebnis. Er ist auf der Internetseite des Bundesrechnungshofes veröffentlicht (www.bundesrechnungshof.de).

Gz.: V 1 - 0002073

3. Juni 2024

Dieser Bericht des Bundesrechnungshofes ist urheberrechtlich geschützt.

BEV muss Grundstück wirtschaftlich verwerten

Der Sportverein erwartet, ein Grundstück des Bundes in Potsdam weiter unentgeltlich nutzen zu dürfen. Die Stadt Potsdam soll das Grundstück weit unterhalb des Marktwertes von 5,6 Mio. Euro kaufen und dem Sportverein weiterhin zur Verfügung stellen. Der Bund darf Grundstücke verbilligt abgeben, wenn sie für den sozialen Wohnungsbau genutzt werden.

Worum geht es?

Der Sportverein nutzt ein Grundstück des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) in Potsdam. Zunächst war er förderungsfähig und konnte das Gelände kostenfrei nutzen. Im Jahr 2018 konnte er die Förderungsfähigkeit nicht mehr nachweisen. Das BEV hat deshalb vom Sportverein eine Miete für die Nutzung gefordert. Der Sportverein bezahlte diese bisher nicht und schlug vor, dass das BEV das Grundstück verbilligt an die Stadt Potsdam abgibt. Die Stadt soll dann die weitere Nutzung durch den Sportverein ermöglichen.

Was ist zu tun?

Das BEV ist gesetzlich verpflichtet, vom Sportverein die Miete für das Grundstück zu erheben. Gleichzeitig kann es prüfen, ob es das Grundstück an die Stadt Potsdam abgeben darf. Dabei ist es an die BHO und weitere rechtliche Vorgaben gebunden. Grundstücke darf es grundsätzlich nur zu ihrem vollen Wert veräußern. Eine verbilligte Abgabe der Grundstücke darf es nur dann genehmigen, wenn es dem sozialen Wohnungsbau dient.

Was ist das Ziel?

Wenn der Sportverein die Förderwürdigkeit nicht nachweisen kann, muss das BEV prüfen, ob und in welcher Höhe Miete zu entrichten ist oder wann es den Verkauf des Grundstückes in die Wege leiten muss. Ihm steht nicht frei, über das Vermögen des Bundes anders zu verfügen, als gesetzlich vorgesehen. Der verbilligte Verkauf an die Stadt Potsdam wäre nur zulässig, wenn sie garantiert, die Fläche zum sozialen Wohnungsbau zu nutzen. Eine Nutzung durch den Sportverein wäre dann nicht möglich.

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung	5
1	Vorbemerkung	6
2	Förderungswürdigkeit des Eisenbahner-Sportvereins aberkannt	6
3	Eisenbahner-Sportverein zahlt vereinbarte Erbbauzinsen nicht	9
4	Eisenbahner-Sportverein fordert verbilligte Abgabe eines Grundstücks	11
5	Abschließende Bewertung	14

Abkürzungsverzeichnis

B

BEV *Bundeseisenbahnvermögen*

BEV-HV *Hauptverwaltung des Bundeseisenbahnvermögens*

BEZNG *Gesetz zur Zusammenführung und Neugliederung der Bundeseisenbahnen
(Bundeseisenbahnneugliederungsgesetz)*

BlmA *Bundesanstalt für Immobilienaufgaben*

BMDV *Bundesministerium für Digitales und Verkehr*

E

ESV *Eisenbahner-Sportverein*

H

Haushaltsausschuss *Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages*

S

Sportförderrichtlinien *Richtlinien für die Förderung des Eisenbahnersports*

V

VDES *Verband Deutscher Eisenbahner-Sportvereine*

VerbR *Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur verbilligten Abgabe von Grundstücken*

0 Zusammenfassung

- 0.1 Der Eisenbahner-Sportverein (ESV) Lokomotive Potsdam e. V. ist ein ehrenamtlich geführter Verein mit etwa 1 260 Mitgliedern. Als Mitglied des Verbandes Deutscher Eisenbahner-Sportvereine (VDES) ist er gemeinnützig. Nach Angaben des ESV Lokomotive Potsdam e. V. betrug der Anteil der Eisenbahnbediensteten im Januar 2024 47,7 %. (Nummer 1)
- 0.2 Der ESV hat auch nach wiederholter Aufforderung des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) die Unterlagen zur Überprüfung seiner Förderungswürdigkeit nicht vorgelegt. Daraufhin hat das BEV im Jahr 2018 dem ESV Lokomotive Potsdam e. V. die Eigenschaft „betriebliche Sozialeinrichtung des BEV“ aberkannt. Die Förderungswürdigkeit des ESV Lokomotive Potsdam e. V. ist damit entfallen. Das BEV ist verpflichtet, bis einschließlich zum Jahr 2024 jährlich die Förderungswürdigkeit des ESV Lokomotive Potsdam e. V. zu überprüfen und dem Verein das Ergebnis mitzuteilen. (Nummer 2)
- 0.3 Das BEV hat dem ESV mit einem Erbbaurechtsvertrag eine Grundstücksfläche von etwa 30 000 m² in Innenstadtlage von Potsdam bis Ende 2025 überlassen. Der jährliche Erbbauzins beträgt bei Wegfall der Förderungswürdigkeit des ESV 119 000 Euro. Das BEV geht davon aus, dass es gegenüber dem ESV inzwischen einen Anspruch auf Zahlung von Erbbauzinsen einschließlich der vertraglich vereinbarten Verzugszinsen von etwa 660 000 Euro hat. Der ESV hat sowohl die Zahlungspflicht als auch die Höhe des Erbbauzinses in Abrede gestellt. (Nummer 3)
- 0.4 Der ESV nutzt ein Grundstück mit einem Marktwert von 5,6 Mio. Euro. Er drängt auf eine Veräußerung des Grundstückes unterhalb des Marktwertes. In einem Klageverfahren hat er erfolglos versucht, das Grundstück zu einem Wert von 1,2 Mio. Euro zu erwerben. Die Verbilligungsrichtlinien des BEV sehen eine verbilligte Abgabe nur im Zusammenhang mit dem sozialen Wohnungsbau vor. In allen anderen Fällen darf das BEV Vermögensgegenstände wie Grundstücke nur zu ihrem vollen Wert veräußern. (Nummer 4)
- 0.5 Eine verbilligte Abgabe des Grundstücks würde zu Einnahmeausfällen beim BEV und damit indirekt auch zu einer zusätzlichen Belastung des Bundeshaushalts führen. Das BEV sollte deshalb das Grundstück nur zum Marktpreis veräußern. Hierfür ist die Zustimmung des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages einzuholen. Der Bundesrechnungshof geht davon aus, dass das BEV die jährliche Überprüfung der Förderungswürdigkeit nachholt und auf die möglicherweise ausstehenden Erbbau- und Verzugszinsen nicht verzichtet. (Nummer 5)

1 Vorbemerkung

Das BEV ist nach dem Gesetz zur Zusammenführung und Neugliederung der Bundeseisenbahnen – Bundeseisenbahnneugliederungsgesetz (BEZNG) verpflichtet, die betrieblichen Sozialeinrichtungen und anerkannten Selbsthilfeeinrichtungen der ehemaligen Bundeseisenbahnen für den Bereich des BEV aufrechtzuerhalten und nach den bisherigen Grundsätzen weiterzuführen. Hierfür stellt es in seinem Wirtschaftsplan angemessene Mittel bereit.¹ ESV sind unter bestimmten Voraussetzungen anerkannte Selbsthilfeeinrichtungen des BEV.

Zu den wesentlichen Aufgaben des BEV gehört u. a. auch die Verwaltung und Verwertung seiner Liegenschaften.² Hierzu gehören auch Grundstücksflächen, die das BEV den ESV entgeltlich oder unentgeltlich überlassen hat. Der ESV Lokomotive Potsdam e. V. nutzt ein Grundstück des BEV auf Grundlage eines Erbbaurechtsvertrages für den Vereinssport.

Der ESV Lokomotive Potsdam e. V. wurde im Jahr 1951 als Betriebssportgemeinschaft des damaligen Reichsbahnausbesserungswerks Potsdam gegründet. Es handelt sich um einen ehrenamtlich geführten Verein mit etwa 1 260 Mitgliedern. Damit ist er einer der größten Sportvereine der Stadt Potsdam. Als Mitglied des VDES ist er gemeinnützig. Sein breites Angebot in verschiedenen Sportarten richtet sich sowohl an Eisenbahnerinnen und Eisenbahner als auch an alle übrigen Interessenten. Im Januar 2024 betrug nach Angaben des ESV der Anteil der Eisenbahnbediensteten 47,7 %.³

Das BEV hat zu dem Bericht im Januar 2024 Stellung genommen. Es hat den ESV Lokomotive Potsdam e. V. beteiligt. Die Stellungnahme hat der Bundesrechnungshof berücksichtigt.

2 Förderungswürdigkeit des Eisenbahner-Sportvereins aberkannt

Voraussetzungen für die Förderung

Nach dem Erbbaurechtsvertrag zwischen dem BEV und dem ESV Lokomotive Potsdam e. V. aus dem Jahr 1999 stellt der Revisionsdienst des BEV die Förderungswürdigkeit und damit die Anerkennung als betriebliche Sozialeinrichtung jährlich fest. Dieser teilt das Ergebnis seiner Prüfung unter Beachtung der Richtlinien für die Förderung des Eisenbahnersports (Sportförderrichtlinien) der vertragsschließenden Stelle mit. Nach den Sportförderrichtlinien des

¹ Vgl. § 15 Absatz 2 BEZNG vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378; 1994 I S. 2439), zuletzt geändert durch Artikel 14 Absatz 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2021 (BGBl. I S. 2250).

² A. a. O., § 3 Absatz 2 Nummer 5 BEZNG.

³ Vgl. <https://lok-potsdam.de/index.php/verein>, zuletzt abgerufen am 27. Mai 2024.

BEV ist ein ESV uneingeschränkt förderungswürdig, wenn u. a. mindestens 50 % seiner Mitglieder aktive oder ehemalige Beschäftigte der Institutionen

- BEV,
- Deutsche Bahn AG und deren Konzernunternehmen,
- Eisenbahn-Bundesamt,
- betriebliche Sozialeinrichtungen des BEV oder
- ehemalige Deutsche Bundesbahn/Deutsche Reichsbahn

sind. Hierzu zählen auch Ehepartnerinnen und Ehepartner sowie deren wirtschaftlich nicht selbstständige Angehörige. Bei der Berechnung des prozentualen Anteils der förderungswürdigen Mitglieder werden Kinder und Jugendliche, deren Eltern keine Eisenbahnerinnen und Eisenbahner sind, nicht berücksichtigt.

Der ESV muss Mitglied des VDES sein. Er legt ihm jährlich einen Nachweis über die Vereinsmitglieder vor, aus dem die Zahl der förderungswürdigen Personen hervorgeht. Nur wenn mehr als 50 % der Mitglieder dem oben genannten Personenkreis zuzuordnen sind – also förderungswürdige Personen sind – ist auch der ESV vollumfänglich förderungswürdig. Sinkt der Anteil dieser Personen, entfällt die Förderungswürdigkeit. Eine weitere Nutzung des Grundstücks ist dennoch möglich. In diesen Fällen muss der ESV für die zur Verfügung gestellten Grundstücke, Anlagen und Gebäude Miete zahlen. Auch die Zusammensetzung des Vereinsvorstandes unterliegt bestimmten Voraussetzungen. Das BEV ist verpflichtet, die Förderungswürdigkeit der ESV in regelmäßigen Abständen zu prüfen.

Erfüllen ESV eine dieser Voraussetzungen (Mitgliedschaft im VDES, Nachweisführung der Vereinsmitglieder) nicht mehr, wird Ihnen die Eigenschaft als betriebliche Sozialeinrichtung des BEV zu Beginn des nachfolgenden Kalenderjahres aberkannt. Sie sind dann von jeglicher Förderung durch das BEV ausgeschlossen.

Die Höhe der Miete hat das BEV in seiner Sportförderrichtlinie geregelt. Sie ist abhängig vom Anteil förderungswürdiger Personen. So zahlt ein ESV z. B. 5 % der vereinbarten Miete, wenn der Anteil der förderungswürdigen Personen unter die 50 %-Grenze gefallen ist, aber mindestens noch 45 % beträgt. Liegt der Anteil der förderungswürdigen Personen unter 15 %, ist die volle Miete zu zahlen.

Ergebnis der Prüfung des Bundeseisenbahnvermögens

(1) Das BEV hat den ESV bis Ende 2017 uneingeschränkt als betriebliche Sozialeinrichtung anerkannt. Es forderte den ESV im Jahr 2017 mehrmals und Anfang 2018 erneut auf, die für den Nachweis der Förderungswürdigkeit erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Der ESV hatte datenschutzrechtliche Bedenken und kam deshalb dieser Aufforderung des BEV zunächst nicht nach. Erst der Hinweis auf ein Schreiben des Bundesdatenschutzbeauftragten vom August 2012, indem bestätigt wurde, dass in dieser Sache keine datenschutzrechtlichen Bedenken bestünden, erklärte sich der ESV bereit, Einsicht in die Unterlagen zu gewähren.

Die vom ESV vorgelegten Unterlagen enthielten keine belastbaren Nachweise für die förderungswürdige Statusgruppe „Eisenbahnerinnen und Eisenbahner“. Belastbare Nachweise wären z. B. Bescheinigungen des Arbeitgebers gewesen. Auch verweigerte der ESV die Übersendung der Jahresrechnung für das Jahr 2017, die das BEV aufgrund seiner Aufsichtsfunktion über die ESV erbeten hatte.

Im Jahr 2017 erklärte der ESV, er könne den Nachweis zur Förderungswürdigkeit nicht erbringen. Gleichzeitig garantierte er, die 50 %-Marke nicht zu unterschreiten.

Im Februar 2018 hielt das BEV in seinem Revisionsbericht fest, dass der ESV nicht bereit gewesen sei, vorab eine Erklärung abzugeben, dass die vom BEV angeforderten Unterlagen bei einer örtlichen Prüfung bereitgehalten würden. Die Prüfung vor Ort sei deswegen nicht durchgeführt worden. Der ESV habe die Zugehörigkeit zum Kreis der Eisenbahnerinnen und Eisenbahner sowie die persönliche Beitragszahlung jedes förderungswürdigen Mitgliedes nicht nachgewiesen. Das BEV kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der fehlenden Überprüfungsmöglichkeit kein Mitglied des ESV als förderungswürdig anerkannt werden könne. In der Folge hat das BEV dem ESV rückwirkend zum Januar 2018 die Eigenschaft „betriebliche Sozialeinrichtung des BEV“ aberkannt. Diese Entscheidung sei endgültig und nicht reversibel, sodass eine jährliche Überprüfung nach einmaliger wirksamer Aberkennung nicht erforderlich sei.

Der ESV hat im September 2019 die Präsidentin des BEV aufgefordert, die Entscheidung der Hauptverwaltung des Bundeseisenbahnvermögens (BEV-HV) bezüglich der Aberkennung der Eigenschaft „betriebliche Sozialeinrichtung des BEV“ nochmals zu überprüfen. Der ESV beabsichtige bei einer erneuten Prüfung, einen Eisenbahneranteil von über 50 % anhand der freiwilligen Erklärungen als Selbstauskunft der Mitglieder nachzuweisen.

Das BEV vertrat die Auffassung, dass der ESV die Förderungswürdigkeit nun auch nicht mehr erlangen könne. Das BEV sei verpflichtet, die ESV aufrechtzuerhalten und weiterzuführen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des BEZNG am 1. Januar 1994 bestehende betriebliche Sozialeinrichtungen und anerkannte Selbsthilfeeinrichtungen der bisherigen Bundeseisenbahnen gewesen seien. Nach Aberkennung des Status „betriebliche Sozialeinrichtung des BEV“ entfalle diese Verpflichtung. Die Wiederanerkennung des ESV als betriebliche Sozialeinrichtung des BEV würde für das BEV die Einrichtung einer neuen betrieblichen Sozialeinrichtung bedeuten. Selbst wenn der ESV nun belegen könne, wieder über den notwendigen 50 % zu liegen, würde dies nicht dazu führen, dass er als förderungswürdig anerkannt werden könnte. Dies sei weder im BEZNG noch in der Sportförderrichtlinie des BEV vorgesehen. Das BEV könne keine Anträge bewilligen, mit denen ein Sportverein die Förderwürdigkeit erlangen möchte. Darüber hinaus sei das BEV weder für die Förderung des Breitensports noch für die Förderung von Sportvereinen im Allgemeinen zuständig.

(2) Der Bundesrechnungshof weist darauf hin, dass der ESV dazu verpflichtet war, seine eigene Förderungswürdigkeit nachzuweisen. Insoweit war er in einer Bringschuld. Auch nach mehrfachen Aufforderungen durch das BEV hat er aber nicht nachweisen können, genügend Mitglieder zu haben, die den „Eisenbahnern“ zuzuordnen sind und damit die 50 %-Grenze einzuhalten. Die reine Behauptung, genügend Mitglieder als Eisenbahner nachweisen zu

können, genügt nicht. Der Nachweis muss prüfbar sein. Dies war dem ESV bekannt; er konnte auch nicht von sich aus vorgeben, wie er den Nachweis führt. Dies muss dem BEV überlassen bleiben. Sämtlichen Aufforderungen des BEV kam er nicht nach und kooperierte nicht. Das BEV war deshalb dazu verpflichtet, dem Verein die Förderungswürdigkeit zunächst abzuerkennen.

Der ESV ist allein dafür verantwortlich, dass ihm das BEV die Förderungswürdigkeit aberkannt hat. Er hat die Überprüfung der Förderungswürdigkeit nicht zugelassen. In der Folge ist er zur „vollen“ Zahlung der Miete verpflichtet. Dies hätte er vermeiden können, wenn er den Anteil der förderungswürdigen Mitglieder belastbar nachgewiesen hätte. Auch wenn der Mitgliederanteil, der den „Eisenbahnern“ zuzuordnen ist, unter die 50 %-Grenze gefallen wäre, hätte der ESV voraussichtlich nur einen prozentualen Anteil der Mietbelastung tragen müssen. So ist er jetzt verpflichtet, für die Nutzung seiner Grundstücke den vollen Mietpreis zu zahlen.

Entgegen seiner Annahme ist das BEV verpflichtet, bis einschließlich zum Jahr 2024 jährlich die Förderungswürdigkeit des ESV zu überprüfen. Es muss dem Verein bis spätestens Ende November jeden Jahres schriftlich den Status der Förderungswürdigkeit sowie den ab dem Folgejahr gegebenenfalls zu zahlenden Erbbauzins mitteilen. Das BEV kann sich nicht darauf berufen, dass seine Aberkennungsentscheidung des Status „betriebliche Sozialeinrichtung“ für das Jahr 2018 für alle weiteren Jahre gilt. Die Aberkennung der Förderungswürdigkeit gilt zunächst ausschließlich für das Jahr 2018. Für die Jahre 2019 und Folgende steht die Prüfung der Förderungswürdigkeit noch aus.

Die vom ESV geforderte erneute Anerkennung als betriebliche Sozialeinrichtung im Sinne der Anlage zu § 15 Absatz 2 BEZNG stellt eine hoheitliche Maßnahme dar. Hierüber kann nur ein Verwaltungsgericht entscheiden.

3 Eisenbahner-Sportverein zahlt vereinbarte Erbbauzinsen nicht

(1) Der ESV nutzt eine Grundstücksfläche von 29 719 m² in Innenstadtlage von Potsdam. Das BEV hat dem ESV im Jahr 1999 die Grundstücksfläche mit einem bis Ende 2025 befristeten Erbbaurechtsvertrag überlassen. Dieser sieht vor, dass bei Wegfall der Förderungswürdigkeit des ESV für die Nutzung der Liegenschaft ein Erbbauzins an das BEV zu zahlen ist. Der ESV hat im Jahr 2013 das BEV um eine Verlängerung des Erbbaurechtsvertrags gebeten. Der unterschriftsreif ausgehandelte Vertrag sah eine Verlängerung bis zum Jahr 2050 vor. Der ESV hat im Jahr 2014 den dazu vereinbarten Notartermin aus unbekannten Gründen kurzfristig abgesagt.

Der ESV ist aufgrund der fehlenden Förderungswürdigkeit für das Jahr 2018 zur Zahlung eines Erbbauzinses verpflichtet. Der jährliche Erbbauzins beträgt 119 000 Euro. Der ESV hat bisher die Zahlung des Erbbauzinses verweigert. Er hat sowohl die Zahlungspflicht als auch

die Höhe der Zahlung in Abrede gestellt. Obwohl ein gemeinsam beauftragtes Gutachten zur Wertfindung des Erbbauzinses vorliegt, zahlt der ESV nicht. Das BEV beziffert die Gesamtschuld einschließlich der vertraglich vereinbarten Verzugszinsen auf etwa 660 000 Euro.

Im Oktober 2020 informierte die BEV-HV das Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV) telefonisch, dass die Forderungen gegenüber dem ESV fällig seien. Das BEV beabsichtigte deshalb, in Kürze das Mahnverfahren einzuleiten. Das BMDV widersprach dem mit der Begründung, dass derzeit der Sachverhalt auf politischer Ebene behandelt werde. Da die Forderungen zunächst nicht verjährten, könnten die Einnahmen auch noch zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Eine persönliche Haftung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern drohe nach Auffassung des BMDV nicht. Daher bestünde kein Anlass, ein Mahnverfahren einzuleiten. Die BEV-HV erbat eine schriftliche Bestätigung, die das BMDV nicht gab. Da die Anweisung des BMDV im Beisein mehrerer Personen erfolgte und eindeutig war, hat die BEV-HV das Mahnverfahren nicht eingeleitet. Der ESV hat sich im Erbbaurechtsvertrag der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Erst Ende 2021 forderte das BMDV das BEV auf, die Beitreibung der Forderung wegen drohender Verjährung wieder aufzunehmen.

Ein Klageverfahren des BEV gegen den ESV kam zu dem Ergebnis, dass dem BEV neben den 119 000 Euro Erbbauzins für das Jahr 2018 zusätzlich 4 % Verzugszinsen von etwa 13 000 Euro seit Dezember 2021 zustehen. Weitere Forderungen kann das BEV nur geltend machen, wenn es die Förderungswürdigkeit jährlich feststellt und das Ergebnis dem ESV mitteilt. Hierzu müsste das BEV die Förderungswürdigkeit des ESV auf der Grundlage des Erbbaurechtsvertrages für jedes weitere Jahr (bis Ende 2025) prüfen. Auf dieser Grundlage könnte das BEV die Höhe des jährlichen Erbbauzinses bestimmen. Hierzu liegt das Urteil des Landgerichts Potsdam seit Ende 2023 vor.

(2) Die Regelungen zur Zahlung eines Erbbauzinses sind im Erbbaurechtsvertrag festgehalten. Der Vertrag wurde von beiden Vertragspartnern gezeichnet. Der ESV hatte sich im Vertrag verpflichtet, einen Erbbauzins zu zahlen, wenn die Förderungswürdigkeit wegfällt, er das Gelände aber bis zum Ende der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages weiterhin nutzen will. Von der Zahlung des Erbbauzinses war er nur solange befreit, wie er förderungswürdig war. Das BEV ist nach dem Erbbaurechtsvertrag also berechtigt, den Erbbauzins in Rechnung zu stellen. Nach der BHO ist es verpflichtet, diese Einnahmen rechtzeitig und vollständig zu erheben.⁴ Das BEV muss nun die Forderung gegenüber dem ESV durchsetzen und darf auf das Mahnverfahren nicht verzichten. Insoweit darf das BMDV das BEV nicht anweisen, die Forderung zunächst zurückzustellen. Dies wäre ein Verstoß gegen § 34 BHO.

⁴ Vgl. § 34 Absatz 1 BHO vom 19. August 1969 (BGBl. I S. 1284), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nummer 412).

4 Eisenbahner-Sportverein fordert verbilligte Abgabe eines Grundstücks

Richtlinien für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Die Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR) sieht vor, dass die BImA an Gebietskörperschaften sowie privatrechtliche Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune/Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist, in deren Gebiet gelegene entbehrliche Grundstücke im Wege des Direktverkaufs ohne Bieterverfahren unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes veräußern kann. Voraussetzung hierfür ist, dass der Grundstückserwerb unmittelbar zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der die Kommune/Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf der Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung/Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt. Das Gesamtvolumen der gewährten Nachlässe auf den Verkehrswert ist auf einen Betrag von 100 Mio. Euro beschränkt, soweit es sich nicht um die verbilligte Abgabe entbehrlicher Grundstücke für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus handelt.⁵

Richtlinien für das Bundeseisenbahnvermögen

Das BEV ist bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen an die BHO gebunden. Hiernach dürfen Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Ausnahmen können im Haushaltsplan zugelassen werden. Ist der Wert gering oder besteht ein dringendes Bundesinteresse, kann das Bundesministerium der Finanzen Ausnahmen zulassen.⁶

Der Haushaltsgesetzgeber hat das BEV mit einem Haushaltsvermerk im Einzelplan 12 Kapitel 1216 ermächtigt, an Gebietskörperschaften sowie privatrechtliche Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune/Gebietskörperschaften mehrheitlich beteiligt ist, in deren Gebiet gelegene entbehrliche Grundstücke im Wege des Direktverkaufes ohne Bieterverfahren unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes zu veräußern. Die Grundstückserwerbe müssen Zwecken des sozialen Wohnungsbaus dienen. Außerdem müssen die Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau neu geschaffen oder der sozialen Wohnraumnutzung zugeführt werden.

Das BEV bietet solche Grundstücke zuerst den Erwerbsberechtigten an. Kaufangebote Dritter bleiben in diesen Fällen unberücksichtigt. Eine vollständige oder teilweise Weiterveräußerung eines verbilligt erworbenen Grundstücks an private Dritte ist bei Fortbestand und Weitergabe der gewährten Verbilligung zu gleichen Bedingungen möglich, soweit sich die

⁵ Vgl. Haushaltsgesetz 2023, Einzelplan 60 Kapitel 6004 Titel 121 01, Haushaltsvermerk Nummer 60.3.

⁶ Vgl. § 63 Absatz 3 BHO.

Kommune/Gebietskörperschaft des Dritten zur Schaffung oder Zuführung von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus bedient. Die VerbR der BImA gilt in ihrer jeweils gültigen Fassung sinngemäß. In diesem Fall bedeutet das, dass der Handlungsspielraum für die verbilligte Abgabe eines Grundstückes nur für solche Fälle eröffnet wird, in denen die Erwerber oder Erwerberinnen sich verpflichten, das Grundstück für den sozialen Wohnungsbau zu nutzen.

Der Haushaltsvermerk wurde aufgrund einer Bemerkung des Bundesrechnungshofes „Verkehrsministerium bleibt untätig – BEV fehlt Aktionsplan für die Abwicklung seines Immobilienbestandes“⁷ erstmals im Haushaltsplan für das Jahr 2021 aufgenommen. Der Bundesrechnungshof hatte in seiner Bemerkung kritisiert, dass das BMDV durch seine langjährige Untätigkeit die mögliche Abwicklung oder Überführung des Liegenschaftsbestandes auf andere Einrichtungen des Bundes verzögert.

Verwertungsaktivitäten

(1) Der Verkehrswert des vom ESV genutzten Grundstücks beträgt nach einem externen Gutachten etwa 6,7 Mio. Euro. Der Wert gilt für die Nutzung als Sport- und Freizeitstätte. Das BEV hat das Gutachten Ende 2021 aufgrund zurückgehender Immobilienpreise plausibilisiert und einen Wert von 5,6 Mio. Euro ermittelt. Ihm liegen Kaufanfragen für das Grundstück auf Basis des Gutachtenwertes vor. Der ESV könnte als Erbbaurechtsnehmer in das Höchstgebot einsteigen. Das BEV hat das Grundstück bisher nicht ausgeteilt. Bei geänderter Nutzung des Grundstückes ergäben sich andere Wertansätze. So beträgt der Bodenrichtwert für ein baureifes Grundstück in dieser Lage 1 500 Euro je m². Die vom ESV genutzte Grundstücksfläche hätte unter diesen Voraussetzungen einen potenziellen Wert von etwa 45 Mio. Euro.

Der ESV hat sein Interesse bekundet, das Grundstück erwerben zu wollen und fordert dies auch ein. Er hat in einem Klageverfahren erfolglos versucht, das Grundstück zu einem Preis von 1,2 Mio. Euro erwerben zu dürfen. Das BEV ist grundsätzlich bereit, das Grundstück zu veräußern. Es bestehen aber erheblich unterschiedliche Auffassungen bezüglich des Kaufpreises. Der ESV ist nicht bereit, den vom BEV ermittelten Kaufpreis zu zahlen. Stattdessen schlägt er dem BEV vor, das Grundstück an die Stadt Potsdam zu veräußern. Die Stadt Potsdam hat im Jahr 2020 ihre grundsätzliche Bereitschaft erklärt, das Grundstück erwerben zu wollen, um es so für den örtlichen Breitensport zu erhalten.

Das BEV geht nach wie vor davon aus, dass es das Grundstück ausbieten muss. Ausnahmen hiervon seien nur möglich, wenn aus objektiven Gründen nur ein einziger Erwerber in Betracht komme. Dieser Fall liege aber nicht vor: Sowohl im Jahr 2019 als auch im Jahr 2020 hätten Dritte unaufgefordert (veranlasst durch Pressemeldungen) Interesse an einem Grundstückserwerb gezeigt. Im vorliegenden Fall sei eine Beschränkung des Erwerberkreises

⁷ Vgl. Bemerkungen 2018, Bundestagsdrucksache 19/5500 Nummer 17.

auf die Stadt Potsdam deshalb nicht erkennbar. Das BMDV hat im Februar 2023 auf eine Anfrage des Ministerpräsidenten des Landes Brandenburg bestätigt, dass das Verwaltungshandeln des BEV geltendem Recht entspreche. Zudem dürfe kein Präzedenzfall für weitere ESV geschaffen werden, die ebenfalls Grundstücke des BEV nutzten.

(2) Das BEV ist an die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der BHO gebunden. Daher muss der Verkauf des Grundstückes über eine öffentliche Ausbietung erfolgen. Vermögensgegenstände, wie Grundstücke, sind zu ihrem vollen Wert zu veräußern. Tatbestände, die eine Ausnahme rechtfertigen würden, liegen nicht vor. Eine verbilligte Abgabe des Grundstückes an den ESV ist nach den Regelungen der BHO und der VerbR des BEV nicht möglich. Die Stadt Potsdam kann das Grundstück nur dann verbilligt erwerben, wenn sie sich gleichzeitig dazu verpflichtet, die Grundstücke zum sozialen Wohnungsbau zu nutzen. Ihre erklärte Absicht, das Grundstück verbilligt erwerben zu wollen, um sodann dem Verein eine weitere Nutzung zu ermöglichen, kommt nicht in Betracht.

Der ESV hat während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages ein Vorkaufsrecht. Nach der Ausbietung zum Marktwert sind die Käufer an keine Auflagen gebunden. Solche ergeben sich nur im Fall einer verbilligten Abgabe. Eine vergünstigte Abgabe des Grundstückes käme nur in Betracht, wenn die Förderungswürdigkeit eindeutig bejaht werden kann. Dies war im Jahr 2018 nicht der Fall und ist bis heute fraglich.

Das BEV hat das Grundstück nicht ausgebaut. Es hat auch niemanden aufgefordert, Kaufangebote abzugeben. Die Interessenten haben sich aufgrund der umfangreichen Medienberichterstattung beim BEV gemeldet. Das BEV unterliegt keinem Kontrahierungszwang zum Verkauf des Grundstückes.

Der Bundesrechnungshof hält unter dem Aspekt, dass es bundesweit insgesamt 270 ESV gibt, die Gefahr von Einnahmeausfällen, die von einem Präzedenzfall ausgehen könnten, für erheblich.

Maßgabebeschluss

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages (Haushaltsausschuss) hat im November 2023 mit einem Maßgabebeschluss⁸ die Bundesregierung aufgefordert,

- dafür Sorge zu tragen, dass ab sofort jegliche Verkäufe von nicht bahnnotwendigen Bundesbauten und -liegenschaften aus dem Bestand des BEV bis zu deren Eingliederung in die BlmA unterbleiben. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des Haushaltsausschusses.
- dem Haushaltsausschuss sowie dem Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und Kommunen bis zum 30. September 2024 einen Gesetzentwurf für die Übertragung des nicht bahnnotwendigen Immobilieneigentums des BEV auf die BlmA vorzulegen.

⁸ Haushaltsausschussdrucksache 20/5551.

5 Abschließende Bewertung

Der Bundesrechnungshof weist darauf hin, dass die nicht durch eigene Einnahmen gedeckten Aufwendungen des BEV aus dem Bundeshaushalt getragen werden.⁹ Eine verbilligte Abgabe des Grundstückes würde zu Einnahmeausfällen beim BEV und damit indirekt auch zu einer zusätzlichen Belastung des Bundeshaushalts führen. Er erinnert daran, dass das BEV im Jahr 2023 bereits 5,5 Mrd. Euro aus dem Bundeshaushalt erhalten hat und für das Jahr 2024 weitere 5,5 Mrd. Euro vorgesehen sind. Im Entwurf des Bundeshaushalts für das Jahr 2025 sind 6,0 Mrd. Euro für das BEV veranschlagt.

Das BEV darf nicht zugunsten des ESV auf Einnahmen verzichten. Die rechtlichen Vorgaben gestatten dies nicht. Zudem ist der ESV für das Jahr 2018 nach den Regelungen der Sportförderrichtlinien des BEV nicht mehr förderungswürdig. Für die Folgejahre muss das BEV noch die Förderungswürdigkeit überprüfen. Erst danach kann entschieden werden, ob und in welcher Höhe Erbbauzinsen noch zu zahlen sind.

Die vom ESV geforderte erneute Anerkennung als betriebliche Sozialeinrichtung stellt eine hoheitliche Maßnahme dar. Sie kann nur verwaltungsrechtlich geklärt werden.

Der Bundesrechnungshof weist darauf hin, dass die Bereitstellung von Flächen an Vereine für den örtlichen Sportbetrieb Aufgabe der Kommunen und nicht des BEV ist.

Im Hinblick darauf, dass es bundesweit insgesamt 270 ESV gibt, sieht der Bundesrechnungshof ein erhebliches Risiko (Einnahmeausfälle), dass ein Präzedenzfall geschaffen werden könnte.

Der Bundesrechnungshof erwartet, dass das BEV

- die Förderungswürdigkeit des ESV für das Jahr 2019 und Folgende jährlich überprüft,
- auf die ausstehenden Erbbau- und Verzugszinsen nicht verzichtet,
- bei einer Veräußerung der vom ESV genutzten Grundstücksfläche die Zustimmung des Haushaltsausschusses einholt und

⁹ Vgl. § 16 BEZNG.

- die BHO und die VerbR beachtet.

Elbert

Ringel

Beglaubigt: Simone Seltzsa, Tarifbeschäftigte

Wegen elektronischer Bearbeitung ohne Unterschrift und Dienstsiegelabdruck.