

Mitteilung

der Landesregierung

**Bericht der Landesregierung zu einem Beschluss des Landtags;
hier: Denkschrift 2009 des Rechnungshofs zur Landeshaus-
haltsrechnung von Baden-Württemberg für das Haus-
haltsjahr 2007
– Beitrag Nr. 22: Verkauf von Landesimmobilien**

Landtagsbeschluss

Der Landtag hat am 17. Dezember 2009 folgenden Beschluss gefasst (Drucksache 14/5322 Abschnitt II):

Die Landesregierung zu ersuchen,

1. die vom Rechnungshof vorgeschlagenen Verbesserungen der Aufbau- und Ablauforganisation beim Verkauf von Landesimmobilien in der Regel umzusetzen, dabei aber besonderen Einzelfällen Rechnung zu tragen;
2. dem Landtag über das Veranlasste bis 31. Dezember 2010 zu berichten.

Bericht

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2010 Nr. I 0451.1 berichtet das Staatsministerium wie folgt:

Der Rechnungshof empfiehlt der Vermögens- und Hochbauverwaltung:

– die Entscheidung über die Entbehrlichkeit des zum Verkauf anstehenden Grundstücks in jedem Einzelfall zu dokumentieren

Die Ämter der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung Baden-Württemberg sind auf die Dokumentationspflicht hingewiesen worden, u. a. durch entsprechende Hinweise und Referate im Rahmen von Dienstbesprechungen des Immobilienmanagements. Auch die Entscheidung darüber, welcher Bieter den Zuschlag für den Erwerb erhält, muss von den Ämtern nachvollziehbar in den Akten dokumentiert werden.

- *bei erstmaliger Ausschreibung von der Angabe von Mindestgeboten oder Schätzpreisen abzusehen, um so Raum für den am Markt höchst erzielbaren Preis zu geben*

Diese Empfehlung ist seit längerem Praxis beim Verkauf von Grundstücken durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg. Ausnahmen von diesem Grundsatz sind angezeigt bei Kleinobjekten oder bei Objekten mit schlechter Marktgängigkeit (Ladenhüter), da in diesen Fällen sonst keine auskömmlichen Angebote zu erwarten sind.

Die Vorgaben sind durch Erlass des Finanzministerium an den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg landeseinheitlich umgesetzt worden.

- *nach erfolgter Ausschreibung die Bieter zur Abgabe eines schriftlichen Nachgebots aufzufordern (dabei hat sich das in den meisten Ämtern praktizierte Umschlagverfahren und die Gebotsöffnung nach dem Vier-Augen-Prinzip bewährt)*

Nachgebote sind grundsätzlich anzufordern, wenn die abgegebenen Angebote nicht auskömmlich sind oder in einem sehr engen Rahmen beieinander liegen. Darauf ist der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg hingewiesen worden.

- *alle Möglichkeiten der Veröffentlichung der Verkaufsangebote offensiv zu nutzen*

Neben der Veröffentlichung in regionalen und überregionalen Zeitungen werden entbehrliche Liegenschaften auch auf der Internetplattform der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung angeboten. Es können dabei Exposés zu den Einzelobjekten aufgerufen werden. Darüber hinaus werden die Immobilien, sofern sinnvoll, im Internet auf der Plattform Immo-Scout 24 angeboten.

- *die Fälligkeit des Kaufpreises entsprechend den geltenden Vorschriften auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses festzusetzen*

Die Fälligkeit des Kaufpreises auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses (sofern dies zugleich mit der Übergabe verbunden ist) ist Praxis in der Verwaltung. Ausnahmen sind besonderen Einzelfällen vorbehalten.

Bei Immobiliengeschäften mit Kommunen oder andere Gebietskörperschaften wird in der Regel eine Kaufpreisfälligkeit *nach* dem notariellen Vertragsschluss vereinbart. Diese Regelung beruht auf Gegenseitigkeit.

- *in der Regel eigene Wertermittlungen durchzuführen und die dafür erforderliche Kompetenz innerhalb des Landesbetriebs zu schaffen und an ein bis zwei Stellen zu konzentrieren. Wertermittlungen Dritter sollten stets auf ihre Plausibilität geprüft werden.*

Immobilienwertermittlungen werden in der Regel von den Ämtern der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung selbst durchgeführt. In Ausnahmefällen werden Wertermittlungen an Dritte (Freiberufler, Gutachterausschüsse) vergeben, insbesondere bei Sachwertermittlungen. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn die personelle Kapazität erschöpft ist. Im Falle der Vergabe der Wertermittlungen an Dritte sind die Ämter Vermögen und Bau angehalten, eine Plausibilitätskontrolle der Gutachten durchzuführen.

In der Konzentrierung der Wertermittlung an ein bis zwei Stellen wird kein Vorteil gesehen, da insoweit die notwendige Sachkenntnis der Mitarbeiter vor Ort gefragt ist. Die Wertermittlungen werden daher unabhängig vom anzuwendenden Wertermittlungsverfahren weiterhin vor Ort vom zuständigen Amt durchgeführt.