



Bundesministerium
der Finanzen



G20 GERMANY 2017

Jens Spahn
Parlamentarischer Staatssekretär

POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Finanzen, 11018 Berlin

Mitglied des Deutschen Bundestages
Frau Cansel Kiziltepe
Platz der Republik 1
11011 Berlin

HAUSANSCHRIFT Wilhelmstraße 97
10117 Berlin

TEL. +49 (0) 30 18 682-4283

FAX +49 (0) 30 18 682-4497

E-MAIL Jens.Spahn@bmf.bund.de

DATUM 8. Februar 2017

BETREFF **Ihre schriftlichen Fragen Nrn. 263 bis 266 für den Monat Januar 2017**

ANLAGEN 1

GZ **VIII A 2 - FB 3032/17/10006**

DDK **2017/0110200**

(bei Antwort bitte GZ und DOK angeben)

Sehr geehrte Frau Kollegin,

Ihre Fragen,

1. „Wie kann, wenn beim Verkauf des Dragoner Areals Berlin ein Rücktrittsrecht vereinbart wurde, gegen dieses Recht Einspruch eingelegt werden, und auf welche Klausel des Verkaufsvertrags zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und der Drgonerhöfe Berlin GmbH beruft sich der Käufer bei seinem Widerspruch?“
2. „Beinhaltet das im Vertrag festgeschriebene Rücktrittsrecht einen Ausschluss von Schadenersatzansprüchen?“
3. „Ist im Kaufvertrag zwischen der BImA und der Dragonerhöfe GmbH ein Gremienvorbehalt (des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages sowie des Finanzausschusses Bundesrat) festgeschrieben, und wenn nein, wieso wurde auf den Gremienvorbehalt verzichtet?“
4. „Hat ein notariell beglaubigter Kauf stattgefunden, und wenn ja, ist damit die Dragonerhöfe Berlin aktuell Eigentümer des Areals?“

beantworte ich wie folgt:

Seite 2

1. Der notarielle Kaufvertrag über den Verkauf des Dragoner-Areals in Berlin enthielt zur Sicherung der Zustimmungsrechte der Gremien nach § 64 Absatz 2 Bundeshaushaltsordnung (BHO) einen unbefristeten und unbedingten Rücktrittsvorbehalt für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), von dem die BImA inzwischen durch Ausübung ihres Rücktrittsrechts Gebrauch gemacht hat. Das dadurch bereits eingetretene Rückabwicklungsverhältnis genießt bei der BImA den gleichen Schutz der Vertraulichkeit wie Kaufvertragsverhandlungen. Das derzeit laufende notarielle Verfahren bleibt jetzt zunächst abzuwarten. Insoweit nehme ich auf meine Stellungnahme auf Ihre schriftliche Fragen Nrn. 173 bis 176 für den Monat Dezember 2016 vom 4. Januar 2017 Bezug.
2. Der genannte notarielle Kaufvertrag trifft für den Fall der Ausübung des Rücktrittsrechts Regelungen zur Rückabwicklung des Kaufvertrages, unter anderem zur unverzinsten Rückzahlung des vom Käufer bereits gezahlten Kaufpreises sowie zur Erstattung von Vertragskosten.
3. Die Zustimmungsrechte nach § 64 Absatz 2 BHO wurden in dem Kaufvertrag über den Verkauf des sogenannten Dragoner-Areals in Berlin vom 13. Februar 2015 zwischen der BImA und der Dragonerhöfe GmbH mit einem unbefristeten, unbedingten Rücktrittsvorbehalt für die BImA abgesichert. Die Rechte der Gremien nach § 64 Absatz 2 BHO sind dadurch gewahrt worden, dass die BImA entsprechend der vertraglichen Regelung den für den weiteren Vollzug des Vertrages erforderlichen Rücktrittsverzicht erst nach erfolgter Genehmigung des Bundesministeriums der Finanzen und damit nach Vorliegen der Zustimmung der Gremien nach § 64 Absatz 2 BHO hätte ausüben können. Erst danach hätte also der Vertrag mit dem Eigentumswechsel vollzogen werden können.
4. Jeder wirksame Grundstückskaufvertrag bedarf der notariellen Beurkundung (§ 311 b BGB). Der Eigentumsübergang durch die Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Käufer ist nicht erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage**Bundesministerium
der Finanzen****Jens Spahn**
Parlamentarischer Staatssekretär

POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Finanzen, 11016 Berlin

Mitglied des Deutschen Bundestages
Frau Dr. Gesine Lötzsich
Platz der Republik 1
11011 BerlinHAUSANSCHRIFT Wilhelmstraße 97
10117 Berlin
TEL +49 (0) 30 18 682-4283
FAX +49 (0) 30 18 682-4497
E-MAIL Jens.Spahn@bmf.bund.de
DATUM 19. Dezember 2016BETREFF **Ihre Berichts-anforderung vom 9. Dezember 2016 zum Thema „Rückübertragung des
Dragoner-Areals an den Bund“**GZ **VIII A 2 - FB 3060/15/10002 :002**DOK **2016/1140743**

(bei Antwort bitte GZ und DOK angeben)

Sehr geehrte Frau Kollegin,

Ihre oben genannte Berichts-anforderung beantworte ich wie folgt:

1. „War im Kaufvertrag zwischen der BImA und dem Käufer des Dragoner-Areals der Gremienvorbehalt durch den Finanzausschuss des Bundesrates vermerkt oder nur der Vorbehalt bezüglich der Zustimmung des Bundesministeriums der Finanzen?“

Die Zustimmungsrechte nach § 64 Absatz 2 Bundeshaushaltsordnung (BHO) wurden in dem Kaufvertrag über den Verkauf des sogenannten Dragoner-Areals in Berlin vom 13. Februar 2015 zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und der Dragonerhöfe GmbH mit einem unbefristeten, unbedingten Rücktrittsvorbehalt für die BImA abgesichert. Die Rechte der Gremien nach § 64 Absatz 2 BHO sind dadurch gewahrt worden, weil die BImA entsprechend der vertraglichen Regelung den für den weiteren Vollzug des Vertrages erforderlichen Rücktrittsverzicht erst nach erfolgter Genehmigung des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) und damit nach Vorliegen der Zustimmung der Gremien nach § 64 Absatz 2 BHO ausüben kann. Erst danach hätte der Vertrag mit dem Eigentumswechsel vollzogen werden können.

- Seite 2 2. „Hat der Käufer bezüglich der Rückübertragung an den Bund Schadenersatz- bzw. Kompensationsforderungen geltend gemacht oder gibt es Hinweise, dass dies bevorstehen könnte? “

Obwohl der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages dem Verkauf der Liegenschaft „Dragoner-Areal“ an den Käufer und Investor zugestimmt hatte, hat der Finanzausschuss des Bundesrates auf Betreiben Berlins seine Zustimmung zu dem Verkauf verweigert. Der Bund hat in der Folgezeit die Option verfolgt, dass sich Berlin und der Käufer über die Bebaubarkeit des Grundstücks, insbesondere über die zu realisierenden Sozialwohnungen, verständigen, wie dies auch in anderen Fällen gelungen ist. Da Berlin nunmehr eine Zusammenarbeit mit dem Investor abschließend und endgültig ausgeschlossen hat, besteht für den Kaufvertrag keine Realisierungsoption mehr. Der Vorstand der BImA hat daher folgerichtig mit Schreiben vom 17. November 2016 an den Notar das der BImA nach dem Kaufvertrag zum Dragoner-Areal zustehende vertragliche Rücktrittsrecht ausgeübt. Die Rückabwicklung des Kaufvertrages soll nunmehr unter Sachleitung des Notars auf der Grundlage der im Kaufvertrag getroffenen Regelungen stattfinden. Die Vertragsbeteiligten befinden sich derzeit in einem Abstimmungsprozess zum weiteren Vorgehen, das abzuwarten bleibt.

3. „Sind alle Verträge, die die BImA mit Käufern öffentlicher Liegenschaften abschließt, mit einem Gremienvorbehalt versehen, so dass auch nach Abschluss des Bieterverfahrens und der Unterzeichnung des Kaufvertrages der Kauf rückgängig gemacht werden kann, wenn das BMF bzw. der Finanzausschuss des Bundesrates dem Verkauf nicht zustimmt?“

Die von Ihnen angesprochene Frage der Absicherung des sogenannten Gremienvorbehalts nach § 64 Absatz 2 BHO war auch Gegenstand der Erörterungen im Berichterstattergespräch zur Haushaltsaufstellung 2017 zum Kapitel 6004 Tit. 121 01 (BImA) am 17. Oktober 2016. Der Vorstand der BImA hat dort gegenüber den Berichterstattern ausführlich das Vorgehen erläutert und dargelegt, dass rechtlich zur Absicherung des Gremienvorbehalts verschiedene Vertragsgestaltungsvarianten möglich und zulässig sind. So kann der Zustimmungsvorbehalt des BMF unmittelbar in den Vertrag aufgenommen werden (sogenannter „schwebend unwirksamer Vertrag“) oder es kann wie vorliegend ein unbefristeter Rücktrittsvorbehalt mit Rücktrittsverzicht nach Genehmigung durch das BMF (sogenannter „schwebend wirksamer Vertrag“) vereinbart werden. Diese Varianten sichern den Gremienvorbehalt nach § 64 Absatz 2 BHO in den Kaufverträgen der BImA hinreichend ab, indem sie einen Vollzug des Vertrages ohne die Genehmigung des BMF und damit im Ergebnis ohne Zustimmung der Gremien nach § 64 Absatz 2 BHO ausschließen.

- Seite 3 4. „Innerhalb welchen Zeitraumes nach Abschluss des Kaufvertrages kann das BMF bzw. der Finanzausschuss des Bundesrates einen Vorbehalt geltend machen, so dass ein Grundstückverkauf durch die BImA rückabgewickelt werden muss?“

Es wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen. Ein bestimmter Zeitraum ist für die Erteilung der Zustimmung der Gremien nach § 64 Absatz 2 BHO in der BHO nicht bemessen.

5. „Gibt es bereits Pläne bzw. eine Verständigung mit dem Land Berlin in welcher Art (z. B. auf Grundlage der Verbilligungsrichtlinie) das Grundstück an das Land Berlin oder ein landeseigenes Unternehmen verkauft werden soll?“

Erst nach erfolgter Rückabwicklung des Kaufvertrages kann die BImA wieder vollumfänglich über das Grundstück verfügen. Deshalb ist jetzt zunächst die Rückabwicklung des Kaufvertrages abzuschließen, bevor die BImA eine Entscheidung zum weiteren Umgang mit der Liegenschaft treffen kann.

Die Berichterstatterinnen und Berichterstatter des Einzelplans 08 und des Kapitels 6004 erhalten einen Abdruck dieses Schreibens über das Sekretariat des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages.

Mit freundlichen Grüßen

