

Landesbrachenprogramm Hinweise zum Umgang mit beräumten Flächen

1. Überblick

Das Ziel der Förderung besteht darin, mit Hilfe öffentlicher Mittel eine nachhaltige kommunale Entwicklung brachgefallener Entwicklungsfähiger Flächen zu unterstützen. Das Förderinstrument soll ausdrücklich nicht dazu dienen, Flächen für Investoren attraktiv zu machen, die eine Beräumung auf eigene Kosten scheuen.

Grundsätzlich sollen deshalb die Flächen nach der Beräumung in kommunalem Eigentum und – je nach Entwicklungsidee gemäß Brachenkonzeption – möglichst auch in kommunaler Nutzung verbleiben (ausgenommen sind Beräumungen nach § 179 BauGB).

2. Liquidationswertbetrachtung

Die Brachenförderung kommt nur für Flächen in Frage, deren bauliche Anlagen

- ihre ursprüngliche Funktion mindestens zehn Jahre vor Bewilligung verloren haben,
- deren (Rest-) Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und deren Erhalt auch sonst nicht sinnvoll ist.

Soll die Fläche binnen zehn Jahren nach Abschluss der Maßnahme dennoch verkauft werden, ist die durch die Förderung erwirkte Wertsteigerung zurückzuführen.

Wichtiger Hinweis: Bitte prüfen Sie zunächst in Ihrem Zuwendungsbescheid, nach welcher Richtlinie die Förderung erfolgt ist.

Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat unter diesen Umständen keinen Wert mehr und stellt eine „Belastung“ des Bodenwerts dar. Daraus leitet sich ab, dass einer solchen Fläche in der Regel ein Anfangswert von 1 Euro beigemessen wird (sogenannte **Liquidationswertbetrachtung** gemäß § 16 ImmoWertV).

Bei Inanspruchnahme einer Zuwendung nach

- Richtlinie Brachflächenrevitalisierung (gültig vom 05.06.2015 bis 22.06.2017)
→ Lesen Sie bitte weiter unter Abschnitt A.

- Richtlinie Brachenberäumung (gültig ab 23.06.2017)
→ Lesen Sie bitte weiter unter Abschnitt B.

A Richtlinie Brachflächenrevitalisierung gültig vom 05.06.2015 bis 22.06.2017

Verkauf der Fläche nach Abschluss der Maßnahme

Die Zuwendungsbescheide enthalten folgendes Veräußerungsverbot mit Zustimmungsvorbehalt während einer Zweckbindungsfrist von 10 Jahren:

„Eine Veräußerung des Grundstücks ist nur ausnahmsweise und nur mit Zustimmung und nach Maßgabe der Bewilligungsstelle zulässig.“

Die Zustimmung zum geplanten Verkauf ist deshalb formlos schriftlich unter der Angabe der Gründe bei der SAB zu beantragen.

Unsere Zustimmung zum Verkauf ist an die Zahlung eines Erstattungsbetrages geknüpft. Der Erstattungsbetrag bemisst sich wie folgt:

- a. „Der Veräußerungserlös während der Zweckbindung gilt als Deckungsmittel i.S.v. Nr. 1.2 ANBest-K und reduziert die Zuwendung gemäß Nr. 2.1 ANBest-K.“ (allgemeine Bedingung)
- b. „Wenn bei Veräußerung eine vorhabenbezogene Wertsteigerung des Grundstücks eingetreten ist, reduziert sich die Zuwendung auf den Betrag, der sich aus den zuwendungsfähigen Ausgaben abzüglich der vorhabenbedingten Wertsteigerung ergibt“ (spezielle Bedingung).

Bedingung a und b sind zwei selbständige und voneinander unabhängige Bedingungen, die nicht in einem entweder/oder-Verhältnis stehen.

Bedingung a spiegelt die Grundannahme wider, dass der **Verkaufserlös die durch die Förderung erwirkte Wertsteigerung repräsentiert**. Diese Grundannahme leitet sich aus der für Brachflächen im Sinn der Richtlinie anzuwendenden Liquidationswertbetrachtung ab.

Bedingung b ist ein von der Deckungsmittelregelung unabhängiges **Korrektiv, um Verkäufe unter Wert zu verhindern**.

Diejenige Bedingung (a oder b), welche die höchste Reduzierung bewirkt, ist Bemessungsgrundlage der Rückzahlungsforderung.

Unsere Zustimmung für den Einzelfall machen wir insbesondere von folgenden Kriterien – die sich aus dem Ziel der Förderrichtlinie ergeben – abhängig:

- Ist die geplante nachhaltige Entwicklung des Stadtgebietes/Gemeindegebietes auch nach Verkauf der Fläche noch gewährleistet (vgl. Entwicklungsziele laut Brachenkonzeption)?
- Haben sich die Ziele für die Entwicklung der Fläche zwischenzeitlich geändert?
- Diente die Brachenbeseitigung nur der Einnahmengewinnung aus Grundstücksgeschäften?
- Erfolgt die Veräußerung beihilferechtskonform?

Die Zustimmung zum Verkauf kann auch verwehrt werden.

Vermietung oder Verpachtung der Fläche nach Abschluss der Maßnahme

Eine Vermietung oder Verpachtung der beräumten Fläche nach Abschluss des Vorhabens ist zulässig. Bei den hieraus erzielten Einnahmen handelt es sich nicht um „mit dem Verwendungszweck zusammenhängende“ Einnahmen und deshalb auch nicht um Deckungsmittel im Sinn von Nr. 1.2 ANBest-K.

Zuwendungszweck ist die Beräumung der Fläche, nicht die Bewirtschaftung der Fläche nach Abschluss der Beräumungsmaßnahme. Der Verwendungszweck hat sich mit Abschluss des Vorhabens erfüllt.

B Richtlinie Brachenberäumung (gültig ab 23.06.2017)

Verkauf der Fläche nach Abschluss der Maßnahme

Innerhalb von 10 Jahren nach Abschluss der Maßnahme darf der Verkauf der beräumten Fläche nur unter der Bedingung erfolgen, dass der Gewinn - max. bis zur Höhe der ausgereichten Zuwendung - an die SAB zurückgeführt wird. Gleiches gilt auch für den Verkauf von Teilflächen.

Im Zuwendungsbescheid gibt es dazu folgende Auflage:

»Veräußert die Gemeinde ein Grundstück innerhalb von zehn Jahren nach Abschluss der Durchführung der geförderten Maßnahme, hat sie den Veräußerungsgewinn und etwaige Miet- und Pachteinnahmen bis zur Höhe der ausgereichten Zuwendung an die Bewilligungsstelle auszukehren.«

Veräußerungsgewinn ist der Verkaufspreis abzüglich

- Grundstückswert bei Vorhabensbeginn
- eigener Aufwendungen (gesamter Eigenmittelanteil) während der Durchführung der Maßnahme
- Anschaffungskosten, sofern das Grundstück zum Zweck der Beräumung erworben wurde (Eigenmittel der Kommune),
- eigener (werterhöhender) Aufwendungen nach Umsetzung des Abbruchvorhabens.

Im Fall des Verkaufs sind aufgrund der vorgenannten Auflage auch etwaige in der Zeit vor dem Verkauf erzielte Miet- und Pachteinnahmen (abzüglich Aufwendungen) an die SAB abzuführen.

Der Grundstückswert bei Vorhabensbeginn wird im

Regelfall mit 1 Euro angenommen, (= Bodenwert abzgl. Freilegungskosten gemäß § 16 ImmoWertV, siehe auch Ausführungen zur **Liquidationswertbetrachtung**).

Vermietung und Verpachtung der Fläche nach Abschluss der Maßnahme

Wird die Fläche nur vermietet oder verpachtet und (innerhalb von 10 Jahren) nicht verkauft, müssen die entsprechenden Einnahmen nicht an die SAB abgeführt werden. Bei den aus Vermietung und Verpachtung erzielten Einnahmen handelt es sich nicht um „mit dem Verwendungszweck zusammenhängende“ Einnahmen und deshalb auch nicht um Deckungsmittel im Sinn von Nr. 1.2 ANBest-K. Verwendungszweck ist die Beräumung der Fläche, nicht die Bewirtschaftung der Fläche nach Abschluss der Beräumungsmaßnahme. Der Verwendungszweck ist mit Abschluss des Vorhabens erfüllt.

Nur bei einem Verkauf innerhalb von 10 Jahren nach Abschluss der Maßnahme erstreckt sich der **Erstattungsanspruch auch auf die Miet- und Pachteinnahmen**.

3. Anzeige

Wenn Sie die Absicht haben, die beräumte Fläche zu verkaufen, zeigen Sie uns **die geplante Veräußerung bitte frühzeitig an**. Sie erhalten dann von uns weitere Informationen und eine Beispielrechnung, wie sich der Verkauf monetär auswirkt.

4. Zuständige Ansprechpartner

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter den folgenden Nummern zur Verfügung:

Ina Kupfer
0351 4910-4230
ina.kupfer@sab.sachsen.de

Gabriele Kaden
0351 4910-4231
gabriele.kaden@sab.sachsen.de

Juliane Kießling
0351 4910-4222
juliane.kiessling@sab.sachsen.de