

Geltende Erlasse (SMBl. NRW.) mit Stand vom 19.8.2022

**Verwaltungsvorschriften
für Grundstücksverkäufe nach § 15 Abs. 3 Haushaltsgesetz
(VV zu § 15 Abs. 3 HHG)**

RdErl. d. Finanzministeriums - I C 2-0064-2.1
v. 16.6.2014

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Landeshaushaltsordnung (LHO) vom 26. April 1999 (**GV. NRW. S. 158/SGV. NRW. 630**), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2012 (**GV. NRW. S. 636**) geändert worden ist, werden die nachfolgenden Verwaltungsvorschriften erlassen:

Inhaltsübersicht:

1 Vorbemerkung

2 Anwendungsbereich

3 Bekanntmachung des Verfahrens zu § 15 Abs. 3 HHG

4 Allgemeines zu § 15 Abs. 3 HHG

5 Verfahren

6 Regelungen zu § 15 Abs. 3 Nr. 1 HHG

7 Regelungen zu § 15 Abs. 3 Nr. 2 HHG

8 Ausschlussfristen

9 Gremienvorbehalt

10 Zustimmungserfordernisse

11 Inkrafttreten und Übergangsregelung

1

Vorbemerkung

Grundstücke im Eigentum des Landes (landeseigene Grundstücke), die zum Verkauf bestimmt sind, können nach Maßgabe der §§ 63, 64 der Landeshaushaltsordnung (LHO) und des § 15 Abs. 3 HHG in der jeweils geltenden Fassung verkauft werden. Mit den vorliegenden Verwaltungsvorschriften soll für Grundstücksverkäufe nach § 15 Abs. 3 HHG ein Verwaltungsverfahren festgelegt werden, damit geeignete Liegenschaften in einem effizienten, landesweit gleichen Verwaltungsverfahren veräußert werden. Dabei ist zu beachten, dass neben den Zielen des § 15 Abs. 3 HHG auch die haushaltswirtschaftlichen Interessen des Landes im Sinne der §§ 7, 63 und 64 LHO berücksichtigt werden

2

Anwendungsbereich

Die vorliegenden Verwaltungsvorschriften gelten ausschließlich für die grundstücksverwaltenden Stellen der Landesverwaltung. Sie erfasst alle landeseigenen Grundstücke, die auf Dauer für Zwecke des Landes entbehrlich im Sinne des § 63 Abs. 2 LHO sind und durch die jeweilige grundstücksverwaltende Stelle des Landes veräußert werden sollen. Die grundstücksverwaltenden Stellen des Landes sind Dienststellen, die landeseigene Liegenschaften im Interesse des Landes verwalten, bewirtschaften, entwickeln und verwerten (z. B. der Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW - im Folgenden: BLB NRW - oder der Landesbetrieb Wald und Holz NRW und die Bezirksregierungen). In begründeten Ausnahmefällen und mit Zustimmung des zuständigen Ministeriums ist eine Abweichung von der in diesen Verwaltungsvorschriften beschriebenen Vorgehensweise möglich; in Fällen von besonderer oder grundsätzlicher Bedeutung ist zudem die Zustimmung des Finanzministeriums erforderlich. Im Einzelfall kann sich das Finanzministerium die Zustimmung vorbehalten. Fälle von besonderer Bedeutung sind mit dem zuständigen Ministerium auf dem Dienstweg abzustimmen.

3

Bekanntmachung des Verfahrens zu § 15 Abs. 3 HHG

Kommunen, Gemeindeverbände und Studentenwerke sind vom BLB NRW einmalig anzuschreiben und über das Verfahren des Landes zum Verkauf von Grundstücken nach § 15 Abs. 3 HHG zu informieren. Die Kommunen werden gebeten, ihre kommunalen Wohnungsbaugesellschaften über das Verfahren zu § 15 Abs. 3 HHG in Kenntnis zu setzen. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. und der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsbauunternehmen Nordrhein-Westfalen e.V. werden ebenfalls einmalig durch den BLB NRW informiert. Andere Kaufinteressenten können sich über die Homepage des BLB NRW über das Verfahren informieren.

4

Allgemeines zu § 15 Abs. 3 HHG

4.1

Die Regelung in § 15 Abs. 3 HHG führt zu einer Verfahrenserleichterung bei der Veräußerung von landeseigenen Grundstücken, um hierbei im Wesentlichen den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu unterstützen. Sie führt dagegen nicht zu einer unmittelbaren Verpflichtung der grundstücksverwaltenden Stelle, nunmehr ausschließlich wohnungsbaupolitische Aspekte in der Grundstückswirtschaft zu beachten. Die Anwendung des § 15 Abs. 3 HHG steht im Ermessen des Landes. Die haushaltswirtschaftlichen Interessen des Landes (§ 7 LHO) sind bei der Entscheidung, ob und wie ein Verkauf nach § 15 Abs. 3 HHG durchgeführt wird, zu beachten.

4.2

Die in § 15 Abs. 3 HHG in den Nrn. 1 a) und b) sowie den Nrn. 2 a) und b) aufgeführten Tatbestandsalternativen enthalten keine Rangfolge. Sofern auf einem Grundstück mehrere Interessenten unterschiedliche Tatbestandsalternativen verwirklichen wollen, ist im Einzelfall nach den Vorgaben dieser Verwaltungsanweisung zu entscheiden (Nr. 5.3.4).

4.3

Die in § 15 Abs. 3 Nr. 1 HHG Genannten haben die Möglichkeit, die Grundstücke für die dort genannten Zwecke ohne öffentliche Ausschreibung zu erwerben. Bei einer Ausschreibung nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 HHG haben sie daher keinen Vorrang.

4.4

Grundstücksteilungen sind in Ausnahmefällen möglich.

4.5

Die Nutzung für die in § 15 Abs. 3 HHG genannten Zwecke hat mit Ausnahme der selbstnutzenden Eigentümer (Nrn. 7.4.4 und 7.4.5) in Anlehnung an die Fristen für die Städtebau- und die Wohnraumförderung für mindestens 25 Jahre zu erfolgen. Die Frist beginnt grundsätzlich mit der Aufnahme der zweckentsprechenden Nutzung. Bei öffentlich gefördertem Wohnraum beginnt die Frist mit der Herstellung der Bezugsfertigkeit im Sinne des § 8 Absatz 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 8. Dezember 2009 (**GV. NRW. S. 772**), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2014 (**GV. NRW. S. 269**) geändert worden ist. Im Falle der Errichtung mehrerer Gebäude beginnt die Frist mit der Bezugsfertigkeit eines jeden einzelnen Gebäudes.

4.6

Wertermittlung

4.6.1

Die grundstücksverwaltende Stelle hat für jedes nach § 15 Abs. 3 HHG zu verkaufende Grundstück eine Wertermittlung vorzunehmen. Das der Wertermittlung zugrundeliegende Gutachten ist durch einen Sachverständigen zu erstellen, der den Verkehrswert gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt (§ 64 Abs. 3 LHO). Der Interessent hat keinen Anspruch auf Herausgabe des Wertgutachtens. Dem Interessenten können jedoch auf Nachfrage in den Fällen des § 15 Absatz 3 Nummer 1 HHG einzelne Passagen aus dem Wertgutachten und darüber hinaus auch der vollständige Inhalt des Wertgutachtens zur Kenntnis gegeben werden, soweit dem im Einzelfall keine besonderen Gründe entgegenstehen. Das Gutachten und dessen Inhalt dürfen jedoch keinesfalls zum Gegenstand des Kaufvertrages gemacht werden.

4.6.2

Die Wertermittlung ist in den Fällen des § 15 Abs. 3 Nr. 1 a) und b) HHG preisbegründend. Daher dürfen zwischen dem Stichtag der Wertermittlung und der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags nicht mehr als zwölf Monate vergangen sein. Der Mindestkaufpreis wird durch das Wertgutachten verbindlich festgelegt.

4.6.3

In den Fällen des § 15 Abs. 3 Nr. 2 HHG wird der Grundstückskaufpreis durch den in einem öffentlichen Ausschreibungsverfahren erzielten Kaufpreis ermittelt. Der im Wertgutachten ermittelte Grundstückswert ist daher, außer in den in Nr. 7.1 geregelten Fällen, nicht kaufpreisbildend. Das Wertgutachten darf aber zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrags nicht älter als zwei Jahre sein.

4.7

Besondere Vertragsklauseln

4.7.1

Im notariellen Grundstückskaufvertrag ist die Verfolgung des in § 15 Abs. 3 HHG vorgegebenen gesetzlichen Zwecks durch den Grundstückserwerber mittels entsprechender Klauseln vertraglich abzusichern (Rücktritts-, Sicherungs- und andere Vertragsklauseln). Darüber hinaus sind die vom Erwerber vorgesehene Art, der Umfang und die Dauer der Nutzung der Liegenschaft im Sinne des § 15 Abs. 3 HHG vertraglich festzulegen. Die vertragswidrige Bebauung oder die vertragswidrige Verwendung des Grundstücks sind während der Bindungsfrist (Nr. 4.5) durch die Vereinbarung einer angemessenen Vertragsstrafe und von Rücktrittsklauseln abzusichern. Es ist vertraglich zu vereinbaren, dass die Rechte vom Land wahlweise geltend gemacht werden können.

4.7.2

Zur Sicherstellung der zeitgerechten Zweckverwirklichung durch den Grundstückskäufer ist das Erreichen wichtiger Projektschritte über vertragliche Rücktrittsrechte des Landes abzusichern. Insbesondere für das Erlangen der Baugenehmigung ist im Grundstückskaufvertrag ein Zeitraum von höchstens eineinhalb Jahren ab wirksamem Grundstückskaufvertragsabschluss und für die Bezugsfertigkeit des Objekts ein Zeitraum von weiteren höchstens zwei Jahren vorzusehen. Muss von der Kommune zunächst ein Bauplanungsrecht geschaffen werden, kann die Frist angemessen verlängert werden. Bei einer öffentlichen Förderung ist der öffentliche Förderbescheid spätestens ein halbes Jahr nach Beantragung der Baugenehmigung zu erlangen. Die genannten Fristen können in begründeten Ausnahmefällen im Nachhinein angemessen verlängert werden.

4.7.3

Die Überwachung der vertraglich vereinbarten Inhalte obliegt der grundstücksverwaltenden Stelle. Ist das für Wohnen zuständige Ministerium des Landes NRW in das Verfahren nach §15 Abs. 3 HHG involviert, haben sich die grundstücksverwaltende Stelle und das für Wohnen zuständige Ministerium hinsichtlich der Überwachung abzustimmen. Die Einhaltung der Vertragsinhalte ist durch Vorlage geeigneter Unterlagen (z. B. Genehmigungs- und Förderbescheide, Bestätigungen von Wirtschaftsprüfern oder Förderbehörden) oder durch Nachfrage bei anderen Behörden (z. B. der für die Überwachung des Förderzwecks bei öffentlich gefördertem Wohnraum zuständigen Kommune) in regelmäßigen Zeitabständen nachzuweisen. Im Falle ihrer Nichteinhaltung hat die grundstücksverwaltende Stelle die vertraglichen Rechte geltend zu machen.

5 Verfahren

5.1

Veröffentlichung auf der Homepage des BLB NRW

5.1.1

Alle grundstückverwaltenden Stellen melden dem BLB NRW die von ihnen zu veräußernden Grundstücke. Die zum Verkauf vorgesehenen Grundstücke des Landes werden auf der Homepage des BLB NRW im Rahmen einer Interessenabfrage bekanntgegeben. Aufgrund des hohen Verwaltungsaufwands und der sich dadurch ergebenden etwaigen zeitlichen Verzögerungen unterbleibt eine zusätzliche gezielte Einzelansprache von Marktteilnehmern.

5.1.2

Die Veröffentlichung bindet das Land nicht, sondern dient lediglich der Information möglicher Interessenten für einen Verkauf nach § 15 Abs. 3 HHG.

5.1.3

Die Grundstücke werden mittels eines kurzen Exposés vorgestellt. Das Exposé soll, soweit bekannt, insbesondere folgende Informationen enthalten: Grundstücksgröße, Art der möglichen baulichen Nutzung, Nutzfläche, Angaben zu laufenden Mietverträgen, bekannte Schadstoffbelastungen etc. Die für den Verkauf zuständige grundstücksverwaltende Stelle ist mit einem Ansprechpartner zu benennen.

5.1.4

Die grundstücksverwaltende Stelle wird – sofern bekannt – einen Hinweis auf im Einzelfall realisierbare Tatbestandsvarianten des § 15 Abs. 3 HHG geben. Kaufinteressenten haben die Möglichkeit, ihr Kaufinteresse an einem Grundstück auch zu einer anderen Tatbestandsvariante des § 15 Abs. 3 HHG zu bekunden.

5.1.5

Die Veröffentlichungsdauer für einen Verkauf nach § 15 Abs. 3 HHG auf der Homepage beträgt drei Monate (Ausschlussfrist).

5.2

Interessenbekundungsverfahren

5.2.1

Kaufinteressenten, die Grundstücke aufgrund der Veröffentlichung auf der Homepage des BLB NRW nach einer der in § 15 Abs. 3 HHG beschriebenen Tatbestandsvarianten erwerben möchten, müssen innerhalb der Veröffentlichungsfrist von drei Monaten (Nr. 5.1.5) schriftlich und unter Angabe der entsprechenden Tatbestandsvariante ihr Erwerbsinteresse bekunden.

5.2.2

Die grundstücksverwaltende Stelle übersendet den Interessenten einen Fragebogen (Anlage 1) mit einer Antwortfrist von einem Monat (Ausschlussfrist). Anhand des Fragebogens wird von der grundstücksverwaltenden Stelle eine Vereinbarkeit der von dem Kaufinteressenten auf dem Grundstück angestrebten Nutzung mit der jeweiligen Tatbestandsvariante des § 15 Abs. 3 HHG und der LHO summarisch geprüft.

5.2.3

In den Fällen des § 15 Abs. 3 Nr. 1 a) 1. Alternative obliegt die Prüfung des kommunalen Zwecks der grundstücksverwaltenden Stelle. In den übrigen Fällen teilt das für Wohnen zuständige Ministerium des Landes NRW der grundstücksverwaltenden Stelle innerhalb von sechs Wochen mit, ob die von den Interessenten angestrebte Nutzung mit § 15 Abs. 3 HHG vereinbar und auf dem angebotenen Grundstück möglich ist.

5.3

Verkaufsverfahren

5.3.1

Nach Ablauf der dreimonatigen Veröffentlichungsfrist (Nr. 5.1.5) und Auswertung der Interessenbekundungen ist von der grundstücksverwaltenden Stelle in Abstimmung mit dem für Wohnen zuständigen Ministerium des Landes NRW und ggf. dem zuständigen Ministerium im konkreten Einzelfall zu entscheiden, ob die Liegenschaft nach § 15 Abs. 3 HHG veräußert oder in einem Verkaufsverfahren nach §§ 63, 64 LHO veräußert wird.

5.3.2

Sofern innerhalb der Ausschlussfrist (Nr. 5.1.5) keine Interessenbekundungen eingehen, wird die Liegenschaft grundsätzlich nach Maßgabe der §§ 63, 64 LHO in einem öffentlichen Verkaufsverfahren (Bieterverfahren) verkauft. Um in diesem Fall ein geordnetes Bieterverfahren durchführen zu können, ist nach Beginn des öffentlichen Bieterverfahrens ein Verkauf nach § 15 Abs. 3 HHG grundsätzlich ausgeschlossen. Befindet sich die Liegenschaft in einer Kommune mit angespannten Wohnungsmärkten, ist nach Nr. 5.3.3 zu verfahren.

5.3.3

Liegt das Grundstück in Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Nr. 6.5.2 und Anlage 3), erfragt die grundstücksverwaltende Stelle vor Einleitung des Verkaufsverfahrens nach §§ 63, 64 LHO bei dem für Wohnen zuständigen Ministerium, ob eine Ausschreibung für öffentlich geförderten Wohnraum nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 b) HHG und ggf. mit welcher Quote zu erfolgen hat.

5.3.4

Liegen Interessenbekundungen für unterschiedliche Tatbestandsvarianten des § 15 Abs. 3 HHG vor, entscheidet die grundstücksverwaltende Stelle unter fachlicher Beteiligung des für Wohnen zuständigen Ministeriums des Landes NRW und des zuständigen Ministeriums im Einzelfall, welche der Varianten des § 15 Abs. 3 HHG für das Verkaufsverfahren gewählt wird.

6

Regelungen zu § 15 Abs. 3 Nr. 1 HHG

6.1

Bei einem Grundstücksverkauf nach § 15 Abs. 3 Nr. 1 HHG wird dem Kaufinteressenten das landeseigene Grundstück unter Nennung des Werts laut Wertgutachten zum Kauf angeboten.

6.2

Der Erwerber muss den Grundstückskauf auf der Grundlage des Wertgutachtens innerhalb von

drei Monaten zusagen (Ausschlussfrist). Die Verhandlungen über den notariellen Grundstückskaufvertrag sind unverzüglich aufzunehmen.

6.3

Kommt ein Verkauf mit einem Interessenten in einer angemessenen kurzen Frist nicht zu Stande, kann die Liegenschaft nach Maßgabe der §§ 63, 64 LHO oder des § 15 Abs. 3 Nr. 2 HHG in einem öffentlichen Bieterverfahren verkauft werden.

6.4

Erfüllung kommunaler Zwecke - Nr. 1 a) 1. Alternative HHG

6.4.1

Gemeinden, Gemeindeverbände bzw. mehrheitlich kommunale Gesellschaften können landeseigene Grundstücke nach § 15 Abs. 3 Nr. 1 a) 1. Alternative HHG für kommunale Zwecke erwerben.

6.4.2

Der Begriff „kommunaler Zweck“ ist entsprechend den kommunalen Aufgaben im Sinne der Gemeindeordnung auszulegen. Kommunale Aufgaben sind neben den pflichtigen Selbstverwaltungsaufgaben und den Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung auch die freiwilligen Selbstverwaltungsaufgaben. In der Anlage 2 sind beispielhaft Aufgaben, die den kommunalen Zweck erfüllen, aufgelistet. Der kommunale Zweck ist dabei grundsätzlich von der Kommune selbst auf dem betreffenden Grundstück zu verwirklichen. Eine vorgesehene spätere Vermietung/Verpachtung oder Veräußerung an Dritte kann im Einzelfall der Erfüllung des kommunalen Zweckes dienen (zum Beispiel im Bereich der Wirtschaftsförderung). Dies gilt nicht, wenn die Vermietung/Verpachtung oder Veräußerung eine rein gewerbliche bzw. gewinnorientierte Betätigung der Gemeinde, des Gemeindeverbandes oder der mehrheitlich kommunalen Gesellschaft darstellt. Die grundstücksverwaltende Stelle soll sich eine spätere Partizipation an deutlichen Wertsteigerungen vorbehalten, die sich im Zuge von Weiterveräußerungen an Dritte ergeben.

6.4.3

Das vom Land zu veräußernde Grundstück muss zu 100 Prozent für kommunale Zwecke genutzt werden.

6.5

Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum - Nr. 1 a) 2. Alternative HHG

6.5.1

Gemeinden, Gemeindeverbände und mehrheitlich kommunale Gesellschaften können nach §15

Abs. 3 Nr. 1 a) 2. Alternative HHG Grundstücke, die in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten gelegen sind, zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum erwerben.

6.5.2

Die Kommunen, die über einen angespannten Wohnungsmarkt verfügen, bedürfen einer besonderen Förderung. Sie ergeben sich abschließend aus der Anlage 3. Diese Kommunen weisen ein hohes oder überdurchschnittliches Bedarfsniveau auf dem Mietwohnungsmarkt aus dem Wohnraumförderungsprogramm (Anlage 1 zum WoFP 2014) auf und sind zugleich in Kommunen mit hohen Grundstückspreisen (Hochpreisregionen) gelegen.

6.5.3

Der Begriff öffentlich geförderter Wohnraum im Sinne einer sozialen Wohnraumförderung (vgl. § 1 Abs. 1 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), - WoFG - das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885) geändert worden ist), wird in Nordrhein-Westfalen durch die insoweit spezielleren landesgesetzlichen Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) konkretisiert. Öffentlich geförderter Wohnraum ist somit umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet ist und nach den folgenden Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung gefördert werden soll:

- Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)
- Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) vom 26.1.2006 (SMBl. NRW. 2370)
- Studentenwohnheimbestimmungen (SWB) vom 21.2.2013 (SMBl. NRW. 2370)
- Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung (BWB) v. 02.6.2007 (SMBl. NRW. 2370)
- Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest) v. 26.1.2006 (SMBl. NRW. 2375)

6.5.4

Auf dem vom Land zu veräußernden Grundstück muss zu 100 Prozent öffentlich geförderter Wohnraum geschaffen werden.

6.6

Verwirklichung der gesetzlichen Zwecke von Studentenwerken - Nr. 1 b) HHG

6.6.1

Studentenwerke, die Anstalten öffentlichen Rechts sind, können in ihrem Zuständigkeitsbereich nach § 15 Abs. 3 Nr. 1 b) HHG landeseigene Grundstücke in den Kommunen, die über Hochschul- und Fachhochschulstandorte verfügen, für ihre gesetzlich festgelegten Zwecke, insbesondere für Studentenwohnheime, Mensen etc. erwerben. Die Zuordnung der Studentenwerke zu den einzelnen Kommunen oder Standorten ist aus der Anlage 4 ersichtlich.

6.6.2

Die Nutzung muss zu 100 Prozent für die gesetzlichen Zwecke erfolgen.

7

Regelungen zu § 15 Abs. 3 Nr. 2 HHG

7.1

Ein Verkauf nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 a) und b) HHG setzt zwingend eine öffentliche Ausschreibung des Grundstücks im Rahmen eines Bieterverfahrens als Preiswettbewerb voraus. Sollte im öffentlichen Ausschreibungsverfahren ein Preiswettbewerb nicht durchgeführt werden können, weil nur ein Kaufinteressent vorhanden ist, kann das Grundstück nur zu dem im Wertgutachten genannten Verkehrswert verkauft werden.

7.2

Im Falle des Verkaufs nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 a) HHG schreibt die grundstücksverwaltende Stelle das Grundstück für die Realisierung städtebaulich oder wohnungspolitisch förderungswürdiger Vorhaben aus. Der Ausschreibung wird der Kriterienkatalog des für Wohnen zuständigen Ministeriums des Landes NRW an die städtebaulichen und wohnungspolitischen Qualitäten des konkreten Vorhabens zu Grunde gelegt. Dabei sind auch etwaige Landesinteressen hinsichtlich der Grundstücksnutzung zu berücksichtigen. Bieter geben unter Vorlage einer Projektbeschreibung ihre Preisangebote ab. Die Ausschreibungsdauer beträgt höchstens sechs Monate (Ausschlussfrist). Die eingereichten Projektbeschreibungen werden nach Ende der Ausschreibungsfrist von dem für Wohnen zuständigen Ministerium des Landes NRW hinsichtlich der Erreichung der städtebaulichen sowie der wohnungspolitischen Ziele und im Falle des Zusammenschlusses Bauwilliger auch hinsichtlich der beabsichtigten Selbstnutzung auf dem konkreten Grundstück geprüft. Sofern mindestens zwei Bieter vorhanden sind, die die Ausschreibungsvoraussetzungen erfüllen, führt die grundstücksverwaltende Stelle mit ihnen einen Preiswettbewerb durch.

7.3

Im Falle des Verkaufs nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 b) HHG teilt das für Wohnen zuständige Ministerium ggf. nach Rücksprache mit der betreffenden Kommune einzelfallbezogen die Quote für den öffentlich geförderten Wohnraum mit. Diese muss mindestens 30 Prozent der Bruttogrund-

fläche ohne Kellergeschossfläche des für Wohnen vorgesehenen Teils des Grundstücks betragen. Die grundstücksverwaltende Stelle führt unter Zugrundelegung dieser Quote ein öffentliches Bieterverfahren als Preiswettbewerb durch.

7.4

Regelungen zu § 15 Abs. 3 Nr. 2 a) HHG - Realisierung städtebaulich oder wohnungspolitisch förderungswürdiger Vorhaben

7.4.1

Das Grundstücksverkaufsverfahren kann nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 a) HHG auf Bieter beschränkt werden, die sich vertraglich zur Realisierung städtebaulich oder wohnungspolitisch förderungswürdiger Vorhaben verpflichten.

7.4.2

Bieter in diesem Sinne können natürliche und juristische Personen sein. Zum Kreis der Bieter gehören auch die Zusammenschlüsse Bauwilliger zur Schaffung von Wohnraum zur Selbstnutzung.

7.4.3

Ein Zusammenschluss Bauwilliger ist eine Gruppe von Bürgerinnen und Bürgern, die ihre persönlichen Wohnwünsche und -vorstellungen selbstbestimmt in einem Wohnungsbauprojekt durch Selbstnutzung realisieren wollen.

7.4.4

Eine Selbstnutzung des Wohnraums ist nur gegeben, wenn alle Gruppenmitglieder das Objekt zu eigenen Wohnzwecken nutzen. Jeder im Zusammenschluss befindliche Bauwillige muss selbst in das Objekt einziehen. Zum Bezug von im Objekt vorhandenen öffentlich geförderten Wohnungen ist bereits im Bewerbungsverfahren vor Verkauf eine Einkommensprüfung zum Nachweis der Berechtigung der Nutzer erforderlich (Wohnberechtigungsschein nach § 18 WFNG). Darüber hinaus können im Objekt weitere (freifinanzierte oder öffentlich geförderte) Wohnungen für andere Interessenten entstehen. Hinsichtlich der insoweit weiteren öffentlich geförderten Wohnungen gelten für den späteren Bezug Dritter ebenfalls die Voraussetzungen des WFNG NRW (Einkommensprüfung, WBS). Darüber hinaus müssen von den Bauwilligen mit dem erworbenen Landesgrundstück ausschließlich städtebaulich oder wohnungspolitisch förderungswürdige Vorhaben verwirklicht werden. Was im Einzelnen städtebaulich oder wohnungspolitisch förderungswürdige Vorhaben sind, ist mit dem für Wohnen zuständigen Ministerium abzustimmen.

7.4.5

Abweichend von Nr. 4.5 muss der Wohnraum bei einer Selbstnutzung (Nr. 7.4.4) mindestens für

die Dauer von zehn Jahren, gerechnet ab dem Tag der Bezugsfertigkeit, von den Gruppenmitgliedern zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Die grundstücksverwaltende Stelle kann von dieser Voraussetzung absehen, wenn es einzelnen Gruppenmitgliedern unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen (des jeweiligen Gruppenmitglieds und der übrigen Mitglieder) nicht zugemutet werden kann, die Wohnung bis zum Ablauf der Zehnjahresfrist selbst zu nutzen. Dies kann beispielsweise in der Person (z.B. berufliche Gründe) oder in den Familienverhältnissen der Gruppenmitglieder begründet sein. Voraussetzung ist, dass

a) die maßgeblichen Gründe frühestens nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags über den Erwerb des landeseigenen Grundstücks eingetreten sind und

b) unverzüglich ein schriftlicher Antrag auf Verkauf, Vermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung bei der grundstücksverwaltenden Stelle mit dem Nachweis, dass kein Gewinn erzielt wird, gestellt wird.

Bis zum Ablauf der Zehnjahresfrist muss die Wohnung im Falle eines Verkaufs von allen nachfolgenden Erwerbern zwingend zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden.

Für die in den Nrn. 7.4.1 bis 7.4.5 getroffenen Vorgaben sind entsprechende Regelungen in den notariellen Kaufvertrag aufzunehmen (Nr. 4.7.1).

7.5

Regelungen zu § 15 Abs. 3 Nr. 2 b) HHG - Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum

Die Ausführungen zu Nr. 6.5.1 bis 6.5.3 gelten entsprechend. Im Falle des Verkaufs nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 b) HHG teilt das für Wohnen zuständige Ministerium, ggf. nach Rücksprache mit der betreffenden Kommune, einzelfallbezogen die Quote für den öffentlich geförderten Wohnraum mit. Diese muss mindestens 30 Prozent der möglichen erzielbaren Bruttogrundfläche ohne Kellergeschossfläche des für Wohnungen vorgesehenen Teils des Grundstücks betragen. Die grundstücksverwaltende Stelle führt unter Zugrundelegung dieser Quote ein öffentliches Bieterverfahren als Preiswettbewerb durch.

8

Ausschlussfristen

Im Interesse eines geordneten und zügigen Verwaltungsverfahrens wurden einige der in dieser Verwaltungsanweisung geregelten Fristen als Ausschlussfristen ausgestaltet.

9

Gremienvorbehalt

Alle Kaufverträge nach § 15 Absatz 3 HHG werden unter dem Vorbehalt der Zustimmung des zuständigen Ministeriums, des Haushalts- und Finanzausschusses des Landtages NRW und des Finanzministeriums, soweit nach Nummer 10 auch dessen Zustimmung erforderlich ist, abgeschlossen. Der Käufer ist in dem notariellen Grundstückskaufvertrag darauf hinzuweisen, dass die Verträge bis zur Erteilung der Zustimmung schwebend unwirksam sind.

10

Zustimmungserfordernisse

Die Grundstücksverkäufe nach § 15 Absatz 3 HHG bedürfen der Zustimmung des zuständigen Ministeriums und des Haushalts- und Finanzausschusses des Landtags NRW (§ 15 Absatz 3 HHG insoweit abweichend von § 64 Absatz 2 LHO). In Fällen von grundsätzlicher oder besonderer Bedeutung ist zudem die Zustimmung des Finanzministeriums erforderlich. Das Finanzministerium kann sich darüber hinaus die Zustimmung in bestimmten Einzelfällen vorbehalten. Der Erwerber hat keinen Anspruch darauf, dass der Grundstücksverkauf in einer bestimmten Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses behandelt wird.

11

Inkrafttreten und Übergangsregelung

Dieser Runderlass tritt am Tag nach der Veröffentlichung im Ministerialblatt (MBI. NRW.) in Kraft. Für vor diesem Zeitpunkt begonnene Grundstücksverkaufsverfahren ist über die Anwendung im Einzelfall zu entscheiden.

MBI. NRW. 2014 S. 334, geändert durch Runderlass vom 4. Mai 2016 (MBI. NRW. 2016 S. 385), 12. Mai 2022 (MBI. NRW. 2022 S. 445).

Anlagen:

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3

Anlage 4

