



München, 12.11.2021

Wirtschaftlichkeit bei Überwertankäufen unbedingt beachten Bayerischer Oberster Rechnungshof berät zu staatlichen Überwertankäufen

Der Freistaat hat bei vier Immobilienankäufen aus dem Jahr 2018 Kaufpreise von zum Teil mehr als 90 % über dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert akzeptiert, stellt der Bayerische Oberste Rechnungshof (ORH) bei seiner Prüfung fest. Weitere Überwertankäufe folgten. Mit solchen ist auch künftig zu rechnen, nachdem das Bauministerium im Februar 2021 erstmals Rahmenbedingungen für Überwertankäufe festgelegt hat. Der ORH hat dies zum Anlass genommen, seine Erkenntnisse aus der Prüfung zu Überwertankäufen zusammenzufassen und Empfehlungen für künftige Überwertankäufe in einer Beratenden Äußerung an den Landtag auszusprechen.

Der ORH prüfte 2018 bis 2020 vier Immobilienankäufe. Hierzu äußerte er sich bereits in einer Medieninformation am 02.02.2021 (weitere Informationen finden Sie [hier](#)). Der Freistaat hatte bei diesen Ankäufen Kaufpreise zum Teil von mehr als 90 % über dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert akzeptiert. Zudem hatte die Verwaltung in allen Fällen nicht den hausrechtsrechtlich erforderlichen Nachweis erbracht, dass diese Überwertankäufe wirtschaftlich waren. Der ORH setzt sich in der Beratenden Äußerung mit den Voraussetzungen für Überwertankäufe auseinander und zeigt die Risiken der Regelungen zu Überwertankäufen des Bauministeriums vom Februar 2021 auf. Auf dieser Grundlage empfiehlt der ORH,

- an die Wirtschaftlichkeit von Überwertankäufen und deren Nachweis besonders hohe Anforderungen zu stellen. Die Wirtschaftlichkeit von Überwertankäufen ist substantiell nachzuweisen. Hierzu ist ein (vollständiges) Flächenmanagementverfahren, also ein Verfahren, das sich ressortübergreifend mit der Deckung des staatlichen Finanzbedarfs befasst, durchzuführen. Ist nach Einschätzung der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) ausnahmsweise ein eingeschränktes Flächenmanagementverfahren ausreichend, ist die Wirtschaftlichkeit (wenigstens) durch eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nachzuweisen.
- die Fachkompetenz der IMBY zu nutzen. Daher sollte künftig weder von vornherein auf deren Flächenmanagementverfahren verzichtet noch das Verfahren ganz oder teilweise auf den Bedarfsträger verlagert werden. Auch über Einschränkungen des Flächenmanagementverfahrens sollte nach Ansicht des ORH weiterhin die IMBY entscheiden.
- EU-beihilferechtliche Risiken von Überwertankäufen vorab umfassend mit dem zuständigen Wirtschaftsministerium zu klären und das Ergebnis für alle Entscheidungsträger transparent darzustellen.
- die entschädigungsrechtlichen Grundsätze bei der Wertermittlung von für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Flächen beim Erwerb von privaten Dritten weiterhin anzuwenden.
- das Budgetrecht des Parlaments zu wahren und vor Abschluss eines Grundstückskaufvertrags mit einem Kaufpreis über Verkehrswert per Gesetz darüber zu entscheiden, ob ein Überwertankauf erfolgen und wenn ja, wie dieser finanziert werden soll.

Die Beratende Äußerung können Sie auf www.orh.bayern.de und [hier](#) abrufen.