

Veräußerung und Vermietung von Immobilien im Eigentum der
Sozialversicherungsträger unter Beachtung der §§ 30 Abs. 1, 69 Abs. 2
SGB IV sowie des § 24 SVHV

Merkblatt zu § 24 SVHV: Zielsetzung

Das Bundesamt für Soziale Sicherung (BAS) bekommt regelmäßig Anfragen zum Umgang mit Vermögensgegenständen nach § 24 SVHV. Ein Schwerpunkt dieser Anfragen ist der Umgang mit Immobilien unter Beachtung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit nach § 69 Abs. 2 SGB IV, der gesetzlichen Aufgabenerfüllung nach § 30 Abs. 1 SGB IV sowie der Beachtung des § 24 SVHV, der nicht ausdrücklich die Veräußerung von Immobilien, sondern von Vermögensgegenständen regelt, die ausschließlich als Gesamtheit bewertet werden.

Das BAS veröffentlicht das Merkblatt mit der Zielsetzung, den Sozialversicherungsträgern eine praxisorientierte Unterstützung und Orientierungshilfe im Umgang mit Immobilien (Vermögensgegenstände i. S. d. § 24 SVHV) zu bieten. Das Merkblatt beschreibt unterschiedliche Fallkonstellationen im Umgang mit Immobilien der Sozialversicherungsträger. Ferner beinhaltet das Merkblatt Kriterien zu Verkehrswertgutachten und Hinweise bei der Erstellung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen nach § 69 Abs. 3 SGB IV. Neben den o.g. Aspekten enthält das Merkblatt Informationen zur Randnutzung von Immobilien.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Das Merkblatt ist auf der Internetseite des BAS, in der Rubrik Themen / Alle Sozialversicherungszweige – Finanzen und Vermögen / Haushalts- und Rechnungswesen zu finden.

§ 24 SVHV

Bei einer Neuausrichtung des Immobilienbestandes ist von den Sozialversicherungsträgern (SV-Trägern) eine Bedarfsprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Bedarfsprüfung sind auch die Möglichkeiten von baulichen Veränderungen (Umbau oder Erweiterung) gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 4 SGB IV zu prüfen. Zu beachten sind die §§ 30, 69 Abs. 2 SGB IV und § 24 SVHV.

I. Veräußerung von Liegenschaften gemäß § 24 Abs. 1 SVHV

1. Wird eine Immobilie (Verwaltungsgebäude) nicht mehr vom SV-Träger, seinen Eigenbetrieben oder Beteiligungen benötigt, so ist das Gebäude zu veräußern, da es andernfalls vermeidbare Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten verursachen würde.
2. Werden wesentliche Flächen eines Verwaltungsgebäudes vom SV-Träger, seinen Eigenbetrieben oder Beteiligungen überwiegend (mehr als 50 %) nicht mehr zur Aufgabenerfüllung benötigt und ist der Verkauf, auch einhergehend mit der Neubeschaffung von Flächen durch Neukauf, Errichtung oder Anmietung wirtschaftlicher als die Beibehaltung des Gebäudes, dann ist die Immobilie zu veräußern.

Insgesamt ist eine Flächenreduzierung herbeizuführen. Es wird auf die Ausführungen zur Bedarfsermittlung in den „Grundsätzen 85“ hingewiesen. Der aktuelle Leitfaden wird, soweit erforderlich, aktualisiert und befindet sich auf der Homepage des BAS unter: Themen / alle Sozialversicherungszweige / Finanzen / Immobilienmaßnahmen.

Die Wirtschaftlichkeit einer Veräußerung ist durch eine angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU) nach § 69 Abs. 3 SGB IV nachzuweisen. Der der WU als Grundlage dienende Betrachtungszeitraum soll demnach die finanzielle Bedeutung der Maßnahme widerspiegeln. Des Weiteren ist für alle zu vergleichenden Handlungsalternativen der gleiche Betrachtungszeitraum zu verwenden (vgl. Leitfaden WU Hochbau, Ziff. 3.4.2.2). Ergänzend verweisen wir auf die „Arbeitsanleitung Einführung in Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen“ (Hrsg. Bundesministerium der Finanzen), auf den „Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (WU) bei der Vorbereitung von Hochbaumaßnahmen des Bundes“ (Hrsg. ehem. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) sowie auf den Leitfaden „Grundsätze 85“ des Bundesamtes für Soziale Sicherung.

3. Wird ein geringerer Teil eines Verwaltungsgebäudes vom SV-Träger, seinen Eigenbetrieben oder Beteiligungen nicht mehr benötigt, so kann das Gebäude grundsätzlich

nicht verkauft und benötigte Flächen nicht angemietet werden (wegen Verstoß gegen § 24 Abs. 1 SVHV). Zu prüfen ist, ob aus Wirtschaftlichkeitsgründen die Vermietung leerstehender Flächen angezeigt ist.

4. Wird ein geringerer Teil eines Verwaltungsgebäudes vom SV-Träger, seinen Eigenbetrieben oder Beteiligungen nicht mehr benötigt und ist das gesamte Gebäude für eine fortgesetzte Nutzung im aktuellen Zustand nicht mehr geeignet, so kann die Liegenschaft veräußert werden, wenn Verkauf und Neubeschaffung von Flächen durch Neukauf, Errichtung oder Anmietung wirtschaftlicher sind als die Beibehaltung sowie Sanierung (vgl. Steinmeyer, NZS 2016, 808).

5. Wird ein Verwaltungsgebäude komplett vom SV-Träger, seinen Eigenbetrieben oder Beteiligungen benötigt, so kann das Gebäude nicht verkauft und dieselben benötigten Flächen im gleichen Objekt nicht angemietet werden (Verstoß gegen § 24 Abs. 1 SVHV, Sale-and-Lease-Back). Da der Gebäudebedarf sich hierbei auf das komplette Gebäude bezieht, sind Teillösungen möglich, sollte sich der Flächenbedarf aufgrund von Standortschließungen, Fusionen oder vermehrter Telearbeit langfristig ändern.

Ferner kann eine Veräußerung zulässig sein, wenn die Liegenschaft im Eigentum des SV-Trägers in Bezug auf die Barrierefreiheit nicht den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein Umbau nachweisbar nicht möglich ist: Damit können die SV-Träger als Arbeitgeber ihren Verpflichtungen aus § 3a Abs. 2 der Arbeitsstättenverordnung nachkommen. Die bauliche Verhinderung des Umbaus zur Gewährleistung der Barrierefreiheit ist der Aufsicht nachzuweisen.

6. Sofern ein SV-Träger die o.g. Kriterien geprüft hat und die Variante der Veräußerung als wirtschaftlichste Handlungsoption zum Zuge kommt, ist die Immobilie entsprechend des § 24 Abs. 2 SVHV zeitnah zu veräußern. § 24 Abs. 2 Satz 1 SVHV besagt, dass Vermögensgegenstände nicht unter ihrem Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 BauGB) veräußert werden dürfen. Der Ordnungsgeber lässt in § 24 Abs. 2 Satz 2 SVHV somit in begründeten Fällen Ausnahmen zu. Eine Genehmigungs- oder Anzeigepflicht gegenüber der Aufsicht besteht nicht.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Gegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre (Brand/Wirth/Held Rd. 250 zu § 24 SVHV). Zur Bewertung der Immobilie ist ein Verkehrswertgutachten mit folgenden Kriterien einzuholen:

6.1. Wird ein Verkehrswertgutachten im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung verwendet, empfehlen wir aufgrund der starken

Dynamik auf dem Immobilienmarkt, Verkehrswertgutachten zu verwenden, die nicht älter als fünf Jahre sind.

6.2. Es wird dringend empfohlen, das Verkehrswertgutachten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter erstellen zu lassen.

6.3. Die Bewertungsgrundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zu beachten.

6.5 Das angewandte Wertermittlungsverfahren (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren) ist im Gutachten zu benennen. Die Objektart ist bei der Auswahl des angewandten Verfahrens zu berücksichtigen.

6.6 Die Beschaffenheit und wesentliche individuelle Merkmale der Immobilie (bspw. Lage-, Bau- und Ausstattungsbeschreibung) sind entsprechend zu dokumentieren.

7. Die Regelungen des Vergaberechts finden auf den Verkauf einer Immobilie durch einen SV-Träger keine Anwendung, da es sich hierbei nicht um einen Beschaffungsvorgang i. S. d. §§ 97 Abs.1, 99 Abs. 1 GWB handelt.

Ein SV-Träger ist beim Verkauf in seiner Eigenschaft als Körperschaft des öffentlichen Rechts und damit als Teil der öffentlichen Hand aber durch die Grundrechte (insb. Art. 3,12 GG), die Grundfreiheiten des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) (insb. Art. 18 und 49 AEUV) sowie die Unionsvorschriften über staatliche Beihilfen (Art. 107 ff. AEUV) gebunden. Er hat ein wettbewerbliches, transparentes, bedingungs- und diskriminierungsfreies Verfahren sicherzustellen. Tut er dies nicht, riskiert er insbesondere, eine verbotene Beihilfe i.S.v. § 107 AEUV zu gewähren, und damit die Nichtigkeit des beihilferechtswidrig geschlossenen Vertrags.

8. Erfolgt kein „reiner“ Verkauf, sondern enthält der Vertrag zusätzliche Liefer-, Bau- oder Dienstleistungen, ist im Einzelfall zu beurteilen, ob sich um einen Beschaffungsvorgang i. S. d. §§ 97 Abs.1, 99 Abs. 1 GWB handelt und folglich das Vergaberecht anzuwenden ist.

9. Gemäß § 24 Abs. 3, 2. Fall SVHV dürfen Immobilien unterjährig per Vorstandsbeschluss (bei Krankenkassen der Verwaltungsrat) auch unter dem Verkehrswert nach § 194 BauGB veräußert werden, wenn ein dringendes Interesse des SV-Trägers vorliegt. Die für die Veräußerung vorgesehenen Immobilien dürfen nicht zur Sicherstellung der Aufgabenerfüllung des Sozialversicherungsträgers i. S. v. § 30 Abs. 1 Satz 1 SGB IV erforderlich sein. Das bestehende dringende Interesse des SV-Trägers an der Veräußerung ist in der Beschlussvorlage entsprechend darzulegen. Ein dringendes Interesse ist bereits dann nicht mehr vorhanden, wenn das „Einfädeln“ in das normale Haushaltsaufstellungsverfahren vertretbar wäre.

10. Soweit die Veräußerung im Jahr darauf erfolgt, ist alternativ auch eine Ausnahme im Haushaltsplan nach § 24 Abs. 2 Satz 2 SVHV möglich.

II. Vermietung von Verwaltungsflächen

Die Vermietung von Verwaltungsflächen an Externe zu gewerblichen Zwecken ist zulässig, wenn es sich um eine Randnutzung handelt, also um Flächen, die nur einen geringen Anteil an der Gesamtnutzungsfläche haben und die andernfalls leer stehen und Kosten verursachen würden.

Grundsätzlich erlaubt § 30 SGB IV die Inanspruchnahme von Immobilien durch die Sozialversicherungsträger und die SV-Verbände im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung. Ferner zugelassen sind die Fälle der Zusammenarbeit nach § 86 SGB X, der Amtshilfe und der Verwaltungskooperation. Das Institut der Randnutzung muss insoweit nicht herangezogen werden (vgl. Steinmeyer: Zur „Randnutzung“ von Einrichtungen der Rentenversicherungsträger und anderer Sozialversicherungsträger, NZS 2016, 804).

Bezüglich der erforderlichen Ausgestaltung des Verfahrens und der Anwendbarkeit des Vergaberechts findet das zur Grundstücksveräußerung Gesagte entsprechend Anwendung.

Wenn Verwaltungsflächen im Rahmen einer Randnutzung an Dritte (Externe) vermietet werden, darf die Randnutzung die eigentliche Aufgabenerfüllung des Sozialversicherungsträgers i. S. d. § 30 SGB IV nicht beeinträchtigen. In Einzelfällen können Forderungen nach Mietflächen für „Dritte“ aus ggf. städtebaulichen Anforderungen o.ä. resultieren. In entsprechenden Einzelfällen ist dies in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nach § 69 Abs. 3 SGB IV zu berücksichtigen. Liegen dauerhaft Überkapazitäten vor, so sind diese entsprechend zu korrigieren.

III. Weitere Liegenschaften (Bildungseinrichtungen)

Die Nutzung der Bildungszentren durch sämtliche Sozialleistungsträger i. S. d. § 12 SGB I ist zulässig (vgl. §§ 18 bis 29 SGB I sowie 86 SGB X). Auch dürfen Institutionen, die einen Bezug zum SGB aufweisen, die Bildungseinrichtungen in Anspruch nehmen (z. B. Arbeitgeberverbände, Gewerkschaften, Arbeitsgemeinschaften). Die Bildungseinrichtungen müssen wirtschaftlich betrieben werden. D.h., die Bildungseinrichtungen müssen mit einem angemessenen Tagessatz (ggf. Bestimmung einer Obergrenze in der Sozialversicherung) in der Lage sein, die Einrichtung zumindest kostendeckend zu führen. Freie Kapazitäten dürfen von „Dritten“ im Rahmen der Randnutzung nur für Schulungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Die Wirtschaftlichkeit von Bildungseinrichtungen muss auch ohne Randnutzung durch „Dritte“ gegeben sein.