

11.11.2022

## Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 618 vom 17. Oktober 2022  
des Abgeordneten Dirk Wedel FDP  
Drucksache 18/1262

### Was besagt die 60-40-Regel des BLB NRW?

#### *Vorbemerkung der Kleinen Anfrage*

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW) ist ein teilrechtsfähiges Sondervermögen des Landes Nordrhein-Westfalen und hat gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 des Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetzes die Aufgabe, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte für Zwecke des Landes nach kaufmännischen Grundsätzen zu erwerben, zu bewirtschaften, zu entwickeln und zu verwerten und dabei die baupolitischen Ziele des Landes zu beachten.

Die Landesregierung beschloss am 11.09.2018 ein Maßnahmenpaket, das unter anderem eine strukturelle Reform des BLB NRW zum Gegenstand hat (vgl. Vorlage 17/1482). Seit Ende des Jahres 2018 wurde im BLB NRW auf Grundlage des Erlasses „Leitlinien für die Zukunft des BLB NRW“ im Rahmen des Projekts „Zukunft des BLB NRW“ ein breites Thementableau konzeptionell und unter enger Begleitung durch die Fachaufsicht BLB-intern ausgearbeitet (Vorlage 17/4413).

Unter Ziffer 7.a) der Leitlinien für die Zukunft des BLB NRW wurde diesem unter anderem aufgegeben, die bisherige Praxis der Mietkalkulation weiter zu entwickeln und transparent und nachvollziehbar zu gestalten (Vorlage 17/1482, Seite 11 der Anlage). In diesem Zusammenhang wurde unter anderem folgendes angeordnet:

„Die bisherigen Regelungen zur sog. 60-40-Regel behält bis auf weiteres Gültigkeit.“  
(Vorlage 17/1482, Seite 12 der Anlage).

Im Abschlussbericht zur Umsetzung des Erlasses „Leitlinien für die Zukunft des BLB NRW“ (Vorlage 17/6728) wird das Thema der so genannten 60-40-Regel nicht wiederaufgegriffen.

**Der Minister der Finanzen** hat die Kleine Anfrage 618 mit Schreiben vom 11. November 2022 namens der Landesregierung beantwortet.

**1. Inwieweit ist die so genannte 60-40-Regel, auf die in Vorlage 17/1482 Bezug genommen wird, weiterhin gültig?**

Die Möglichkeit der Anwendung der so genannten 60-40-Regel besteht weiterhin.

**2. An welcher Stelle ist die so genannte 60-40-Regel normiert?**

Die Aufteilung von Aufwendungen nach der 60-40-Regel ist in der Vergangenheit aus pragmatischen Gründen in Einzelfällen und für Sonderprogramme individuell zwischen jeweils den betroffenen Parteien vereinbart worden. Im Eckpunktepapier der Landesregierung vom 18.11.2014 (Vorlage 16/2453) wurde diese Möglichkeit erst- und einmalig allgemein beschrieben.

Mit dem Maßnahmenpaket für ein leistungsstarkes Liegenschaftsmanagement der Landesregierung vom 11. September 2018 und dem Zukunftserlass „Leitlinien für die Zukunft des Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)“ vom 16. Oktober 2018 (vgl. Vorlage 17/1482), die die Neuausrichtung nach dem Eckpunktepapier abgelöst haben, wurde klargestellt, dass die Möglichkeit der Anwendung der 60-40-Regel nicht grundsätzlich unterbunden werden sollte.

**3. Welchen Anwendungsbereich hat die so genannte 60-40-Regel?**

In vertraglich geschuldeten Instandhaltungsaufwendungen können zum Teil Modernisierungsanteile, die vertraglich nicht geschuldet sind und zu einer Gebrauchswerterhöhung führen, enthalten sein. Zur Vereinfachung der Aufteilung dieser Summe in Instandhaltungsaufwendungen, die vom BLB NRW zu tragen sind, und Modernisierungskosten, die der Nutzer tragen muss, kann die 60-40-Regel vereinbart werden.

**4. Welche Tatbestandsvoraussetzungen hat die so genannte 60-40-Regel?**

Sind Aufwendungen an einem Gebäude erforderlich, die nicht nur vertraglich geschuldete Instandhaltungsaufwendungen enthalten und teilweise als Modernisierung einzustufen sind und ist eine konkrete Aufteilung dieser Aufwendungen nicht ohne größeren Aufwand möglich, kann mit dem Nutzer ein pauschaler Aufteilungsmaßstab nach der 60-40-Regel vereinbart werden.

**5. Welche Rechtsfolgen hat die so genannte 60-40-Regel?**

Bei der pauschalen Aufteilung nach der 60-40-Regel von anfallenden Aufwendungen, die sowohl Instandhaltungen als auch Modernisierungen enthalten, wird ein Anteil von 60% an den Kosten vom Nutzer übernommen, die übrigen 40 % trägt der BLB NRW.