



Antrag

der Abgeordneten **Dr. Herbert Kränzlein, Volkmар Halbleib, Harald Güller, Günther Knoblauch, Reinhold Strobl SPD**

Erbbaurechtsregelungen stärken

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, die Verkäufe staatlicher Grundstücke ab dem Jahr 2016 nach folgenden Grundsätzen vorzunehmen, wobei mindestens eines der nachfolgend genannten Kriterien erfüllt sein muss:

– Monetär:

1. Baulandflächen bis zu einem Verkehrswert von 2 Mio. Euro können in Erbbaurecht vergeben werden. Der Abschluss des Vertrags bedarf der Zustimmung des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen.
2. Baulandflächen ab einem Verkehrswert von 2 Mio. Euro sind grundsätzlich nur noch in Erbbaurecht zu vergeben.

– Nach Fläche:

1. Baulandflächen ab einer Größe von 500 m² können in Erbbaurecht vergeben werden. Der Abschluss des Vertrags bedarf der Zustimmung des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen.
2. Baulandflächen ab einer Größe von 5.000 m² sind grundsätzlich in Erbbaurecht zu vergeben. Der Abschluss des Vertrags bedarf der Zustimmung des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen.

– Sonderfall:

Bedeutsame Grundstücke im Staatsbesitz

Ebenso werden bedeutsame Baulandflächen (mit erheblichem künstlerischem, geschichtlichem, regionalem, ökologischem oder kulturellem Wert) nur noch in Erbbaurecht vergeben.

– Organisatorisches:

Das Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat richtet eine Abteilung für den Bereich Erbbaurecht ein.

Begründung:

Eine Neuorganisation der Vergabepraxis ist notwendig, um eine nachhaltigere Grundstücksbevorratung zu erreichen. Grund und Boden ist nicht vermehrbar. Gerade jetzt, wo in dichter besiedelten Landesteilen erhebliche Wertsteigerungen bei Grundstücken zu verzeichnen sind, weil die Nachfrage in den Zeiten einer langanhaltenden Finanz- und Überschuldungskrise mit Niedrigstzinsniveau das Angebot deutlich übersteigt – Anlegerflucht in sogenanntes Betongold – ist der Verkauf von Staatsgrundstücken nur noch ausnahmsweise sinnvoll. Im Übrigen hat die dauerhafte und beispielgebende Erbpachtvergabepolitik der bayerischen katholischen Diözesen gezeigt, dass damit die stabilste Institutionsfinanzierung gewährleistet ist.

Die rechtlichen Grundlagen für die Vergabe von Grundstücken in Erbbaurecht sind durch das Erbbaurechtsgesetz von 1919 und daran anknüpfende hausrechtliche Bestimmungen geregelt. In der Praxis werden Erbbaurechts-Verträge zumeist auf 45 bis 99 Jahre abgeschlossen. Diese Verträge können jedoch nach Auslaufen beliebig oft verlängert oder erneuert werden. Der Erbbaurechtsnehmer zahlt für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins. Als alleiniger Eigentümer der darauf stehenden Gebäude, aber auch bei reiner Grundverpachtung stehen nur ihm etwaige Pacht- oder Mieteinnahmen hieraus zu. Überdies kann er das Erbbaurecht als sogenanntes grundstücksgleiches Recht weiterverkaufen, beleihen, vererben oder auch verschenken. Gleiches ist auch dem Erbbaurechtsgeber als Eigentümer des Grundstücks möglich. Zudem kann auch das Erbbaurecht zeitlich vor oder auch nach Bebauung auf ein Grundstück bestellt werden. Erfolgt die Bestellung auf einem bereits bebauten Grundstück, wird der Erbbaurechtsnehmer dann Eigentümer der aufstehenden Gebäude.

Durch konsequente Anwendung dieses Prinzips kann gerade auch in Gebieten mit hohen Grundstückspreisen eine erhöhte Bautätigkeit, etwa im Wohnungsbau, erzielt werden, da anstatt einer hohen Einmalzahlung ein wiederkehrender, deutlich niedrigerer Erbbauzins zu entrichten ist und so die finanziellen Mittel der Investoren für den Bau zur Verfügung stehen.

Zudem spielt bei der Betrachtung dieses Themas der Art. 81 Satz 1 der Bayerischen Verfassung eine wichtige Rolle. Laut diesem darf das Grundstockvermögen des Freistaates Bayern in seinem Wertbestand nur aufgrund eines formellen Gesetzes verringert werden. Unter den Begriff Grundstockvermögen fallen dabei u.a. Grundstücke sowie grundstücksgleiche Rechte.

Damit erleichtert die Grundstücksvergabe in Erbbau-recht die Einhaltung dieses Verfassungsgrundsatzes. Die Neuregelung ermöglicht eine längerfristige Ver-mögensorganisation des Freistaats. Zudem können

dadurch die bedeutsamen Flächen Bayerns einer Nutzung zugeführt werden, ohne dass diese der All-gemeinheit auf Dauer verloren gingen.