

**Antrag**

**der Fraktion GRÜNE**

**und**

**Stellungnahme**

**des Finanzministeriums**

**Erbbaugrundstücke – „Vermarktungsinitiative“ des Landes**

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,

die Landesregierung zu ersuchen,

I. zu berichten,

1. wie viele Erbbaugrundstücke mit welchen Restlaufzeiten der Erbbauverträge in welchen Kommunen von der aktuellen Vermarktungsinitiative des Landes betroffen sind;
2. in wie vielen Fällen es sich jeweils um Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser handelt und in welchen Fällen eine Genossenschaft, GmbH oder sonstige juristische Person Vertragspartner des Landes ist;
3. wie viele Erbbaurechtsnehmer die Grundstücke seit 2006 gekauft haben;
4. welche Gesamtfläche dabei den Eigentümer gewechselt hat und welcher Verkaufserlös dabei erzielt wurde;
5. wie viele Erbbaurechtsnehmer sich verkaufswillig erklärt haben, ohne dass ein Vertrag schon abgeschlossen wurde;
6. welche Hilfestellungen den Erbbaurechtsnehmern angeboten wurden, die als Teil einer Eigentümergemeinschaft Erbbaurechtsnehmer sind;
7. inwieweit die Erbbaurechtsnehmer auch über das Jahresende hinaus die Möglichkeit haben, einen Kaufvertrag auf den Weg zu bringen;

8. wie sich die erklärte Bereitschaft des Landes, die Kaufpreisfälligkeit vertraglich für einen begrenzten Zeitraum hinauszuschieben oder die Kaufpreiszahlung in wenigen Jahresraten zu ermöglichen, konkret darstellt und mit welcher Verzinsung dabei gerechnet werden muss;
9. wieweit die Überlegungen des Landes hinsichtlich eines Verkaufs an Dritte gediehen sind, auch hinsichtlich der Verkaufspreise und sonstigen Konditionen;
10. wann mit einer Entscheidung zu rechnen ist und welche Gesichtspunkte für die Entscheidung ausschlaggebend sind;

## II.

1. den Erbbaurechtsnehmern für die gesamte Restlaufzeit der Erbbaurechte die Möglichkeit einzuräumen, die Grundstücke zur Selbstnutzung zum vom zuständigen Gutachterausschuss festgestellten Verkehrswert abzüglich einer Ermäßigung von 20 % zu erwerben;
2. im Fall eines vorzeitigen Verkaufs der Grundstücke an Dritte diese Verpflichtung diesen aufzuerlegen und ggf. dinglich zu sichern.

14. 09. 2007

Kretschmann, Dr. Splett, Rastätter  
und Fraktion

## Begründung

Die Vermarktungsoffensive des Landes hinsichtlich der Erbbaugrundstücke hat bei den Betroffenen große Irritationen ausgelöst.

Auch Schreiben des Finanzministeriums, wie das an die Bürgerinitiative „Binsenschlauch“ vom 6. August 2007, die die vorhandenen Ängste als „unbegründet“ bezeichnen, sind nicht geeignet, die berechtigten Sorgen der Erbbaurechtsnehmer zu zerstreuen, sondern betonen das Ziel der Vermarktungsoffensive im Rahmen der weiteren Haushaltskonsolidierung.

Die zunächst genannte Frist zur Erklärung des Kaufinteresses wird zwar relativiert; jedoch ist davon die Rede, dass nur „noch bis Jahresende Zeit“ sei, einen entsprechenden Vertrag auf den Weg zu bringen – und das bei Erbbauverträgen, die Restlaufzeiten von zum Teil deutlich über 20 Jahren haben.

Die Aussage, dass eine Vermarktung an Investoren während der Laufzeit der Erbbauverträge in Betracht gezogen wird, löst bei den Betroffenen berechtigte Sorgen aus, zumal nur von wirtschaftlichen Interessen des Landes die Rede ist, Sozialverträglichkeit und Vertrauensschutz aber keine Rolle zu spielen scheinen.

Umso wichtiger erscheint es uns, den Erbbaurechtsnehmern für die gesamte Restlaufzeit der Verträge die Möglichkeit des Grundstückerwerbs zu den oben genannten Konditionen zuzusichern. Bodenspekulation kann durch eine Verpflichtung zur Selbstnutzung über den Zeitraum von 10 Jahren ein Riegel vorgeschoben werden.

## Stellungnahme

Mit Schreiben vom 8. Oktober 2007 Nr. E 50–3288/10 nimmt das Finanzministerium zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen,*

*I. zu berichten,*

- 1. wie viele Erbbaugrundstücke mit welchen Restlaufzeiten der Erbbauverträge in welchen Kommunen von der aktuellen Vermarktungsinitiative des Landes betroffen sind;*
- 2. in wie vielen Fällen es sich jeweils um Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser handelt und in welchen Fällen eine Genossenschaft, GmbH oder sonstige juristische Person Vertragspartner des Landes ist;*

Zur Beantwortung der Fragen 1 und 2 wurde die in der Anlage beigefügte Tabelle erstellt. Die in der Tabelle aufgeführten Gesamtzahlen beziehen sich auf die Anzahl der Erbbauberechtigten und nicht auf die Anzahl der Grundstücke. Die Anzahl der Grundstücke ist etwas geringer, da bei Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern oft mehrere Personen erbbauberechtigt sind. Bei den in der Liste enthaltenen Genossenschaften, GmbH's oder sonstigen juristischen Personen als Vertragspartner des Landes sind zum Teil Erbbaurechte zu Wohnzwecken ausgegeben worden.

Hinsichtlich der Angaben zu den Restlaufzeiten der Erbbauverträge handelt es sich um Durchschnittswerte. Auch unter dem Aspekt des Schutzes von personenbezogenen Daten ist hier eine genaue Zuordnung zu einzelnen Erbbauberechtigten nicht möglich. Bei ca. 160 Erbbauberechtigten fehlt noch eine Analyse des Datenbestandes. Dies hat u. U. Auswirkungen auf die durchschnittliche Restlaufzeit bezogen auf die belegende Gemeinde. Deshalb wurden in der Liste keine Angaben gemacht.

- 3. wie viele Erbbaurechtsnehmer die Grundstücke seit 2006 gekauft haben;*

Seit 2006 wurden ca. 410 Grundstücke verkauft bzw. Kaufverträge abgeschlossen.

- 4. welche Gesamtfläche dabei den Eigentümer gewechselt hat und welcher Verkaufserlös dabei erzielt wurde;*

Es wurde eine Gesamtfläche von rund 550.000 m<sup>2</sup> veräußert und dabei ein Erlös von ca. 62 Mio. € erzielt.

- 5. wie viele Erbbaurechtsnehmer sich verkaufswillig erklärt haben, ohne dass ein Vertrag schon abgeschlossen wurde;*

Derzeit haben ca. 400 Erbbaurechtsnehmer konkretes Erwerbsinteresse bekundet.

- 6. welche Hilfestellungen den Erbbaurechtsnehmern angeboten wurden, die als Teil einer Eigentümergemeinschaft Erbbaurechtsnehmer sind;*

Die betroffenen Erbbaurechtsnehmer wurden und werden sowohl von der Vermögens- und Hochbauverwaltung als auch von dem vom Land beauftragten Konsortium über die rechtlichen Gegebenheiten unterrichtet und über die möglichen Verfahrensweisen informiert. Es fanden und finden persönliche Gespräche und Eigentümerversammlungen statt, bei denen Erläuterungen zu einem Kauf durch die Eigentümergemeinschaft erfolgen. Ferner bestand und

besteht zu jeder Zeit die Möglichkeit, sich von Mitarbeitern der Vermögens- und Hochbauverwaltung und dem beauftragten Konsortium bzw. dessen Vertriebspartnern beraten zu lassen.

*7. inwieweit die Erbbaurechtsnehmer auch über das Jahresende hinaus die Möglichkeit haben, einen Kaufvertrag auf den Weg zu bringen;*

Es handelt sich um keine Ausschlussfrist. Sofern bereits Gespräche und Verhandlungen zum Erwerb der Grundstücke aufgenommen wurden, werden diese auch über das Jahresende hinaus weitergeführt.

*8. wie sich die erklärte Bereitschaft des Landes, die Kaufpreisfälligkeit vertraglich für einen begrenzten Zeitraum hinauszuschieben oder die Kaufpreiszahlung in wenigen Jahresraten zu ermöglichen, konkret darstellt und mit welcher Verzinsung dabei gerechnet werden muss;*

Es besteht die Möglichkeit, die Kaufpreiszahlung vertraglich auf einen Zeitraum von bis zu 5 Jahren zu verteilen. Die Verzinsung stellt sich üblicherweise dergestalt dar, dass die Erbbauzinsen bis zur Leistung der letzten Kaufpreisrate weitergezahlt werden.

*9. wieweit die Überlegungen des Landes hinsichtlich eines Verkaufs an Dritte gediehen sind, auch hinsichtlich der Verkaufspreise und sonstigen Konditionen;*

Eine Entscheidung zu einem etwaigen Drittverkauf ist noch nicht gefallen.

*10. wann mit einer Entscheidung zu rechnen ist und welche Gesichtspunkte für die Entscheidung ausschlaggebend sind;*

Der derzeitige Vermarktungsauftrag ist darauf gerichtet, Gebäude- und Grundstückseigentum in den Händen des Erbbauberechtigten zusammenzuführen. Daher wurde und wird den Erbbauberechtigten ein Angebot zum Kauf der Grundstücke gemacht. Erst nach Abschluss und Bearbeitung der Rückmeldungen der Kaufinteressenten kann eine Aussage zu einem Drittverkauf getroffen werden.

Der einer Entscheidungsfindung zugrunde liegende Maßstab wird auch hier das Ergebnis einer zuvor erfolgten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sein.

## II.

*1. den Erbbaurechtsnehmern für die gesamte Restlaufzeit der Erbbaurechte die Möglichkeit einzuräumen, die Grundstücke zur Selbstnutzung zum vom zuständigen Gutachterausschuss festgestellten Verkehrswert abzüglich einer Ermäßigung von 20 % zu erwerben;*

Die Verbilligungsregelung des Abzugs von 20 % auf den Kaufpreis ist in § 8 Abs. 1 Nr. 5 Staatshaushaltsgesetz begründet. Inwieweit und wie lange diese Regelung aufrechterhalten wird, ist dem Staatshaushaltsgesetzgeber vorbehalten.

*2. im Fall eines vorzeitigen Verkaufs der Grundstücke an Dritte diese Verpflichtung diesen aufzuerlegen und ggf. dinglich zu sichern.*

Dies kann nur im Zusammenhang mit einem etwaigen Drittverkauf geprüft werden. Eine Entscheidung steht noch aus, siehe Ziff. 9.

Stratthaus  
Finanzminister

## Anlage

Amtsbezirk	Gemeinde	Anzahl der Erbbauberechtigten	Genossenschaft en, GmbH s und sonstige juristische Personen	Anzahl der Erbbauberechtigten in Mehrfamilienhäusern	Anzahl der Erbbauberechtigten in Einfamilienhäusern	arithmetisches Mittel der Restlaufzeiten der Erbbauverträge
Freiburg	Badenweiler	2	0	0	2	45,00
Freiburg	Freiburg	4	0	0	4	45,00
Freiburg	Heitersheim	1	0	0	1	46,00
Freiburg	Ihringen	1	0	0	1	42,00
Freiburg	Lahr	1	0	0	1	42,00
Freiburg	Offenburg-Bohlisbach	1	0	0	1	42,00
Freiburg	Rheinfelden	22	0	0	22	40,41
Freiburg	Sölden	2	0	0	2	50,00
Freiburg	St. Margen	1	0	0	1	48,00
Freiburg	Waldkirch	1	0	0	1	13,00
Heilbronn	Adelsheim	1	1	0	0	45,00
Heilbronn	Aglasterhausen	3	0	0	3	12,67
Heilbronn	Eberstadt	1	0	0	1	71,00
Heilbronn	Gerlachsheim	1	1	0	0	16,00
Heilbronn	Heilbronn	5	0	0	5	43,80
Karlsruhe	Blankenloch	2	0	0	2	18,50
Karlsruhe	Bretten-Bauerbach	1	0	0	1	18,00
Karlsruhe	Bretten-Neibsheim	1	0	0	1	85,00
Karlsruhe	Bretten-Neibsheim	1	0	0	1	18,00
Karlsruhe	Bruchsal	1	0	0	1	17,00
Karlsruhe	Bruchsal	1	0	0	1	16,00
Karlsruhe	Friedrichstal	22	1	0	21	22,76
Karlsruhe	Friedrichstal	9	0	0	9	26,00
Karlsruhe	Graben	7	0	0	7	15,50
Karlsruhe	Huttenheim	9	0	0	9	22,57
Karlsruhe	Karlsdorf-Neuthard	5	0	0	5	22,00
Karlsruhe	Karlsruhe	519	210	0	309	15,13
Karlsruhe	Karlsruhe	115	17	0	98	-
Karlsruhe	Karlsruhe-Durlach	52	2	33	17	21,26
Karlsruhe	Kirrlach	45	0	0	45	26,11
Karlsruhe	Kirrlach	35	0	-	-	-
Karlsruhe	Münzesheim	1	0	0	1	42,00

Karlsruhe	Neudorf	42	0	0	0	42	0	0	27,38
Karlsruhe	Neureut	8	0	0	0	8	0	0	30,40
Karlsruhe	Oberöwisheim	3	0	0	0	3	0	0	22,00
Karlsruhe	Odenheim	21	0	0	0	21	0	0	21,25
Karlsruhe	Pfaffenrot	1	0	0	0	1	0	0	12,00
Karlsruhe	Pfaffenrot	4	0	0	0	4	0	0	15,25
Karlsruhe	Waghäusel	10	0	0	0	10	0	0	22,50
Karlsruhe	Waghäusel	10	3	0	0	7	0	0	-
Karlsruhe	Weingarten	9	0	0	0	9	0	0	42,00
Konstanz	Bad Dür rheim	9	0	0	0	9	0	0	47,63
Konstanz	Bad Säckingen	8	0	0	0	8	0	0	46,86
Konstanz	Konstanz	4	3	0	0	1	0	0	54,75
Konstanz	Konstanz-Deftingen	14	0	0	0	14	0	0	45,00
Konstanz	Konstanz-Dingelsdorf	3	0	0	0	3	0	0	47,67
Konstanz	Konstanz-Litzelstetten	5	1	0	0	4	0	0	42,60
Konstanz	Lauchringen	1	0	0	0	1	0	0	51,00
Konstanz	Moos	8	0	0	0	8	0	0	39,63
Konstanz	Öhningen	4	0	0	0	4	0	0	46,00
Konstanz	Radolfzell-Möggingen	1	0	0	0	1	0	0	44,00
Konstanz	Reichenau	7	6	0	0	1	0	0	54,14
Konstanz	Singen	20	0	19	0	1	0	0	47,00
Konstanz	Singen-Schlatt	2	0	0	0	2	0	0	45,00
Konstanz	Stockach	1	0	0	0	1	0	0	13,00
Konstanz	Todtmoos	1	0	0	0	1	0	0	52,00
Konstanz	Tuttlingen-Ludwigstal	2	2	0	0	0	0	0	81,00
Konstanz	Zimmern o.R.	1	1	0	0	0	0	0	68,00
Ludwigsburg	Ludwigsburg	1	1	0	0	0	0	0	46,00
Ludwigsburg	Waiblingen	1	0	0	0	1	0	0	63,00
Mannheim	Brühl	4	1	0	0	3	0	0	29,75
Mannheim	Dühren	3	1	0	0	2	0	0	19,33
Mannheim	Edingen	8	1	0	0	7	0	0	18,38
Mannheim	Heidelberg	2	2	0	0	0	0	0	61,50
Mannheim	Heidelberg-Ziegelhausen	54	1	0	0	53	0	0	25,09
Mannheim	Hockenheim	2	1	0	0	1	0	0	74,00
Mannheim	Ilvesheim	47	0	0	0	47	0	0	32,70
Mannheim	Ketsch	45	1	0	0	44	0	0	29,64
Mannheim	Ladenburg	1	1	0	0	0	0	0	1,00
Mannheim	Mannheim	65	11	0	0	54	0	0	35,43
Mannheim	Neckargemünd	47	0	0	0	47	0	0	40,00
Mannheim	Reilingen	17	2	0	0	15	0	0	50,88
Mannheim	Sandhausen	3	0	0	0	3	0	0	48,00
Mannheim	Schwetzingen	2	1	0	0	1	0	0	47,50

