

## **Beschlussempfehlung und Bericht**

### **des Ausschusses für Finanzen**

**zu dem Antrag des Ministeriums für Finanzen  
vom 30. Dezember 2021  
– Drucksache 17/1541**

### **Mannheim, Verkauf landeseigener Grundstücke an die GBG Mannheimer Wohnbaugesellschaft mbH**

#### Beschlussempfehlung

Der Landtag wolle beschließen,

dem Antrag des Ministeriums für Finanzen vom 30. Dezember 2021 – Drucksache 17/1541 – zuzustimmen.

20.1.2021

Der Berichterstatter:

Dr. Markus Rösler

Die stellv. Vorsitzende:

Sarah Schweizer

#### Bericht

Der Ausschuss für Finanzen beriet den Antrag Drucksache 17/1541 in seiner 12. Sitzung, die in gemischter Form mit Videokonferenz stattfand, am 20. Januar 2022.

Ein Abgeordneter der Grünen betonte, seine Fraktion stimme der beabsichtigten Veräußerung landeseigener Grundstücke zu, bitte das Finanzministerium allerdings noch um Prüfung, ob sich in den Kaufvertrag ein Wiederkaufsrecht des Landes aufnehmen lasse. Ein solches Recht sei bei dem zuvor im Ausschuss behandelten Verkauf eines landeseigenen Grundstücks in Karlsruhe (Drucksache 17/1538) vertraglich mit vorgesehen. Generell stelle ein Wiederkaufsrecht auch einen gewissen Schutz vor Spekulation dar und sichere das Land ab. Die Grünen würden es insofern begrüßen, wenn künftig bei allen Verkäufen landeseigener Grundstücke die Möglichkeit der vertraglichen Aufnahme eines Wiederkaufsrechts immer geprüft würde.

Ein Vertreter des Rechnungshofs brachte vor, es bestehe die haushaltsrechtliche Ermächtigung, den Kaufpreis für landeseigene Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet seien, um bis zu 20 % zu ermäßigen. Dieser Regelung hätte es nicht bedurft, da Erbbaurechte auch ansonsten bei der Wertermittlung berücksichtigt würden. Vielleicht könne jemand der hier Anwesenden den Hintergrund der

angesprochenen Ermächtigung erläutern. Seines Erachtens sei sie vor allem dann sinnvoll, wenn die Grundstücke nicht gerade an den Erbbaurechtsinhaber, sondern an einen Dritten verkauft würden. Letzterer nämlich wäre bei einem Erbbaurecht tatsächlich belastet, weil er nicht über das volle dingliche Eigentum verfügen würde. Der Erbbaurechtsinhaber hingegen sei der Begünstigte aus einem Erbbaurecht und würde das volle Eigentum erwerben. Daher stelle sich die Frage, weshalb in dieser Konstellation der höchstmögliche Abschlag von 20 % auf den Kaufpreis gewährt werden solle.

Die Staatssekretärin im Ministerium für Finanzen legte dar, die angesprochene Möglichkeit, einen Abschlag von 20 % zu gewähren, sei haushaltsrechtlich verankert und insofern in der Regel auch den Verhandlungspartnern bekannt. Mit dieser Regelung solle für einen Erbbaurechtsnehmer wohl der Anreiz gesetzt werden, das betreffende Grundstück zu erwerben. Auch sei zu berücksichtigen, welche wirtschaftlichen und verwaltungsmäßigen Folgen es hätte, wenn weder der Grundstückserwerb noch die Verlängerung eines Erbbaurechts zustande käme. Dann würden die Gebäude dem Land zufallen. Es müsste eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des Gebäudewerts zahlen, sich um Instandhaltung und Ähnliches kümmern und Vermieterpflichten übernehmen. Um solche Gegebenheiten „reiße“ sich das Land nicht. Insofern liege eine Lösung, wie sie nun vorgeschlagen werde, im Interesse des Landes.

Der Umstand, dass im vorliegenden Fall der höchstmögliche Abschlag von 20 % gewährt werden solle, hänge auch damit zusammen, dass auf eine gewisse Gleichbehandlung mit früheren Verkaufsfällen zu achten sei. In der Praxis werde die Möglichkeit eines Abschlags von bis zu 20 % auf den Kaufpreis in vielen Fällen voll ausgeschöpft. Die Verhandlungen mit der Mannheimer Wohnbaugesellschaft habe nicht das Finanzministerium, sondern das zuständige Amt von Vermögen und Bau geführt. Dabei sei es zu einer Einigung auf die nun vorliegenden Konditionen gekommen.

Bei dem Grundstück in Karlsruhe, mit dessen Veräußerung sich der Ausschuss zuvor befasst habe, sei ein Wiederkaufsrecht mit in den Vertrag aufgenommen worden, während dies bei der jetzt in Rede stehenden Veräußerung in Mannheim noch nicht der Fall sei. Das Finanzministerium werde den eingangs von einem Abgeordneten der Grünen gemachten Vorschlag aufgreifen und das zuständige Amt bitten, im Sinne der Aufnahme eines Wiederkaufsrechts im Fall Mannheim nach Möglichkeit noch nachzuverhandeln. Wenn der von dem Abgeordneten darüber hinaus geäußerte grundsätzliche Wunsch, bei allen künftigen Verkäufen landeseigener Grundstücke die vertragliche Aufnahme eines Wiederkaufsrechts zu prüfen, hier auf breite Zustimmung stoße, wovon sie ausgehe, werde das Finanzministerium dies als Auftrag mitnehmen.

Ein Abgeordneter der CDU wies darauf hin, die Staatssekretärin habe zuvor den Grundsatz der Gleichbehandlung betont. Der volle Grundstückswert sei in Karlsruhe neben dem vom Gutachterausschuss der Stadt ermittelten Bodenrichtwert auch durch das Gutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen bestimmt worden. Letzteres sei in Mannheim nicht der Fall gewesen. Er bitte hierzu um Aufklärung.

Der Vertreter des Rechnungshofs unterstrich, über mehrere Jahre den Grundsatz der Gleichbehandlung zu praktizieren halte er bei Vermögensveräußerungen für nicht sofort einleuchtend. Der Immobilienmarkt stelle sich heute auch ganz anders dar als zu dem Zeitpunkt, zu dem die haushaltsrechtliche Ermächtigung ergangen sei, einen Abschlag von bis zu 20 % auf den Kaufpreis vorzunehmen. Hätte sich der volle Verkehrswert der Grundstücke als Preis nicht durchsetzen lassen, wäre ein Abschlag auch auf andere Weise möglich gewesen, als den Kaufpreis pauschal um 20 % zu ermäßigen.

Die Staatssekretärin im Ministerium für Finanzen zeigte auf, bei dem Vorgang in Karlsruhe liege ein abgelaufenes Erbbaurecht vor, sodass dort der Gebäudewert eine Rolle spiele. Deshalb habe der Gebäudewert über ein Gutachten ermittelt werden müssen. Im Fall Mannheim wiederum sei das Erbbaurecht nicht abgelaufen. Eigentümer der Gebäude sei die Mannheimer Wohnbaugesellschaft. Insofern spiele dort nur der Grundstückswert eine Rolle und habe es keines Gutachtens zum Wert

der Gebäude bedurft. Die Grundstückswerte beruhen in beiden Fällen auf den vom jeweiligen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerten. Diese Werte seien über die Internetauftritte der Kommunen öffentlich zugänglich.

Im Übrigen dürfte es relativ schwierig sein, einem Verhandlungspartner zu erklären, dass in seinem Fall, anders als in der Vergangenheit vielfach praktiziert, kein Abschlag gewährt werden solle. Daher habe sie Verständnis, dass das zuständige Amt zu dem nun vorliegenden Verhandlungsergebnis gelangt sei.

Ein Vertreter des Ministeriums für Finanzen ergänzte, in den 2000er-Jahren habe es eine große Verkaufsoffensive des Landes gegeben. Dadurch seien dem Staatshaushalt mehrere Hundert Millionen Euro zugeführt worden. In diesem Zuge habe das Land auch entbehrliche Erbbaurechtsgrundstücke veräußern wollen und schließlich auch die Ermächtigung in den Haushaltsplan aufgenommen, für landeseigene Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet seien, den Kaufpreis um bis zu 20 % zu ermäßigen, um einen Anreiz zu setzen. Für einen Erbbaurechtsnehmer sei es nicht sonderlich attraktiv, wenn ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet sei. Insofern biete der angesprochene Abschlag durchaus einen Anreiz.

Der Preis bilde sich in der konkreten Verhandlung. Es gehe jeweils um einen Einzelfall. Der Umstand, dass das Land in der Vergangenheit bei vergleichbaren Fällen einen Abschlag von 20 % auf den Kaufpreis gewährt habe, sei selbstverständlich auch den aktuellen Akteuren bekannt. Die Konditionen, zu denen die Mannheimer Wohnbaugesellschaft zum Erwerb bereit sei, stellten das Ergebnis dieser Einzelverhandlung dar. Selbstverständlich sei auch die Wirtschaftlichkeit für das Land geprüft worden. Dabei habe sich ergeben, dass ein Verkauf mehrere Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts für das Land wirtschaftlich vorteilhaft sei.

Daraufhin empfahl der Ausschuss dem Plenum bei einer Enthaltung mit allen übrigen Stimmen, dem Antrag Drucksache 17/1541 zuzustimmen.

24.1.2022

Dr. Rösler