



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Thomas Mütze**
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
vom 17.05.2017

Geldanlage in Bauland – Landbanker

Anscheinend entwickelt sich der Wert von Wohnungen langsamer als der von Baugrund. Kontinuierlich steigende Preise führen dazu, dass Investorinnen und Investoren Grundstücke brachliegen lassen, um sie später mit hohen Gewinnen weiterzuverkaufen. Es wird berichtet, dass Investorinnen und Investoren, auch Landbankerinnen und Landbanker genannt, für ihre Grundstücke durch überzeugende Architektinnen- und Architektenentwürfe eine Aufwertung im Bebauungsplan erreichen. Diese werden dann zum Teil aber nicht realisiert, sondern nur dafür genutzt, das Bauland mit der aufgewerteten Expertise mit großem Gewinn weiterzuverkaufen. Insbesondere in Ballungsgebieten mit hohem Siedlungsdruck ist dieses Geschäftsgebaren einerseits hoch lukrativ, aber andererseits auch hoch problematisch. In vielen Kommunen gibt es Beispiele dafür, dass wertvolles Bauland gehortet und der vorhandene Gebäudebestand weder genutzt noch saniert wird. Solche Geschäfte führen zusätzlich zur Ausweisung neuer Baugebiete, obwohl im Innenkern von Kommunen brachliegendes Bauland vorhanden ist.

Daher frage ich die Staatsregierung:

1. Ist der Staatsregierung das Problem bekannt?
2. a) Ist der Staatsregierung bekannt, wie viele bebaubare Grundstücke in Bayern seit Jahren brachliegen und nur zur Spekulation dienen?
b) Wenn ja, wie viele dieser Gebiete liegen in Ballungsräumen?
3. a) Wie wird es sichergestellt bzw. kontrolliert, dass beim Verkauf staatlicher und kommunaler Liegenschaften, wenn die Nutzung, die Bebauungspläne und deren Realisierung in festgesetzter Zeit beschlossen wurde, diese auch so durchgeführt wird?
b) Wäre es möglich, einen Verkauf rückgängig zu machen, wenn sich der Käufer/die Käuferin nicht an die Planung hält?
4. Ist es möglich, bei einer erfolgten Aufwertung im Bebauungsplan die Aufwertung an den vorliegenden Architektinnen- und Architektenentwurf zu binden?
5. In welcher Form müssen sich Käufer/-innen von Industriebrachen um die Sicherheit und Verhinderung von ökologischen Belastungen kümmern, z. B. durch das Verfallenlassen der dort vorhandenen Gebäude?

6. Gibt es bereits Lösungsansätze, wie zum Beispiel eine Baulandsteuer, die als Instrument im Gespräch ist, seitens der Staatsregierung, und wenn ja, welche?

Antwort

des Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr
vom 20.06.2017

Die Schriftliche Anfrage wird im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und dem Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz wie folgt beantwortet:

1. **Ist der Staatsregierung das Problem bekannt?**
2. a) **Ist der Staatsregierung bekannt, wie viele bebaubare Grundstücke in Bayern seit Jahren brachliegen und nur zur Spekulation dienen?**
b) **Wenn ja, wie viele dieser Gebiete liegen in Ballungsräumen?**

Das Bayerische Landesamt für Statistik konnte auf Nachfrage keine Zahlen zur Verfügung stellen: Aus der Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung können keine entsprechenden Daten gewonnen werden, da dort zum einen keine Anzahl von Grundstücken erfasst wird, sondern nur die Flächen, die je Gemeinde auf die einzelnen Nutzungsarten entfallen. Aus der Bautätigkeitsstatistik liegen ebenfalls keine Zahlen bezogen auf „bebaubare Grundstücke“ vor.

3. a) **Wie wird es sichergestellt bzw. kontrolliert, dass beim Verkauf staatlicher und kommunaler Liegenschaften, wenn die Nutzung, die Bebauungspläne und deren Realisierung in festgesetzter Zeit beschlossen wurde, diese auch so durchgeführt wird?**
b) **Wäre es möglich, einen Verkauf rückgängig zu machen, wenn sich der Käufer/die Käuferin nicht an die Planung hält?**

Die Veräußerung staatseigener Grundstücke erfolgt grundsätzlich im Wege der Ausschreibung ohne Auflagen. Sofern mit der Veräußerung ein besonderer Zweck verfolgt wird (regelmäßig bei Freihandverkäufen), ist nach Maßgabe von Nr. 2.1 der Grundstücksverkehrsrichtlinien dieser Zweck grundsätzlich durch ein Wiederkaufsrecht zu sichern.

Die Gemeinden können einem privaten Investor in einem Grundstückskaufvertrag bestimmte Bindungen und Verpflichtungen auferlegen, z. B. Baugebote. Hierdurch lässt sich sicherstellen, dass der Erwerber die Grundstücke zeitnah bebaut und Wohnraum zur Verfügung stellt. Zur Sicherung der Vertragspflicht kommt die Vereinbarung einer Vertragsstrafe in Betracht. Der Verkauf eines Grundstücks durch die Gemeinde mit einer Baupflicht ist als aufschiebend bedingter Kaufvertrag zulässig. Außerdem ist an ein Wiederkaufsrecht zu denken, das in der Regel durch

eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde im Grundbuch gesichert wird.

4. Ist es möglich, bei einer erfolgten Aufwertung im Bebauungsplan die Aufwertung an den vorliegenden Architektinnen- und Architektenentwurf zu binden?

Sofern mit der „Aufwertung im Bebauungsplan“ die Schaffung von neuem bzw. weitergehendem Baurecht gemeint sein soll, ist auf die Möglichkeit eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) hinzuweisen, um über die Bodenwertsteigerung städtebauliche Ziele umzusetzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB wird auf der Grundlage eines vom Vorhabenträger mit der Gemeinde abgestimmten Plans vollzogen.

5. In welcher Form müssen sich Käufer/-innen von Industriebrachen um die Sicherheit und Verhinderung von ökologischen Belastungen kümmern, z. B. durch das Verfallenlassen der dort vorhandenen Gebäude?

Soweit die Frage die Sicherheit von bestehenden baulichen Anlagen aufgreift, gilt Art. 3 Abs. 1 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO): Anlagen sind so instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Um diese Ziele zu bewahren, steht den zuständigen Bauaufsichtsbehörden das bauaufsichtliche Instrumentarium zur Verfügung (Art. 54 und Art. 74 ff. BayBO).

Hinsichtlich ökologischer Belastungen des Grundstücks gilt das Bodenschutzgesetz: Der Käufer von „Industriebrachen“ kann im Falle einer Bodenbelastung zum Zustandsstörer im Sinne des Bodenschutzgesetzes werden. Dem Käufer entstehen damit nicht unerhebliche Haftungsrisiken.

6. Gibt es bereits Lösungsansätze, wie zum Beispiel eine Baulandsteuer, die als Instrument im Gespräch ist, seitens der Staatsregierung, und wenn ja, welche?

Bauplanungsrechtlich eröffnet § 176 BauGB den Gemeinden Ultima Ratio – bei städtebaulicher Erforderlichkeit und wirtschaftlicher Zumutbarkeit und nachrangig zur Erörterung der Maßnahme mit dem betroffenen Grundstückseigentümer für einen einvernehmlichen Lösungsweg – die Möglichkeit eines Baugebots, um im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im Zusammenhang bebauter Ortsteile einen Eigentümer zu verpflichten, Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen bzw. zu nutzen. Unter den Voraussetzungen der §§ 85 ff. BauGB ist auch eine Enteignung denkbar.

Eine erhöhte Grundsteuer auf unbebaute, baureife Grundstücke (Baulandsteuer) lehnt die Staatsregierung ab. Dies wäre nicht nur eine Steuererhöhung. Die Erfahrungen aus der in den Jahren 1961 und 1962 erhobenen Grundsteuer C haben vor allem auch gezeigt, dass dieses Instrument ungeeignet ist, um Grundstückseigentümer zur Bebauung bzw. zum Verkauf an bauwillige Dritte anzuhalten. Die Staatsregierung setzt vielmehr auf steuerliche Anreize, die im Ergebnis auch zu einer Belebung des Grundstücksmarktes führen. Dazu gehören erweiterte steuerbegünstigte Reinvestitionsmöglichkeiten für Gewinne aus der Veräußerung betrieblicher Grundstücke sowie Steuerfreibeträge für Gewinne aus der Veräußerung landwirtschaftlich genutzter Flächen, die zur Abfindung weichender Erben bzw. zur Tilgung betrieblicher Schulden verwendet werden. Im Übrigen trägt der in Bayern weiterhin niedrige Grunderwerbsteuersatz von 3,5 Prozent zu einem dynamischen Grundstücksmarkt und damit auch zur Mobilisierung von Bauland bei.