



## Gesetzentwurf

der Abgeordneten **Natascha Kohnen, Inge Aures, Florian von Brunn, Ruth Müller, Dr. Simone Strohmayer, Arif Taşdelen, Margit Wild, Markus Rinderspacher, Klaus Adelt, Horst Arnold, Michael Busch, Martina Fehlner, Christian Flisek, Harald Güller, Volkmar Halbleib, Alexandra Hiersemann, Annette Karl, Doris Rauscher, Florian Ritter, Stefan Schuster, Diana Stachowitz, Ruth Waldmann und Fraktion (SPD)**

**zur verbilligten Veräußerung landeseigener Grundstücke für Zwecke des Gemeinwohls**

### A) Problem

Insbesondere in den bayerischen Ballungsräumen und ihren Einzugsgebieten erweisen sich hohe Grundstückspreise und die Knappheit geeigneter Flächen als Hindernisse für die Verwirklichung wichtiger Vorhaben im öffentlichen Interesse. Besonders dringlich ist dieses Problem im Bereich des (sozialen) Wohnungsbaus. Für kommunale und gemeinwohlorientierte Wohnbaugesellschaften besteht vielerorts kaum noch ein Angebot an Baugrundstücken zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und von Sozialwohnungen. Auch für wichtige Infrastruktureinrichtungen im sozialen Bereich wie Kindergärten, Einrichtungen für Behinderte, für ältere Menschen etc. werden dringend bezahlbare Grundstücke benötigt.

Zwar gibt es vom Bundesgesetzgeber einige aktuelle Initiativen, die den Kommunen bei der dringend notwendigen Schaffung von Wohnraum mehr Rechte einräumen wollen. Hier sei das im Mai 2021 vom Bundestag verabschiedete Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) erwähnt, das den Ländern die Möglichkeit einräumt, ihren Kommunen mehr Freiheiten bei der Aussprache von Baugeboten oder beim Erstellen von sektoralen Bebauungsplänen zu geben und das kommunale Vorkaufsrecht für Problemimmobilien und brachliegende Grundstücke – zum Verkehrswert – ermöglicht. Leider können diese Maßnahmen allein aber die exorbitanten Preissteigerungen von Grund und Bauland nicht ausreichend ausgleichen. Erschwerend kommt hinzu, dass die Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes von manchen Landesregierungen, so beispielsweise von der bayerischen, nicht mit der nötigen Entschlossenheit in Landesrecht umgesetzt werden.

Der Freistaat Bayern hat – anders als der Bund – keine eigene Regelung, die es den Grundstücks- und Liegenschaftsverwaltungen ermöglicht, staatliche Liegenschaften den Kommunen und gemeinwohlorientierten Akteuren mit Erstzugriff und preisreduziert anzubieten. Das genau zu diesem Zweck im Jahr 1996 von der Staatsregierung verabschiedete „Verbilligungsgesetz“ lief im Jahr 2004 aus und wurde von der Staatsregierung – trotz des enormen politischen Handlungsbedarfs – nicht mehr verlängert.

### B) Lösung

Ein Gesetz zur verbilligten Veräußerung landeseigener Grundstücke für Zwecke des Gemeinwohls galt im Freistaat Bayern bereits zwischen den Jahren 1996 und 2004. Dieses Gesetz soll nun (entsprechend angepasst) neu aufgelegt werden.

Ein solches Vorhaben kann landesrechtlich aufgrund einer gesetzlichen Ermächtigung ermöglicht werden. Die landeseigenen Grundstücke zählen regelmäßig zum Grundstockvermögen des Staates im Sinne von Art. 81 der Bayerischen Verfassung. Diese Verfassungsbestimmung erlaubt eine verbilligte Abgabe von Grundstockvermögen aufgrund eines Gesetzes.

Hinweis des Landtagsamts: Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Initiatoren.

Wegen der im Vergleich zum Bund nur sehr begrenzten Zahl entbehrlicher landeseigener Grundstücke ist bei einer Verbilligungsregelung des Landes in besonderer Weise eine Prioritätensetzung erforderlich. Eine Begrenzung der Verbilligungszwecke ist geboten, damit die notwendigen Grundstückserwerbungen des Staates weiterhin aus Veräußerungserlösen finanziert werden können.

Der vorliegende Gesetzentwurf sieht im Wesentlichen Verbilligungen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus, für wichtige soziale Einrichtungen sowie für Bildungseinrichtungen vor. Auch der Bund hat seine Verbilligungen hauptsächlich auf diese Bereiche konzentriert.

Als begünstigte Träger sind in erster Linie die anderen Gebietskörperschaften, insbesondere die Städte und Gemeinden, je nach Verbilligungszweck aber ggf. auch weitere geeignete gemeinwohlorientierte Träger vorgesehen. Mit dem Gesetz kann damit zugleich ein Beitrag zur Bewältigung der durch die Coronapandemie erschwerten finanziellen Situation der Kommunen geleistet werden.

#### **C) Alternativen**

Keine

#### **D) Kosten**

Unmittelbare Auswirkungen auf den Staatshaushalt entstehen grundsätzlich nicht. Das Grundstockvermögen des Staates wird allerdings verringert. Es kommt jedoch insbesondere den kommunalen Gebietskörperschaften zur Durchführung wichtiger öffentlicher Vorhaben zugute. Für Kommunen und Wirtschaft entstehen keine Kosten.

## **Gesetzentwurf**

### **zur verbilligten Veräußerung landeseigener Grundstücke für Zwecke des Gemeinwohls**

#### **Art. 1**

##### **Verbilligungszwecke**

(1) Abweichend von Art. 63 Abs. 3 Satz 1 der Bayerischen Haushaltsordnung sollen entbehrliche landeseigene Grundstücke an Gebietskörperschaften und andere geeignete Träger (Art. 3) mit Erstzugriffsrecht angeboten und für folgende Zwecke unter dem vollen Wert veräußert werden:

1. a) gesetzlich förderungsfähiger sozialer Wohnungsbau,  
b) öffentlich geförderter Studentenwohnraumbau,
2. a) Altenheime, Pflegeheime, Einrichtungen der Kurzzeitpflege, der Tages- und Nachtpflege, Altenwohnungen,  
b) Heime, Tagesstätten, Bildungseinrichtungen und Werkstätten für geistig und körperlich behinderte Menschen sowie für psychisch kranke und behinderte Menschen,  
c) Kindergärten und andere Kinder- und Jugendhilfeobjekte,  
d) Betreuungseinrichtungen für Suchtkranke, Frauenhäuser, Einrichtungen für Wohnungslose,
3. a) Hochschulen,  
b) Schulen,  
c) Einrichtungen der überbetrieblichen beruflichen Fort- und Weiterbildung,
4. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

(2) Als „entbehrlich“ werden im Rahmen des Erstzugriffs solche Grundstücke veräußert, die zur Erfüllung der Aufgaben des Freistaates Bayern nicht benötigt werden.

#### **Art. 2**

##### **Umfang der Verbilligung**

(1) <sup>1</sup>Die Verbilligungen können in den Fällen des Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 bei einer Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren bis zu 50 %, im Übrigen bis zu 15 % des Verkehrswerts betragen. <sup>2</sup>In den Fällen des Art. 1 Abs. 1 Nr. 2 und 3 können die Verbilligungen bei einer Nutzungsbindung von mindestens 20 Jahren bis zu 50 % des Verkehrswerts betragen.

(2) In Gebieten, die die Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Sinn der §§ 136 bis 164 des Baugesetzbuchs (BauGB) oder von Entwicklungsmaßnahmen im Sinn der §§ 165 bis 171 BauGB erfüllen, ist auch ohne eine entsprechende förmliche Festlegung des Gebiets oder Förderung der Maßnahme eine Veräußerung landeseigener Grundstücke zum sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert an Gemeinden möglich, wenn sich diese zur Durchführung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen auf dem Grundstück innerhalb eines angemessenen Zeitraums verpflichten; eine zusätzliche Förderung nach Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 ist möglich.

### Art. 3

#### Träger begünstigter Vorhaben

(1) <sup>1</sup>Als Träger begünstigter Vorhaben kommen in Betracht

1. in den Fällen des Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a: Gebietskörperschaften und sonstige Träger, die die jeweiligen Fördervoraussetzungen erfüllen,
2. in den Fällen des Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b: Studentenwerke und sonstige Träger, die die jeweiligen Fördervoraussetzungen erfüllen,
3. in den Fällen des Art. 1 Abs. 1 Nr. 2:
  - a) Gebietskörperschaften
  - b) öffentlich-rechtliche kirchliche Rechtsträger,
  - c) Träger, die einem Spitzenverband der Freien Wohlfahrtspflege angehören,
  - d) sonstige Träger der Freien Wohlfahrtspflege sowie Träger der freien Jugendhilfe,
  - e) gemeinnützige eingetragene Vereine,
4. in den Fällen des Art. 1 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a: Gebietskörperschaften, öffentlich-rechtliche kirchliche Rechtsträger,
5. in den Fällen des Art. 1 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b: Gebietskörperschaften, öffentlich-rechtliche kirchliche Rechtsträger, sonstige Dritte,
6. in den Fällen des Art. 1 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. c: Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammern einschließlich Handwerksinnungen, Wirtschaftsverbände,
7. in den Fällen des Art. 1 Abs. 1 Nr. 4: Gemeinden.

<sup>2</sup>Neben Gebietskörperschaften sind jeweils auch die von diesen mehrheitlich getragenen Gesellschaften sowie ferner deren Zusammenschlüsse, insbesondere Zweckverbände, begünstigt.

(2) <sup>1</sup>Die Träger gemäß Abs. 1 sind erwerbsberechtigt im Erstzugriff (Erstzugriffsrecht). <sup>2</sup>Den Erstzugriffsberechtigten steht der Erstzugriff für entbehrliche Liegenschaften nur zu, wenn sie verbindlich gegenüber dem Freistaat Bayern erklären, dass der Erwerb einer der unter Art. 1 genannten Zwecke dient und die Belegungsbindungen gemäß Art. 2 beim Erwerb schriftlich bestätigt werden.

### Art. 4

#### Durchführungsbestimmungen

Näheres kann das Staatsministerium der Finanzen und für Heimat durch Verwaltungsvorschriften regeln.

### Art. 5

#### Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ..... in Kraft.

#### Begründung:

##### A) Allgemeines

Das Gesetz ermöglicht die verbilligte Bereitstellung entbehrlicher landeseigener Grundstücke vornehmlich für den sozialen Wohnungsbau, für andere wichtige soziale Zwecke sowie für Bildungseinrichtungen. Damit werden insbesondere die kommunalen Gebietskörperschaften bei der Erfüllung wichtiger öffentlicher Aufgaben durch den Staat auch auf diese Weise unterstützt.

**B) Zu den einzelnen Vorschriften****Zu Art. 1 Abs. 1 Nr. 1**

Die Verbilligungsregelung unter Buchst. a umfasst den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau.

**Zu Art. 1 Abs. 1 Nr. 2**

Durch die Bestimmung gewährt der Freistaat Bayern für soziale Einrichtungen, wie etwa Altenheime, Kindergärten etc., Grundstücksverbilligungen.

**Zu Art. 1 Abs. 1 Nr. 3**

Hochschulen i. S. d. Gesetzes sind auch Fachhochschulen, Schulen und insbesondere allgemeinbildende und berufsbildende Schulen.

**Zu Art. 1 Abs. 1 Nr. 4**

Die Begünstigung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach Maßgabe von Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes erleichtert nicht zuletzt im Interesse der Schaffung neuen Wohnraums den Gemeinden den Einsatz und die Anwendung dieser wichtigen städtebaulichen Instrumente.

**Zu Art. 1 Abs. 2**

Im Abs. 2 wird definiert, was entbehrliche Grundstücke sind.

**Zu Art. 2 Abs. 1**

Die genannten Verbilligungssätze und Bindungsfristen sind zur Erreichung der Ziele des Gesetzes erforderlich und angemessen. Bei Tauschgeschäften, die zum Ziel haben, bestehenden staatlichen Bedarf an anderer Stelle abzudecken, sind Verbilligungen ausgeschlossen.

**Zu Art. 2 Abs. 2**

Es werden Regelungen zur Veräußerung für Gebiete, die die Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Sinn der §§ 136 bis 164 des Baugesetzbuchs (BauGB) oder von Entwicklungsmaßnahmen im Sinn der §§ 165 bis 171 BauGB erfüllen, getroffen.

**Zu Art. 3 Abs. 1**

Als Träger begünstigter Vorhaben sind in erster Linie die Gebietskörperschaften vorgesehen, daneben aber auch je nach Zweck weitere geeignete Träger.

**Zu Art. 3 Abs. 2**

Das Erstzugriffsrecht wird erläutert. Insbesondere wird eine Zweckerklärung gefordert.

**Zu Art. 4**

Das Staatsministerium der Finanzen und für Heimat wird befugt, Näheres durch Verwaltungsvorschriften zu regeln.

**Zu Art. 5**

Das Gesetz sollte möglichst bald in Kraft treten, damit die angestrebten Fördereffekte möglichst schnell Platz greifen können.