

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Dr. Gesine Löttsch, Heidrun Bluhm, Caren Lay, Dr. Dietmar Bartsch, Herbert Behrens, Karin Binder, Eva Bulling-Schröter, Roland Claus, Kerstin Kassner, Sabine Leidig, Ralph Lenkert, Michael Leutert, Thomas Lutze, Dr. Kirsten Tackmann, Hubertus Zdebel und der Fraktion DIE LINKE.

Entwurf eines Gesetzes zur Reform der Liegenschaftsveräußerungen (Liegenschaftsveräußerungsreformgesetz)

A. Problem

Seit Jahren verschärft sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt. Insbesondere in Großstädten und an Hochschulstandorten wird bezahlbarer Wohnraum knapp. Dieses Missverhältnis von Angebot und Nachfrage treibt sowohl die Angebotsmieten als auch zunehmend die Bestandsmieten in die Höhe. Diese Entwicklung wird durch das Agieren großer Finanzinvestoren, die Wohnungsbestände und Grundstücke auch aus öffentlicher Hand aufkaufen, um daraus Höchstreiditen zu erzielen, noch verschärft. In der Folge sind vielerorts soziale Verdrängungsprozesse zu beobachten.

Vor diesem Hintergrund kommt dem in Bundesbesitz befindlichen Wohnungsbestand und für Wohnungsbau geeigneten Grundstücksbestand eine wichtige Steuerungsfunktion zu. Diese Bestände können im Rahmen einer neuen Liegenschaftspolitik des Bundes einen relevanten Beitrag zur Gewährleistung von bezahlbarem Wohnraum leisten.

Dennoch veräußert der Bund seit Jahren insbesondere durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) öffentlichen Wohnungsbestand und für Wohnungsbau geeignete Grundstücke in Größenordnungen. Dies geschieht gemäß den geltenden gesetzlichen Vorlagen der §§ 63, 64 Bundeshaushaltsordnung (BHO) grundsätzlich nach dem Vollwert- bzw. Höchstpreisverfahren. Die Rechtslage erlaubt dem Bund daher grundsätzlich nicht die Abgabe von nicht mehr benötigten Bundesliegenschaften an z. B. kommunale oder genossenschaftliche Wohnungsunternehmen mit dem Ziel des Erhalts bestehenden bezahlbaren Wohnraums oder auch der Erleichterung der Schaffung neuen Wohnraums durch geringere Grunderwerbskosten.

B. Lösung

Es bedarf einer Ausnahmegesetzgebung, die eine Veräußerung von bundeseigenen Grundstücken abweichend von dem in § 63 Absatz 3 Satz 1 BHO statuierten Vollwert- bzw. Höchstpreisverfahren ermöglicht und im Falle von Wohnungsbeständen und für Wohnungsbau oder Gemeinwohlzwecke geeignete Liegenschaften anordnet.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Die Gesamtkosten für den Bundeshaushalt sind nicht exakt zu beziffern. Für jedes von § 64 Absatz 2a (neu) BHO betroffene Liegenschaftsgeschäft wird es Mindereinnahmen für den Bundeshaushalt in Höhe der Differenz zwischen dem Kaufpreis nach altem Vollwertverfahren und der neu vorgeschlagenen Obergrenze geben.

Entwurf eines Gesetzes zur Reform der Liegenschaftsveräußerungen (Liegenschaftsveräußerungsreformgesetz)

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung der Bundeshaushaltsordnung

Die Bundeshaushaltsordnung vom 19. August 1969 (BGBl. I S. 1284), die zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nach § 64 Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:

„(2a) Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Veräußerung zu Wohnzwecken genutzt werden oder zu Wohnungsbauzwecken oder für am Gemeinwohl orientierte Vorhaben geeignet sind, werden abweichend von § 63 Absatz 3 Satz 1 zu einem Wert, der höchstens das Zwölfwache der ortsüblich erzielbaren jährlichen Nettomiete umfasst und nur mit Einwilligung des Bundestages veräußert. Die Veräußerung erfolgt unter Vereinbarung eines Weiterveräußerungsverbot. Stiftungen und Anstalten des öffentlichen Rechtes sowie landeseigene und kommunale Wohnungsgesellschaften sind von dem Weiterveräußerungsverbot ausgenommen. Im Falle der Weiterveräußerung an andere als in Satz 3 genannte juristische oder natürliche Personen steht dem Bund das gesetzliche Vorkaufsrecht nach §64a zu.“

2. Nach § 64 wird folgender § 64a eingefügt:

„§ 64a

Vorkaufsrecht

(1) An Grundstücken, die zum Zeitpunkt der Veräußerung zu Wohnzwecken genutzt werden oder zu Wohnungsbauzwecken oder für am Gemeinwohl orientierte Vorhaben geeignet sind, steht dem Bundesland, in dessen territorialen Geltungsbereich das Grundstück liegt, ein Vorkaufsrecht zu.

(2) Das Vorkaufsrecht des Bundeslandes bedarf nicht der Eintragung in das Grundbuch, es ist jedoch ein nachrichtlicher Hinweis im Liegenschaftskataster einzutragen. Das Vorkaufsrecht des Bundeslandes geht rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechten im Range vor. Bei einem Eigentumserwerb auf Grund der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen durch Rechtsgeschäft begründete Vorkaufsrechte. Die §§ 463 bis 469, 471, 1098 Absatz 2 und die §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten entsprechend.

(3) Das Vorkaufsrecht kann von den Ländern auf Antrag auch zugunsten von Körperschaften und Stiftungen des öffentlichen Rechtes ausgeübt werden.

(4) Wird durch die Ausübung des Vorkaufsrechts jemandem, dem bereits vor Entstehung des Vorkaufsrechts ein vertraglich begründetes Recht zum Erwerb des Grundstücks zustand, ein Vermögensnachteil zugefügt, so ist er angemessen zu entschädigen.“

Artikel 2

Änderung des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Nach § 1 Absatz 1 Satz 5 des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3235), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird folgender Satz eingefügt:

„Bei der Verwertung von Wohnungen und Liegenschaften, die für Wohnzwecke genutzt werden oder zu Wohnungsbauzwecken oder für am Gemeinwohl orientierte Vorhaben geeignet sind, hat sie die Beschaffung von

sozialem Wohnraum und die Bereitstellung von Infrastruktur zu Zwecken der öffentlichen Daseinsfürsorge und sonstige Zwecke des Gemeinwohls besonders zu berücksichtigen und einen Verkauf gemäß § 64 Absatz 2a der Bundeshaushaltsordnung vorzunehmen.“

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Berlin, den 15. Oktober 2014

Dr. Gregor Gysi und Fraktion

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Ziel der Gesetzesänderung ist es, im Falle der Veräußerung von zu Wohnzwecken genutzten oder geeigneten Liegenschaften des Bundes oder für am Gemeinwohl orientierte Vorhaben das sonst vorgeschriebene Vollwertverfahren abzubedingen und darüber hinaus einen generellen Parlamentsvorbehalt einzuführen. Dies ist vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungsmarktlage, damit steigender Angebots- und Bestandsmieten und entsprechend zunehmender Verdrängungsprozesse erforderlich. Nur so kann sichergestellt werden, dass Wohnungsbestände bzw. für Wohnungsbau geeignete Liegenschaften im Bundesbesitz im Falle einer Veräußerung diese Prozesse nicht weiter befördern.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung der Bundeshaushaltsordnung):

Zu Nummer 1 (§ 64 Absatz 2a):

§ 63 Absatz 3 Satz 1 der Bundeshaushaltsordnung (BHO) statuiert für die Veräußerung aller Vermögensgegenstände das Vollwert- bzw. Höchstpreisverfahren. Ausnahmen können nur im Haushaltsplan (§ 63 Absatz 3 Satz 2 BHO) oder im Falle von Geringwertigkeit oder bei Bestehen eines dringenden Bundesinteresses (§ 63 Absatz 3 Satz 3 BHO) zugelassen werden. Hinsichtlich der Veräußerung von Grundstücken beschränkt § 64 Absatz 2 BHO den Parlamentsvorbehalt lediglich auf Grundstücke von erheblichem Wert oder besonderer Bedeutung, wenn ihre Veräußerung nicht im Haushaltsplan vorgesehen ist.

Der neue § 64 Absatz 2a bedingt nunmehr bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt der Veräußerung zu Wohnzwecken verwendet werden bzw. für Wohnungsbauzwecke geeignet sind, als *lex specialis* das Höchstpreisverfahren ab und stellt die Veräußerungsentscheidung generell, also unabhängig vom Sachwert, unter Parlamentsvorbehalt. Der Kaufpreis wird in Ausübung seiner Einschätzungsprärogative durch den Gesetzgeber auf höchstens das Zwölfwache der erzielbaren jährlichen ortsüblichen Nettomiete reduziert. Sinn und Zweck dieser Begrenzung besteht insbesondere im Zusammenhang mit § 64a (neu) dieses Gesetzes darin, den Bundesländern einen Erwerb zu angemessenen Kaufpreisen zu ermöglichen, um so eine Folgebelastung der Mieterinnen und Mieter aus Refinanzierungsgründen zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

Das Tatbestandsmerkmal der gemeinwohlorientierten Vorhaben soll insbesondere solche Liegenschaften erfassen, die zwar nicht für Wohnzwecke geeignet sind (z. B. aufgrund von Grenzwert überschreitenden Umweltbelastungen) aber zu anderen Zwecken verwendet werden können (z. B. die Errichtung von Solarparks für kommunale Energieversorger). Dies betrifft insbesondere Konversionsflächen der Bundeswehr.

Die gesetzliche Pflicht zur Vereinbarung eines Weiterveräußerungsverbots soll in Kombination mit dem gesetzlichen Vorkaufsrecht des Bundes im Falle einer Weiterveräußerung an tatbestandlich einschlägige juristische oder natürliche Person gewährleisten, dass die Liegenschaft dauerhaft in öffentlichem Eigentum gehalten werden kann.

Zu Nummer 2 (§ 64a):

Der Gesetzgeber misst kommunalem sozialem Wohnungsbau große Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum bei. In den vergangenen zehn Jahren ist allerdings der Bestand an Sozialwohnungen bundesweit um 30 Prozent zurückgegangen. Das hier geregelte Vorkaufsrecht soll den betroffenen Bundesländern die Möglichkeit eines vorrangigen Erwerbs eröffnen, solange und soweit es sich um Grundstücke handelt, die zum Zeitpunkt der Veräußerung zu Wohnzwecken genutzt werden oder zu Wohnungsbauzwecken oder für gemeinwohlorientierte Vorhaben geeignet sind. Ziel ist es, die zu veräußernden Grundstücke grundsätzlich im öffentlichen Eigentum, in diesem Falle der Bundesländer, zu halten.

Zu Artikel 2 (Änderung des BImA-Gesetzes):

Der Zweck der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wird hinsichtlich der tatbestandlich genannten Grundstücke in Konsequenz der vorbezeichneten Änderung der BHO erweitert. Gleichzeitig wird aus Klarstellungsgründen unbeschadet der dynamischen Verweisung in § 10 Absatz 1 auf die entsprechende Geltung der Vorschriften des Teils III der Bundeshaushaltsordnung bereits an dieser Stelle auf § 64 Absatz 2a der Bundeshaushaltsordnung verwiesen.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten):

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

