

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Dr. Wittmann, Dr. Riedl (München), Klein (München), Kraus, Dr. Faltlhauser, Dr. Kunz (Weiden), Dr. Müller, Röhner, Linsmeier, Lowack, Dr. Kreile, Sauter (Ichenhausen), Dr. Waffenschmidt, Niegel und Genossen und der Fraktion der CDU/CSU

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über die verbilligte Veräußerung, Vermietung und Verpachtung von bundeseigenen Grundstücken

A. Problem

In Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf wird dessen Deckung unter anderem auch dadurch erschwert, daß Grundstücke nur zu einem Preis zur Verfügung stehen, der sozialen Wohnungsbau auch dann kaum möglich macht, wenn der Bund Grundstücke unter Anwendung des Gesetzes über die verbilligte Veräußerung, Vermietung und Verpachtung von bundeseigenen Grundstücken vom 16. Juli 1971 (BGBl. I S. 1005) — Grundstücksverbilligungsgesetz — zu einem um 30 v. H. des Verkehrswerts gesenkten Kaufpreis veräußert.

Die dem Bund durch das Grundstücksverbilligungsgesetz darüber hinaus eingeräumte Möglichkeit, das Entgelt für die Nutzung bebauter oder unbebauter Grundstücke bis auf 50 v. H. der ortsüblichen Miete oder Pacht zu ermäßigen, erstreckt sich nicht auf den Bau von Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen oder steuerbegünstigten Wohnungsbau sowie nicht auf die Bildung von Eigentum für breite Schichten der Bevölkerung durch den Erwerb von Familienheimen und Eigentumswohnungen.

Das Grundstücksverbilligungsgesetz findet ferner keine Anwendung auf die Sondervermögen des Bundes, wie zum Beispiel der Bundespost und der Bundesbahn. Auch diese Sondervermögen sind Eigentümer erheblicher Grundflächen, die in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf gelegen sind.

Der Bund und seine Sondervermögen müssen in die Lage versetzt werden, in Anwendung des Sozialstaatsprinzips in noch größerem Umfang als bisher dazu beizutragen, die Wohnungs-

not insbesondere in Ballungsräumen dadurch lindern zu helfen, daß sie in erheblicherem Umfang verbilligte Grundstücke zur Verfügung stellen können.

B. Lösung

Durch die Änderung und Ergänzung des Grundstücksverbilligungsgesetzes sollen der Bund und seine Sondervermögen in die Lage versetzt werden, für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus und der Bildung von Wohnungseigentum Grundstücke zu einem bis zu 50 v. H. des Verkehrswerts ermäßigten Kaufpreis in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf zur Verfügung zu stellen.

Es soll auch die Möglichkeit eröffnet werden, Nutzungsentgelte (z. B. Pacht, Miete, Erbbauzins) für bebaute oder unbebaute Grundstücke des Bundes oder seines Sondervermögens bis zu 50 v. H. herabzusetzen, wenn die Nutzung für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus oder der Bildung von Wohneigentum erfolgt.

Die Sondervermögen des Bundes sollen in das Grundstücksverbilligungsgesetz neu einbezogen werden.

C. Alternativen

Es wäre denkbar, im Einzelfall bei der Veräußerung oder Überlassung von Grundstücken deren Wert so anzusetzen, daß ein erträglicher Kaufpreis bzw. ein erheblich ermäßigtes Nutzungsentgelt erzielt wird. Bewertungen führen jedoch regelmäßig zu Unsicherheiten und stellen die hierfür verantwortlichen Behörden und Beamten vor große Schwierigkeiten. Darüber hinaus ist die Entscheidung von Bewertungsfragen in Abweichung von geltenden Verkehrswerten mit einem hohen Zeitaufwand verbunden, so daß notwendige Bauvorhaben erheblich verzögert werden.

Die Änderung des Grundstücksverbilligungsgesetzes ermöglicht dagegen rasche und klare Entscheidungen.

D. Kosten

Bei der Anwendung des geänderten Grundstücksverbilligungsgesetzes wird es zu Mindereinnahmen bei der Veräußerung oder Überlassung von Grundstücken kommen. Diese Mindereinnahmen lassen sich jedoch erst im konkreten Fall ermitteln.

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über die verbilligte Veräußerung, Vermietung und Verpachtung von bundeseigenen Grundstücken

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

Das Gesetz über die verbilligte Veräußerung, Vermietung und Verpachtung von bundeseigenen Grundstücken vom 16. Juli 1971 (BGBl. I S. 1005) wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird um folgende Nummern 8 und 9 ergänzt:
 - „8. Bau von Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen oder des steuerbegünstigten Wohnungsbaues,
 9. Bildung von Eigentum für breite Schichten der Bevölkerung durch den Erwerb von Familienheimen und Eigentumswohnungen.“
2. § 3 Abs. 1 wird durch folgenden Satz 2 ergänzt:

„In den nach § 16 Abs. 4 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung

vom 30. Juli 1980 (BGBl. I S. 1120) von den Landesregierungen bestimmten Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf kann der Kaufpreis bis um 50 v. H. des Verkehrswertes gesenkt werden.“

3. Nach § 3 wird folgender § 3a eingefügt:

„§ 3 a

Dieses Gesetz gilt auch für den im Eigentum der Deutschen Bundespost und der Deutschen Bundesbahn befindlichen Grundbesitz.“

§ 2

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

§ 3

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Bonn, den 23. Oktober 1981

Dr. Wittmann
 Dr. Riedl (München)
 Klein (München)
 Kraus
 Dr. Falthäuser
 Dr. Kunz (Weiden)
 Dr. Müller
 Röhner
 Linsmeier
 Lowack
 Dr. Kreile
 Sauter (Ichenhausen)
 Dr. Waffenschmidt
 Niegel
 Biehle
 Borchert
 Carstens (Emstek)

Fellner
 Frau Geiger
 Glos
 Dr. Götz
 Hartmann
 Hinsken
 Höffkes
 Höpfinger
 Dr. Jobst
 Keller
 Dr. Rose
 Dr. Schneider
 Schröder (Lüneburg)
 Zierer
 Dr. Kohl, Dr. Zimmermann
 und Fraktion

Begründung**A. Allgemeiner Teil**

Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf, wozu vor allem die großstädtischen Ballungsräume zählen, ist sozialer Wohnungsbau und die Bildung von Wohnungseigentum vor allem auch deshalb kaum mehr möglich, weil die Grundstückspreise bzw. die Nutzungsentgelte eine Höhe erreicht haben, die dazu führt, daß sozialer Wohnungsbau bzw. Eigenheimbau für breite Schichten der Bevölkerung nicht mehr stattfinden kann. Der Bund hat zwar durch das Grundstücksverbilligungsgesetz Möglichkeiten geschaffen, Verkäufe zu 30 v. H. unter dem Verkehrswert zu tätigen bzw. Nutzungsentgelte um 50 v. H. zu ermäßigen. Dies führt aber derzeit in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf nicht zu einer erträglichen Verbilligung. Der Grundstücks- und Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen kann nur entlastet werden, wenn der Bund — von Fall zu Fall — erhebliche Abschläge vom Verkehrswert bzw. dem üblichen Nutzungsentgelt macht. Dies würde auf längere Sicht auch dazu führen, daß andere Verkäufer bzw. Nutzungsgeber bei ausreichendem Angebot in ihren Preisvorstellungen nachziehen.

Wenngleich eine Herabsetzung von Grundstückspreisen bzw. Nutzungsentgelten über das derzeit geltende Grundstücksverbilligungsgesetz hinaus zu finanziellen Einbußen für den Bund führen, so muß dies im Hinblick auf die Verpflichtung auch des Bundes, zu erträglichen Mieten bzw. Preisen Wohnraum zu schaffen, hingenommen werden. Die Lage in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf ist inzwischen so, daß auch der Bund sich auf längere Sicht nicht der Forderung wird entziehen können, durch erhöhte Aufwendungen sozialen Wohnungsbau mitzufinanzieren. Die verbilligte Hergabe bzw. Nutzung von Grundstücken hat aber noch den zusätzlichen Effekt, daß der Markt aufgelockert wird.

Da die Vorschriften des Grundstücksverbilligungsgesetzes Kannvorschriften sind, hat der Bund jederzeit die Möglichkeit, unter den im Gesetz vorgesehenen Ermäßigungssätzen zu bleiben, wenn dies die Lage auf dem Wohnungs- bzw. Grundstücksmarkt ermöglicht.

B. Die einzelnen Vorschriften**Zu § 1 Nr. 1**

Die Ermächtigung für den Bundesminister der Finanzen, abweichend von § 63 Abs. 5 der Bundeshaushaltsordnung die Nutzung von bebauten und unbebauten Grundstücken unter dem vollen Wert zu ermöglichen, umfaßte bisher nicht den sozialen und steuerbegünstigten Wohnungsbau. Auch war die Bildung von Eigentum durch den Erwerb von Familienheimen und Eigentumswohnungen nicht erfaßt. Dies soll nun in das Gesetz einbezogen werden. Es ist insbesondere daran zu denken, daß der Bund künftig auf Grundstücken auch Erbbaurechte einräumt, und dafür die in § 3 Abs. 2 vorgesehene 50 v. H. Ermäßigung des Erbbauzinses gewährt.

Zu § 1 Nr. 2

§ 3 Abs. 1 des Grundstücksverbilligungsgesetzes soll dahin ergänzt werden, daß der Bund die Möglichkeit hat in den durch die Länder festgelegten Gebieten mit besonderem Wohnungsbedarf über die bisherige 30 v. H. Verbilligung hinaus zu gehen.

Zu § 1 Nr. 3

Das Grundstücksverbilligungsgesetz soll durch einen § 3 a ergänzt werden, der vorsieht, daß das Gesetz auch auf die Sondervermögen des Bundes, insbesondere der Deutschen Bundespost und der Bundesbahn Anwendung findet.

Zu § 2

Diese Bestimmung enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu § 3

Diese Bestimmung enthält den Zeitpunkt des Inkrafttretens.