

Berliner Bodensicherungsgesetz

- Entwurf -

A. Problem

Die infrastrukturelle Entwicklung Berlins ist unmittelbar mit dem Boden verbunden, auf dem die Nutzungen stattfinden. Für eine soziale und nachhaltige Entwicklung ist die Art und Weise, wie der Zugang zu Grundstücken organisiert wird und wie die Kosten der Grundstücksnutzung kalkuliert werden, entscheidend. Für Berlin ist also der Zugriff auf Grundstücke von zentraler Bedeutung, um eine soziale und ökologische Stadtentwicklung in die Wege zu leiten. Deshalb ist Boden als öffentliches Gut im Interesse des Allgemeinwohls zu organisieren.

B. Lösung

Mit dem Bodensicherungsgesetz des Landes Berlin wird grundsätzlich die Veräußerung von landesunmittelbarem und -mittelbarem Eigentum an Grund und Boden ausgeschlossen. Das Land sichert damit seine Verfügungsgewalt über den Grund und Boden, um diesen im Sinne des Allgemeinwohls für die Berliner Infrastrukturentwicklung zu nutzen. Gleichzeitig wird die Transparenz über Grund und Boden in mittelbarem und unmittelbarem Eigentum des Landes Berlin hergestellt und der Einfluss der Bevölkerung auf die Verwaltung dieses Grund und Boden abgesichert.

Dem Land steht die Gesetzgebungskompetenz zu. Der Bund hat keine ausschließliche Gesetzgebungskompetenz im Bereich des Bodenrechts. Der Bund hat auch nicht abschließend von der konkurrierenden Gesetzgebung nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG Gebrauch gemacht.

Der Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG bezieht sich u.a. auf den städtebaulichen Grundstücksverkehr, das Bodenrecht (ohne das Recht der Erschließungsbeiträge). Unter die Regelung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG zählen der Erwerb, die Veräußerung, die Belastung und die Verpachtung von Grundstücken (vgl. Beck-Online, GG, Art. 74, Rdn. 65). In Abgrenzung zum BGB kann es insoweit nur um öffentlich-rechtliche Regelungen gehen, mithin auf das Bodenverkehrsrecht, die dingliche Rechtsänderung an Grundstücken und bestimmte Reglementierungen (vgl. a.a.O.).

Der Bund hat ersichtlich keine Regelungen im Hinblick auf im Eigentum eines Landes stehenden Grund und Boden getroffen, so dass eine Sperrwirkung für eine Länderzuständigkeit sich nicht aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG ergeben kann.

C. Alternative/Rechtsfolgenabschätzung

Alternativ könnte auf ein Bodensicherungsgesetz verzichtet werden. Damit einher gingen aber ein fehlendes grundsätzliches Verfügungsverbot über unmittelbaren und mittelbaren Grund und Boden des Landes Berlin, fehlende Transparenz und fehlender Einfluss der Bevölkerung auf die Verwaltung. Ohne Gesetz wäre die Gewährleistung dieser Ansprüche allein auf der Ebene politischer Verhandlungen sichergestellt.

D. Auswirkung auf die Gleichstellung der Geschlechter

Keine Auswirkungen

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Es liegen keine Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen vor.

F. Gesamtkosten

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin wolle beschließen:

Gesetz zur Sicherung von Grund und Boden Vom

Artikel 1

Gesetz zur Sicherung von Grund und Boden in Berlin – Berliner Bodensicherungsgesetz (BoSiG Bln.)

§ 1 Anwendungsbereich

Dieses Gesetz gilt für Grund und Boden im Eigentum des Landes Berlin (unmittelbares Eigentum) sowie für Grund und Boden von Landesbeteiligungen, Körperschaften und Stiftungen, soweit das Land Berlin mehr als 50 % der Anteile hält oder sonst einen beherrschenden Einfluss ausübt (mittelbares Eigentum). Die Gesamtheit dieses Eigentums stellt den Berliner Bodenfonds dar.

§ 2 Veräußerungsverbot

(1) Eine Veräußerung von Grund und Boden aus dem Berliner Bodenfonds ist grundsätzlich unzulässig.

(2) Abweichend von Absatz 1 kann in mittelbarem und unmittelbarem Eigentum des Landes Berlin stehender Grund und Boden veräußert werden, wenn

- a) Rest- und Arrondierungsflächen nicht für eine eigenständige Bebauung und Nutzung geeignet sind,
- b) Grundstücksflächen im Rahmen eines Tausches durch andere gleichwertige Flächen ersetzt werden,
- c) Verkäufe in besonderem öffentlichen Interesse liegen und Erbbaurechte nicht in Betracht kommen oder
- d) wenn der Erwerber eine öffentliche Körperschaft (eines Landes oder des Bundes) oder ein Unternehmen mit mehrheitlicher Landesbeteiligung im Sinne des § 1 ist.

Für eine Veräußerung nach Buchstabe c) ist eine Mehrheit der Mitglieder des Abgeordnetenhauses erforderlich.

(3) Nicht betriebsnotwendiger Grund und Boden im mittelbaren Eigentum des Landes wird nach Zustimmung der Mehrheit der Mitglieder des Abgeordnetenhauses in unmittelbares Eigentum des Landes überführt (Vorkaufsrecht).

§ 3 Vergabe von Erbbaurechten

(1) Abweichend von § 2 kann Grund und Boden im Eigentum des Landes Berlin Dritten mittels Erbbaurecht übertragen werden, wenn

- a) im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages eine Kontroll- und Sanktionsoption über die im Vertrag festgelegten Ziele für die Eigentümerin enthalten sind und

- b) im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages der Heimfall für den Fall einer nicht gewünschten Nutzungsänderung oder abgeschlossenen Nutzung enthalten ist.

(2) Für den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages gelten im Übrigen die Regeln der LHO.

§ 4 Grundstückskataster

(1) Das Land errichtet ein Kataster über Grund und Boden im mittelbaren und unmittelbaren Eigentum des Landes Berlin.

(2) Das Kataster ist bei der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung einzurichten.

(3) Das Kataster ist öffentlich zugänglich.

(4) Die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung erlässt die zur Umsetzung notwendigen Rechtsverordnungen.

§ 5 Beirat

(1) Bei der Senatsverwaltung für Finanzen wird ein Beirat für den Berliner Bodenfonds errichtet.

(2) Der Beirat ist bei der Festlegung grundsätzlicher Kriterien für die Verwaltung des Grund und Boden in unmittelbarem und mittelbarem Landesbesitz zu beteiligen. Dies umfasst insbesondere:

- a) Allgemeine Regeln und Hinweise für die Vergabe und Bewirtschaftung von Erbbaurechten, einschließlich Musterverträge,
- b) Kriterien zur Priorisierung des Ankaufs von Grund und Boden,
- c) Regeln für die Überlassung an Dritte zur Nutzung, einschließlich Zwischennutzungsregeln,
- d) Regeln für die Veräußerung nach § 2,
- e) Umgang im Konzeptverfahren.

(3) Der Beirat erstattet jährlich einen Bericht über den Berliner Bodenfonds und die Berliner Bodenpolitik.

(4) Der Beirat des Berliner Bodenfonds besteht aus:

- a) 6 Vertreter*innen von Verbänden, Interessengruppen und Sozialpartnern, die jeweils eine spezifische Perspektive auf die Liegenschaftspolitik einnehmen,
- b) 4 Vertreter*innen des Abgeordnetenhauses,
- c) den für Finanzen und Stadtentwicklung zuständigen Mitgliedern des Senats und
- d) einem Mitglied des Rates der Bürgermeister.

Die Vertreter*innen nach Buchstabe a) werden auf Vorschlag des Senates ernannt, Näheres regelt eine Rechtsverordnung.

§ 6 Ankauf von Grund und Boden

Das Vermögen des Berliner Bodenfonds soll durch Erwerb von Grund und Boden vermehrt werden. Grundstücke und Immobilien können auch zum Zweck der Erbbaurechtsvergabe und auf Vorrat erworben werden. Hierzu kann sich das Land gesonderter Wirtschafts- und Organisationseinheiten bedienen.

§ 7 Rechtsverordnung

Der Senat wird ermächtigt, die zur Umsetzung des Gesetzes erforderlichen Rechtsverordnungen zu erlassen.

Artikel 2

Änderung der Landeshaushaltsordnung

1. Der § 63 Abs. 1 LHO erhält einen neuen Satz 2 in folgender Fassung: „Grundstücke dürfen zum Zwecke der Erbbaurechtsvergabe und auf Vorrat erworben werden.“
2. Der § 63 Abs. 2 Satz 2 LHO erhält folgende Fassung: „Die Veräußerung von Grundstücken in mittelbarem und unmittelbarem Eigentum des Landes Berlin ist nur in den Fällen des § 2 Abs. 2 Berliner Bodensicherungsgesetz zulässig.“
3. Der § 64 Abs. 2 Nr. 6 LHO erhält folgende Fassung: „Die Veräußerung von Grundstücken nach § 2 Abs. 2 Berliner Bodensicherungsgesetz,“

Artikel 3

Änderung des Berliner Betriebegesetzes

§ 1 Abs. 2 Satz 1, 2. Halbsatz erhält folgende neue Fassung: „nicht mehr betriebszweck-notwendige Immobilien können vom Land durch Beschluss des Abgeordnetenhauses zum gutachterlichen Verkehrswert übernommen oder andernfalls entsprechend den Anforderungen des § 2 Abs. 2 Berliner Bodensicherungsgesetz sonst veräußert werden.“

Artikel 4

Inkrafttreten

- (1) Das Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetzes- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.
- (2) Abweichend von Absatz 1 tritt Artikel 1 § 4 Abs. 3 sechs Monate nach Verkündung in Kraft.