Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 25 206
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Mario Czaja (CDU)

vom 07. Oktober 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Oktober 2020)

zum Thema:

Rahmenbedingungen der Erbbaurechtsregelung der Berliner Schuloffensive

und **Antwort** vom 20. Oktober 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Okt. 2020)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Mario Czaja (CDU)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 25 206
vom 07.10.2020
über Rahmenbedingungen der Erbbaurechtsregelung der Berliner Schuloffensive

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Kann das Land Berlin/ die jeweiligen Bezirke seine/ ihre Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts verweigern, wenn die Howoge die Bedingungen nach § 7 (1) Erbbaurechtsgesetz erfüllt?

2. Wie wird dies abgesichert?

Zu 1. bis 2.: Das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) als Bundesrecht sieht als einzige Möglichkeit der Einschränkung der Veräußerbarkeit des Erbbaurechts das Zustimmungserfordernis des Grundstückseigentümers (hier vertreten durch die Bezirke) nach § 5 Abs. 1 ErbbauRG vor. In § 7 Abs. 1 ErbbauRG hat der Gesetzgeber sogar einen Anspruch auf Zustimmung gewährt, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Eine Voraussetzung für die Verpflichtung zu einer Zustimmung ist *„dass die Persönlichkeit des Erwerbers Gewähr für eine ordnungsmäßige Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsinhalt ergebenden Verpflichtungen bietet“*.

Hier ist mit der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) als zu 100 % landeseigenem Unternehmen bewusst ein öffentliches Unternehmen ausgewählt worden, das Gemeinwohlinteressen verpflichtet ist. Dabei waren Aspekte wie die Einhaltung der öffentlichen Vergabevorschriften ebenso entscheidungsrelevant, wie die Kontrolle durch das Parlament im Unterausschuss Beteiligungsmanagement und -controlling und die 2/3 Mehrheit des Landes Berlin im Aufsichtsrat.

Daher käme aus Sicht des Senats ein Anspruch auf Zustimmung zur Übertragung des Erbbaurechts nur in Betracht, wenn die vorgenannten Aspekte auch bei dem Erwerber gegeben wären, so wie es in § 8 Abs. 5 des Haushaltsgesetzes 2020/21 geregelt ist.

3. Ist der Senat der Rechtsauffassung, dass der Aufsichtsrat bzw. die Gesellschafterversammlung der Howoge der Howoge-Geschäftsführung zur Gewährleistung der Bedingung gemäß Haushaltsgesetz 2020/21 § 8 (5) rechtsgültig und wirksam untersagen kann, eine Zustimmung zum Verkauf des Erbbaurechts zu verlangen? Wenn ja, soll eine solche Anweisung erteilt werden?

Zu 3.: Gemäß dem Gesellschaftsvertrag der HOWOGE ist die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurechte) ein zustimmungspflichtiger Vorgang. Mit seiner 2/3 Mehrheit im Aufsichtsrat (1/3 der Sitze halten die Arbeitnehmervertreter = Drittelparität) könnte der Aufsichtsrat jederzeit die Geschäftsführung davon abhalten, entsprechende Grundstücksgeschäfte abzuschließen. Einer (An-) Weisung der Geschäftsführung durch den Aufsichtsrat oder den Gesellschafter bedürfte es daher nicht.

4. Ist der Senat der Rechtsauffassung, dass die Bedingung gemäß Haushaltsgesetz 2020/21 § 8 (5) im Mustererbbaurechtsvertrag und in den jeweiligen daraus abgeleiteten Erbbauverträgen rechtsgültig und wirksam untersagt werden kann? Wenn ja, wie wird dabei insbesondere der potentielle Konflikt mit § 8 (5) Haushaltsgesetz mit § 4 (1) Erbbaurechtsgesetz bewertet („Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden“)?

Zu 4.: Die Fragestellung erschließt sich nicht; so ist nicht erkennbar, inwieweit das Haushaltsgesetz im Zusammenhang mit § 1 Abs. 4 ErbbauRG (Abs. 4 dürfte wohl statt des angegebenen Abs. 1 gemeint gewesen sein) stehen sollte.
Die Reglung des § 1 Abs. 4 ErbbauRG ist der Formstrenge und dem Schutz des Rechtsverkehrs geschuldet. Ein Erbbaurecht als grundstücksgleiches Recht kann nicht unter einer auflösenden Bedingung stehen, denn der Bedingungseintritt ist nicht grundbucheintragungsfähig.
Im Berliner Haushaltsgesetz sind dagegen nur Regelungen enthalten, die sich auf die Einnahmen und Ausgaben des Landes Berlin beziehen und diese gelten auch nur für die Dauer, für die das jeweilige Haushaltsgesetz beschlossen worden ist. Darüberhinausgehende Regelungen, etwa zeitlicher Art oder gegenüber Dritten, würden gegen das sog. Bepackungsverbot (vgl. Art. 110 Abs. Satz 1 GG für das Bundeshaushaltsgesetz) verstoßen.

5. Hat der Senat zu Beginn der BSO 2016/2017 die Vertretbarkeit der Belastung künftiger Haushalte bewertet, wenn ja, mit welchem Ergebnis? Sofern sich aus Sicht des Senats gegenüber 2016/2017 Kostenprognosen erhöht haben, wurde die Bewertung der Vertretbarkeit der Belastung künftiger Haushalte danach erneuert, und wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Zu 5.: Bereits zu Beginn der Berliner Schulbauoffensive (BSO) wurde die Belastbarkeit künftiger Haushaltsjahre durch die BSO bedacht, indem ein langfristiger Realisierungszeitraum zugrunde gelegt wurde, der ursprünglich einen 10-Jahreszeitraum von 2017 bis 2026 umfassen sollte. Zwischenzeitlich wurde eine Verlängerung dieses Realisierungszeitraumes erforderlich – unter anderem auch deshalb, um die liquiditätsmäßigen Belastungen aus der BSO in die jährlich verfügbaren Investitionsplafonds der kommenden Jahre einzupassen.

Die Ist-Investitionsausgaben des Landes Berlin konnten im Zeitraum von 2013 bis 2017 von 1,27 Mrd. € (2013) auf 1,84 Mrd. € (2017), d.h. um 44,9%, gesteigert werden, wobei seit 2015 über das Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA) zusätzliche Investitionsmittel auch für den Schulbau bereitgestellt werden konnten (bis 2020 knapp 400 Mio. €). Im Kontext des günstigen konjunkturellen Um-

feldes, der damit einhergehenden Steuereinnahmen und realisierbarer Finanzierungsüberschüsse, die zu einem wesentlichen Teil dem SIWA zugeführt wurden, war der Zeitraum ab 2017 für den Beginn der Schulbauoffensive günstig, um die Schaffung von Schulplatzkapazitäten für die wachsende Stadt und die Auflösung des Sanierungsstaus in Angriff zu nehmen. Obgleich die Ist-Ausgaben der BSO von 361 Mio. € in 2017 auf 506 Mio. € in 2019 anstiegen, wurden in diesem Zeitraum durchgehend Finanzierungsüberschüsse erwirtschaftet. Ohne den durch die Corona-Krise bedingten Einbruch der Steuereinnahmen wäre auch in den Folgejahren ein weiteres moderates Ansteigen der BSO-Ausgaben möglich gewesen. Dabei wurde auch bedacht, dass durch den HOWOGE-Schulbau ab 2024 über einen Zeitraum von 25 Jahren Mietzahlungen pro Schule in einer Spanne zwischen ca. 3,5 und 7 Mio. € p.a. anfallen, die durch erste Verpflichtungsermächtigungen im Kapitel 2910 berücksichtigt wurden.

Im Zuge der jährlichen Fortschreibungen der Investitionsprogramme mussten steigende Schülerzahlenprognosen und konjunkturbedingte Baukostensteigerungen berücksichtigt werden. Dem wurde durch Standardisierungen im Neubau und höheren Hürden bei der überbezirklichen Priorisierung von Maßnahmen Rechnung getragen. Die überbezirklichen Dringlichkeitslisten entscheiden letztlich darüber, welchen Maßnahmen in einem ersten Schritt die Aufnahme in das Investitionsprogramm und in einem zweiten Schritt die Aufnahme in den Haushaltsplan gelingt. Mit der Fortschreibung des Investitionsprogramms 2020 – 2024 war eine Reduzierung der Investitionsplafonds für die Jahre 2022 und 2023 um 0,5 Mrd. € auf nunmehr 2,0 Mrd. € (2022) bzw. 2,1 Mrd. € (2023) unausweichlich. Für die BSO wurde dem Rechnung getragen, indem der Schaffung von Schulplatzkapazität Priorität vor Sanierungsmaßnahmen eingeräumt wurde. Großsanierungen wurden daher um zwei Jahre verschoben. Aufgrund eines weiterhin hohen Bedarfs an zusätzlichen Schulplätzen wird erforderlich sein, die Standards im Schulbau kritisch zu hinterfragen sowie auch verstärkt auf interimistische Baumaßnahmen zurückzugreifen, um den Beschulungsauftrag einerseits und den reduzierten Finanzrahmen andererseits in Einklang zu bringen.

Der Senat hat klargestellt, dass der nunmehrige Kreditplafond der HOWOGE für Zwecke des Schulbaus die Wirkung eines Deckels hat.

Berlin, den 20.10.2020

In Vertretung

Vera Junker
Senatsverwaltung für Finanzen