

## **Bericht**

### **des Haushaltsausschusses**

über die Drucksache

**15/7527: Verkauf des 6187 m<sup>2</sup> großen Erbbaurechtsgrundstücks  
Spielbudenplatz 5—13 / Taubenstraße 22 / Kastanienallee 14,  
Flurstück 974 der Gemarkung St. Pauli-Süd, an den  
Erbbauberechtigten**

Vorsitzender: **Walter Zuckerer**

Schriftführer: **Ralf Mairose**

Die Drucksache wurde am 2. Juni 1997 im Vorwege an den Haushaltsausschuß überwiesen. Der Haushaltsausschuß hat die Vorlage in seiner Sitzung am 10. Juni 1997 unter Hinzuziehung von Senatsvertretern beraten.

Die Frage der CDU-Abgeordneten, ob die Veräußerung im Zusammenhang mit den Vorschlägen zur Um- und Neugestaltung der Straße Spielbudenplatz stehe, verneinten die Senatsvertreter.

Die GAL-Abgeordneten hoben die Diskrepanz zwischen der Höhe des seinerzeit vereinbarten Erbbauzinses von rund 103 TDM und dem heute angemessenen Erbbauzins von 588 TDM hervor.

Die Senatsvertreter führten hierzu aus, zum Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages habe die Rechtsprechung keine Gleitklausel für eine Anpassung des Erbbauzinses zugelassen. Inzwischen habe sich die Rechtsprechung geändert, und Verträge mit laufendem Erbbauzins würden mit entsprechenden Gleitklauseln versehen.

Die GAL-Abgeordneten baten um Erläuterung, warum bei der Ermittlung des Kaufpreises der Bodenwert von 9,8 Millionen DM um die Erbbauzinsersparnis von rund 2 Millionen DM gekürzt worden sei. Sie vertraten die Meinung, hier werde in Zeiten knapper Kassen sehr großzügig verfahren.

Die Senatsvertreter berichteten, die Stadt habe in der Vergangenheit beim Verkauf von Grundstücken an Erbbauberechtigte die Erbbauzinsersparnis nicht gegengerechnet. Vor einigen Jahren sei von dieser Praxis abgewichen worden, weil es nicht länger für vertretbar gehalten worden sei, den Erbbauberechtigten schlechter zu stellen als jeden Dritten, dem immer schon ein entsprechender Abschlag eingeräumt worden sei. Es werde die Auffassung vertreten, der dem Erbbauberechtigten zuzurechnende wirtschaftliche Vorteil aufgrund des Erbbaurechtsvertrages könne diesem nicht über den Kaufpreis in Rechnung gestellt werden. Im übrigen sei im vorliegenden Fall davon auszugehen, daß ohne Gegenrechnung der Erbbauzinsersparnis der Erbbauberechtigte das Grundstück nicht erworben hätte.

Die CDU-Abgeordneten erkundigten sich, auf wessen Initiative das Verkaufsgeschäft zurückzuführen sei und ob die Finanzbehörde vor dem Hintergrund knapper Haushaltsmittel eine Strategie verfolge, Erbbaurechte durch Verkauf zu beenden.

Die Senatsvertreter erklärten, in diesem Fall habe sich der Erbbauberechtigte an die Stadt gewandt. Eine aktive Verkaufsstrategie werde nicht betrieben und auch nicht angestrebt, weil ein großes Grundstücksangebot negative Auswirkungen auf die Grundstückspreise erwarten lasse. Dennoch würden häufiger insbesondere Erbbaurechtsgrundstücke mit älteren Einfamilienhäusern im Werte von 200 bis 300 TDM an die Erbbauberechtigten verkauft.

Die GAL-Abgeordneten nahmen Bezug auf die vertraglich ausgeschlossene Zahlung einer Entschädigung für die Baulichkeiten bei Ablauf des Erbbaurechtes und stellten die Frage, ob der Ausschluß von Entschädigungen in anderen Fällen bereits zu Problemen in Stadtteilen geführt habe, weil die Erbbauberechtigten in auslaufende Erbbaurechte nicht mehr investierten.

Die Senatsvertreter verneinten diese Frage und wiesen darauf hin, in der Regel würden Entschädigungen nur bei gewerblichen Erbbaurechten, die sehr selten seien, ausgeschlossen. Nach der Verordnung über das Erbbaurecht dürfe eine Entschädigung nicht ausgeschlossen werden, wenn Wohnraum betroffen sei, der zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise diene.

*Der Haushaltsausschuß empfiehlt der Bürgerschaft bei einer Enthaltung der GAL-Abgeordneten, dem Senatsantrag in der Drucksache 15/7527 zuzustimmen.*

Ralf Mairose, Berichterstatter