

Telefon: 0 233-22621
Telefax: 0 233-21238
Az.: 912/GV/Wo/20

Kommunalreferat
Immobilienervice

Stärkung des Erbbaurechts entsprechend Empfehlung der Baulandkommission

Antrag Nr. 14-20 / A 06192 von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier, Frau StRin Simone Burger vom 13.11.2019

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00139

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 19.05.2020 (SB) Öffentliche Sitzung

Anlass	Antrag Nr. 14-20 / A 06192 von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier, Frau StRin Simone Burger vom 13.11.2019, eingegangen am 13.11.2019
Inhalt	Darstellung der Unterschiede des städtischen Erbbaurechtsvertrags zu anderen Vertragsmustern, z.B. des Deutschen Erbbauerechtsverbands; Erklärung weshalb bestimmte Vertragsinhalte unverzichtbar sind; Ausblick auf eventuelle Anpassungen.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	Von den Ausführungen in der Vorlage wird Kenntnis genommen; der Antrag Nr. 14-20 / A 06192 ist geschäftsordnungsmäßig erledigt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Erbbaurecht, Mustervertrag, Genossenschaften, Deutscher Erbbauerechtsverband, geförderter Wohnungsbau
Ortsangabe	-/-

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass	1
2. Inhalt verschiedener Erbbaurechtsverträge	2
2.1 Zusätzliche Inhalte städtischer Verträge	2
2.2 Mustervertrag des Deutschen Erbbaurechtsverbands	3
2.3 Erfahrungen anderer Kommunen	3
2.4 Empfehlungen der Baulandkommission	4
3. Mögliche Anpassungen	4
4. Entscheidungsvorschlag	5
5. Beteiligung anderer Referate	5
6. Beteiligung der Bezirksausschüsse	5
7. Unterrichtung des/der Korreferent_in	5
8. Beschlussvollzugskontrolle	5

II. Antrag der Referentin **6****III. Beschluss** **6**

Telefon: 0 233-22621
Telefax: 0 233-21238
Az.: 912/GV/Wo/20

Kommunalreferat
Immobilienervice

Stärkung des Erbbaurechts entsprechend Empfehlung der Baulandkommission

Antrag Nr. 14-20 / A 06192 von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier, Frau StRin Simone Burger vom 13.11.2019

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00139

Anlage

StR-Antrag Nr. 14-20 / A 06192 vom 13.11.2019

Beschluss des Kommunalausschusses vom 19.05.2020 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Am 13.11.2019 stellte die SPD-Stadtratsfraktion den folgenden Antrag (siehe Anlage):

„Die Stadtverwaltung wird beauftragt, einen Mustervertrag für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Erbbaurecht zu erarbeiten. Die Regeln müssen möglichst einfach und knapp gestaltet sein sowie einen fairen Interessenausgleich zwischen den Vertragspartnern gewährleisten. Hierzu sind die eigenen Erfahrungen mit Vergaben aus den vergangenen Jahren, aber auch die anderer Kommunen heranzuziehen und die Zusammenarbeit mit der Mitbauzentrale sowie der GIMA zu suchen. Als Grundlage könnte der vom Deutschen Erbbaurechtsverband entwickelte Mustervertrag dienen.“

Im Folgenden wird dargestellt, inwieweit die Verträge der Landeshauptstadt München (LHM) vom o.g. Mustervertrag des Erbbaurechtsverbandes abweichen und inwieweit Anpassungen aus Sicht des Kommunalreferats (KR) denkbar bzw. für die LHM möglich wären.

2. Inhalt verschiedener Erbbaurechtsverträge

Der Vergleich des aktuell verwendeten städtischen Erbbaurechtsvertrags mit dem Mustererbbaurechtsvertrag des Deutschen Erbbaurechtsverbands sowie einem aktuellen Erbbaurechtsvertragsentwurf einer Münchner Umland-Gemeinde hat ergeben, dass die Vermutung, die städtischen Verträge seien nicht möglichst einfach und knapp gehalten und müssten „entschlackt“ werden, einer näheren Betrachtung nicht stand hält, zumindest soweit es sich um die originären Regelungen zum Erbbaurecht als solches handelt.

Vielmehr sind sich die verschiedenen Vertragsgestaltungen relativ ähnlich, da sie alle die Vorgaben aus dem Erbbaurechtsgesetz beinhalten. Die Verträge der LHM enthalten allerdings darüber hinaus eine Vielzahl von städtebaulichen, wohnungspolitischen und sonstigen Regelungen, die einen Großteil ihres Umfangs ausmachen und nicht ursächlich aus der Rechtsform des Erbbaurechts resultieren.

2.1 Zusätzliche Inhalte städtischer Verträge

Die nachfolgend aufgeführten Regelungen sind **zusätzliche** Inhalte der städtischen Erbbaurechtsverträge, haben aber nichts mit dem Erbbaurechtsvertrag bzw. der Art und Weise, wie die LHM das Instrument Erbbaurecht umsetzt, zu tun, sondern sind auch bei einem Verkauf städtischer Grundstücke notwendiger Vertragsinhalt:

- **Altlastenklausel** (etwa 5 Seiten), wonach die LHM die Kosten für künstliche Bodemängel bis zu einer Haftungsgrenze in Höhe des kapitalisierten Erbbauzinses übernimmt. Ohne diese Klausel müsste der Erbbauberechtigte, wie z.B. im Mustervertrag des Deutschen Erbbaurechtsverbands, die Kosten für Altlasten voll selbst übernehmen.
- **Bauverpflichtung** zur Sicherstellung der mit dem Grundstücksgeschäft verfolgten städtischen Zielsetzung.
- **Nachbesserungsklausel** zur Anpassung des Erbbauzinses bei einer intensiveren oder höherwertigen baulichen Nutzung als bei Vertragsabschluss angenommen (rd. 4 Seiten). Ein Verzicht hierauf ist aufgrund des Verbots der Unterwertveräußerung gemäß Art. 75 GO ausgeschlossen.
- **Ökologische Bauauflagen** (etwa 3 Seiten und Anlage), die bei der LHM seit Jahrzehnten erfolgreich als Standard etabliert sind. Auch hier wäre ein Verzicht auf die entsprechenden Vereinbarungen ein nicht wünschenswerter Rückschritt.
- **Bindungen** und dingliche Sicherungen im **geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau** (rd. 10 Seiten), wie z.B. Wohnungsbindungsrecht und Festlegung von Zielgruppen und Miethöhen. Ein Verzicht darauf würde dazu führen, dass eine Minderung der Bodenwerte nicht möglich wäre (Art. 75 GO, Verbot der Unterwertveräußerung).
- Vorgaben aus **Bebauungsplan-, Baugenehmigungs- oder Wettbewerbsverfahren** und **Konzeptausschreibungen**, auf die rechtlich nicht verzichtet werden kann. Bei den Verkaufsverträgen im Prinz-Eugen-Park waren dies z.B. etwa 12 Seiten. In einem

Erbbauerechtsvertrag in Freiham ergeben sich daraus, sowie aus Vorgaben der Oberen Naturschutzbehörde zum Artenschutz, zusätzlich zum Vertragstext noch 43 Seiten Anlage, die ebenfalls Vertragsbestandteil sind.

2.2 Mustervertrag des Deutschen Erbbauerechtsverbands

Der im Antrag genannte Mustervertrag des Deutschen Erbbauerechtsverbands hat inhaltlich zwar einen Umfang von etwa einem Viertel des Musters, das die LHM derzeit verwendet. Allerdings verzichtet der Deutsche Erbbauerechtsverband über die bereits genannten Punkte hinaus auf wesentliche Inhalte, die zu Gunsten des Erbbauberechtigten wirken, auf die die LHM rechtlich nicht verzichten kann oder die die spätere Verwaltung des Erbbauerechts für beide Vertragspartner vereinfachen:

- Ohne eine Bauverpflichtung ist nicht garantiert, dass die Zielsetzung der LHM, dringend benötigten Wohnraum oder Gewerbeansiedlungen zu schaffen, auch tatsächlich umgesetzt wird.
- Das Muster verzichtet auf sämtliche in den Verträgen der LHM üblichen Vertragsstrafenregelungen, das heißt bei jedem Vertragsverstoß bliebe der LHM später nur der Klageweg gegen den Erbbauberechtigten oder das unnötig „harte Schwert“ des Heimfalls.
- Es fehlt eine Anpassungsmöglichkeit des Erbbauzinses an ein ggf. realisierbares höheres Baurecht als bei Vertragsschluss angenommen. Eine spätere – durchaus wünschenswerte – intensivere Bebauung wäre dann aber nicht möglich, weil dies im Hinblick auf Art. 75 GO ohne wertmäßige Nachbesserung kommunalrechtlich nicht zulässig wäre.
- Durch fehlende Inhalte bestehen erhebliche Defizite für die langfristige Handhabbarkeit der Vertragsverwaltung bzw. Problemstellungen werden in die spätere Phase der Erbbauerechtsverwaltung verlagert. So kann z.B. auf das Zustimmungserfordernis der LHM als Grundstückseigentümerin zu jeder Veräußerung und Belastung des Erbbauerechts keinesfalls verzichtet werden, da sonst die Gefahr des Missbrauchs gegeben wäre und erhebliche Nachteile für die LHM drohen. Vorteilhaft für die Erbbauberechtigten sind z.B. pauschale Zustimmungsregelungen für Beleihungen oder klare Regelungen zu Erschließungsbeiträgen in den Verträgen der LHM.

2.3 Erfahrungen anderer Kommunen

Zur Anregung in dem Stadtratsantrag, die Erfahrungen anderer Kommunen heranzuziehen, lässt sich sagen, dass andere Gemeinden eher wenig Erfahrung mit aktuellen Erbbauerechten insbesondere für Mietwohnungsbau haben und die LHM hier ohnehin schon eine Vorreiterrolle übernommen hat – das zeigen insbesondere die zahlreichen Anfragen von Kommunen aus ganz Deutschland, die die Stadt um Rat und Unterstützung zum Thema Erbbauerecht bitten. Darüber hinaus besteht ein regelmäßiger gegenseitiger kommunaler Austausch im Rahmen des Städte- und Gemeindetags sowie einschlägigen Fachveranstaltungen. Vereinzelt entsteht eher der Eindruck, dass die Unerfahrenheit kleinerer Gemeinden mit Erbbauerechten zu deren rechtlichem Nachteil ausgenutzt werden könnte.

2.4 Empfehlungen der Baulandkommission

Die Baulandkommission spricht in ihren Empfehlungen auf Grundlage ihrer Beratungen zur nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik das Thema Erbbaurecht nur am Rande und sehr vage an. Sie empfiehlt, dieses immobilienrechtliche Instrument bekannter zu machen und stärker darauf zurückzugreifen bei der Bereitstellung von bezahlbarem Bauland. Sie spricht von Vertrauen, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit, ohne dabei konkret zu werden. Die Empfehlungen der Baulandkommission richten sich primär an den Gesetzgeber. Das Instrument der Erbbaurechte ist nur ein kleiner Baustein aus einem ganzen Bündel strategischer Fragestellungen und potentieller Handlungsempfehlungen.

3. Mögliche Anpassungen

In Gesprächen mit der GIMA und den ortsansässigen Genossenschaften sowie in konkreten Verhandlungen wurden der LHM verschiedene Vorschläge unterbreitet, die die LHM gerne zur weiteren Prüfung aufgreifen bzw. in künftigen Verträgen umsetzen wird.

Dazu gehören z.B. die Themen:

- **Laufzeit des Erbbaurechts** (mögliche längere Laufzeit als aktuell üblich 80 Jahre bei Bedarf z.B. für junge Genossenschaften); hier sind insbesondere Themen bzgl. der Förderung abzuwägen und zu klären. Darüber hinaus wird die künftige Verfügbarkeit der Flächen für die LHM naturgemäß durch eine längere Laufzeit eingeschränkt.
- **Verlängerung des Erbbaurechts** rechtzeitig vor Laufzeitende; hier muss geprüft werden, wie zum Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages eine zweckmäßige und rechtlich abgewogene Vereinbarung in 80 Jahren aussehen kann. Problematisch ist hier insbesondere, dass bei einer Verlängerung auf den dann geltenden Verkehrswert abgestellt werden muss und niemand weiß, ob die dann vorliegende Nutzung noch mit ggf. vorhandenen Fördermodellen in Einklang gebracht werden kann.
- angemessene **Vergütung bei Heimfall** (Heimfallvergütung in Höhe von 2/3 des Wertes des Erbbaurechts statt einem in bestimmten Fällen vorgesehenen Heimfall ohne Vergütung); hierzu ist anzumerken, dass der LHM durch eine solche Regelung keine Nachteile entstehen dürfen, da der Heimfall grundsätzlich nur dann zum Tragen kommt, wenn seitens des Vertragspartners erhebliche Vertragsverstöße vorliegen. Hierzu sind noch weitere Prüfungen erforderlich.
- **Einräumung eines Vorkaufsrechts** am Grundstück für die Erbbauberechtigten; dies kann in den städtischen Verträgen künftig berücksichtigt werden, da es aus Sicht des KR ein legitimes Anliegen ist, dass der Erbbauberechtigte vorrangig die Möglichkeit hat, das Grundstück zu erwerben, falls die LHM sich zu einem Verkauf des Grundstücks während der Laufzeit des Erbbaurechts entscheidet. Eine ggf. etwas eingeschränkte Marktgängigkeit des Grundstücks aufgrund des bestehenden Vorkaufsrechts kann aus Sicht des KR hingenommen werden.

Fairerweise muss abschließend angemerkt werden, dass sich Vorbehalte gegen das Erbbaurecht nicht abschließend ausräumen lassen. Das immobilienrechtliche Instrument Erbbaurecht ist für viele Anwendungsfälle im kommunalpolitischen Handlungsspektrum hilfreich, aber eben kein Allheilmittel für jedweden Anwendungsfall.

4. Entscheidungsvorschlag

Inhalt und Umfang unserer Erbbaurechtsverträge stehen im Spannungsfeld zwischen dem Wunsch einer möglichst pragmatischen und knappen Ausgestaltung auf der einen Seite und einer Vielzahl zweckmäßiger, rechtlich unverzichtbarer oder vom Stadtrat vorgegebener Inhalte auf der anderen Seite.

Es ist grundsätzlich auch aus Sicht des KR wünschenswert, wenn der Standard-Erbbaurechtsvertrag kürzer gefasst werden kann. Auf die individuellen Bindungen der konkreten Grundstückvergaben (wie z.B. Bauverpflichtung, Bindungen im geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau, Sanktionsmöglichkeiten bei Verstoß hiergegen) kann jedoch aus vergabe- wie kommunalrechtlicher Sicht nicht verzichtet werden.

Daher wird vorgeschlagen, die vorgenannten möglichen Anpassungen näher zu prüfen und, soweit dies einem fairen Interessensausgleich zwischen den Vertragspartnern dient, diese unmittelbar für dann anstehende Neuvergaben umzusetzen.

5. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

7. Unterrichtung des/der Korreferent_in

Dem/der Korreferent_in des Kommunalreferates wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

8. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sie – wie im Immobilienbereich üblich – ohnehin durch den Stadtrat aufgehoben oder ggf. geändert wird, falls der Vollzug nicht beschlussmäßig möglich ist.

II. Antrag der Referentin

1. Von den Ausführungen zu den Inhalten der städtischen Verträge und den möglichen Anpassungen wird Kenntnis genommen.
2. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 06192 von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier, Frau StRin Simone Burger vom 13.11.2019 wird entsprochen. Der Antrag ist damit geschäftsordnungsmäßig erledigt.
3. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister/-in

Die Referentin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice - KD-GV-Wo

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/1
das Kommunalreferat Abteilung Recht und Verwaltung
das Kommunalreferat Abteilung Immobilienservice, IS-ZA
z.K.

Am _____