

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

Anlage 1 A250
Kommunalreferat
Immobilienervice

Belegexemplar Übereinstimmung mit
Original geprüft

Am *27. Jan 2021*
D-II-V
Stadtratsprotokolle

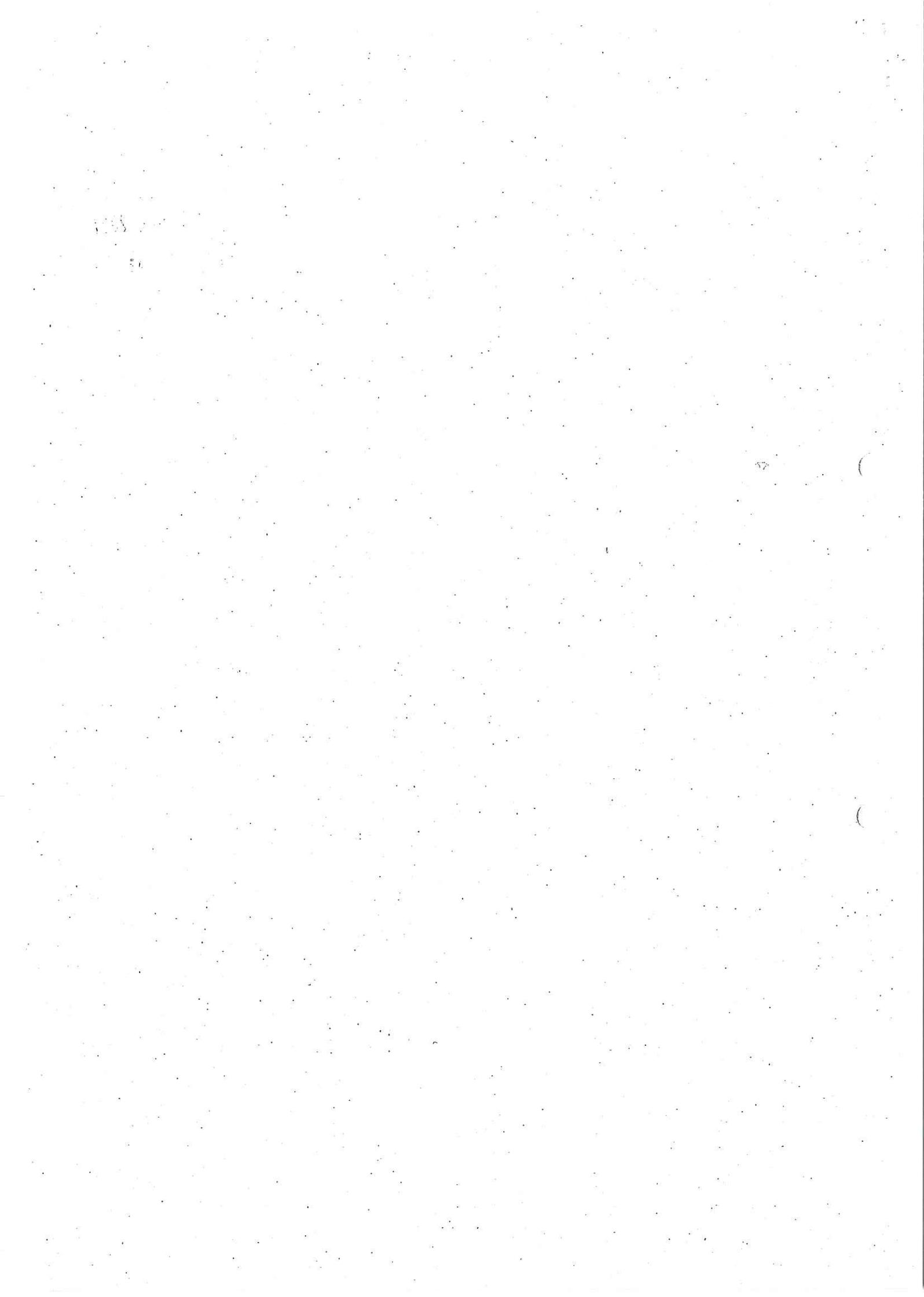
Stärkung des Erbbaurechts entsprechend Empfehlung der Baulandkommission

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 01929

Kurzübersicht zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021 Öffentliche Sitzung

Anlass	Änderungsantrag Nr. 20-26 / A 00040 von Frau StRin Anna Hahnusch, Frau StRin Gudrun Lux, Frau StRin Sibylle Stöhr, Frau StRin Angelika Pitz-Strasser, Herrn StR Bernd Schreyer, Herrn StR Christian Smolka, Frau StRin Kathrin Abele, Frau StRin Simone Burger, Herrn StR Nick Gradl, Herrn StR Lars Mentrup, Herrn StR Christian Vorländer vom 19.05.2020
Inhalt	Darstellung, wie städtebauliche Ziele in mehreren großen deutschen Städten in Erbbaurechtsverträgen umgesetzt werden
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	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:	Mustervertrag, geförderter Wohnungsbau
Ortsangabe	-/-



I. Vortrag der Referentin

1. Anlass	1
2. Vergleich mit anderen Städten	2
2.1 Grundstückspolitische und organisatorische Gesichtspunkte	2
2.2 Vertragsgestaltung in anderen Städten	3
2.2.1 Wertansatz und Bindungen	3
2.2.2 Weitere vertragliche Inhalte	3
3. Bezahlbare (Erdgeschoss-) Gewerbeflächen in München	4
4. Verhinderung von Share-Deals	5
5. Ergebnis und Entscheidungsvorschlag	5
6. Beteiligung anderer Referate	5
7. Beteiligung der Bezirksausschüsse	5
8. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	5
9. Beschlussvollzugskontrolle	6

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 01929

2 Anlagen:

- A) StR-Antrag Nr. 14-20 / A 06192 vom 13.11.2019
- B) Beschluss des Kommunalausschusses vom 19.05.2020

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021 Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Aufgrund der derzeitigen COVID-19 Pandemielage sind im Januar 2021 keine Ausschusssitzungen (mit Ausnahme der Sitzungen des Kinder- und Jugendhilfeausschusses) anberaumt. Eine Vorberatung bzw. Beschlussfassung im eigentlich zuständigen Ausschuss konnte deshalb nicht erfolgen. Selbst wenn ein bestimmtes Sachgebiet einem beschließenden Ausschuss durch Geschäftsordnungsbestimmung übertragen worden ist, kann die Vollversammlung die Beschlussfassung in einer bestimmten Angelegenheit jederzeit an sich ziehen.

Da die Frist zur Behandlung bereits im November 2020 abgelaufen ist, wird die Angelegenheit unmittelbar in die heutige Vollversammlung eingebracht.

1. Anlass

Am 13.11.2019 stellte die SPD-Stadtratsfraktion den folgenden Antrag Nr. 14-20 / A 06192 (siehe Anlage A):

„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.“

Der Antrag wurde in der Sitzung des Kommunalausschusses vom 19.05.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00139) behandelt (siehe Anlage B): Gemäß beschlossenen Änderungsantrag Nr. 20-26 / A 00040 vom 19.05.2020 wurde das Kommunalreferat (KR) um ergänzende Informationen gebeten:

„Das Kommunalreferat wird beauftragt, dem Stadtrat Erbbaurechts-Musterverträge anderer Städte (z.B. Berlin, Frankfurt, Hamburg, Münster) vorzustellen und darzustellen wie städtebauliche Ziele, beispielsweise

- *eine dauerhafte Sicherung von geförderten Wohnungsbau*
- *eine dauerhafte Sicherung von bezahlbaren (Erdgeschoss)-Gewerbeflächen, beispielsweise für haushaltsnahe Dienstleistungen und soziale, nicht primär profitorientierte Dienstleistungen*
- *eine Verhinderung von Share Deals*

im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen erreicht werden können.“

Der ursprüngliche Antrag Nr. 14-20 / A 06192 blieb in der Sitzung des Kommunalausschusses vom 19.05.2020 aufgegriffen und wird hiermit abschließend behandelt. Die Beschlussfassung in der Sitzung am 03.12.2020 wurde wegen weiterem Beratungsbedarf vertagt in die Sitzung des Kommunalausschusses am 14.01.2021, die abgesagt wurde.

2. Vergleich mit anderen Städten

Die Rückmeldungen zu den wohnungspolitischen Handlungsmaximen anderer Kommunen und deren unterschiedliche Umsetzung können wie nachstehend zusammengefasst werden. Es haben – auch auf wiederholte Nachfrage hin – nicht alle Kommunen auf die Anfrage geantwortet, so dass Stellungnahmen aus Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg und Ulm dieser Beschlussvorlage zugrunde liegen. Aus Datenschutzgründen werden die in dieser öffentlichen Beschlussvorlage dargestellten strategischen Gesichtspunkte und Vertragsgestaltungen nicht den jeweiligen Kommunen zugeordnet.

2.1 Grundstückspolitische und organisatorische Gesichtspunkte

Nicht nur in München ist das Erbbaurecht in den letzten Jahren liegenschaftspolitisch wieder stark in den Mittelpunkt gerückt. Daneben haben mehrere Kommunen in den vergangenen Jahren zumindest einen Teil ihres Grundstücksbestands in eigene Wohnungsbaugesellschaften eingebracht.

Bei der Entscheidung, ob ein Grundstück verkauft oder im Erbbaurecht vergeben wird, gilt in einer der Kommunen die Prämisse, je zentraler das Grundstück gelegen ist, desto eher wird das Grundstück im Erbbaurecht vergeben und nicht verkauft.

Generell bekräftigt wird unsere in der Beschlussvorlage vom 19.05.2020 bereits ausgeführte Annahme, dass aus kommunaler Sicht in den Erbbaurechtsverträgen ein erhöhter Regelungsbedarf im öffentlichen Interesse liegt. Lediglich eine Stadt hat explizit mitgeteilt, dass sie Erbbaurechte fast ausschließlich an Vereine vergibt, und zwar mit sehr individuell gestalteten Inhalten. Die Frage, wie städtebauliche Ziele vertraglich abgesichert werden, stellt sich hierbei nicht.

2.2 Vertragsgestaltung in anderen Städten

2.2.1 Wertansatz und Bindungen

Eine Stadt teilt mit, dass Erbbaurechte dort mit einer Laufzeit von mindestens 30 Jahren ausgereicht werden. Der dingliche Erbbauzins beträgt stets 6,5 % des **Bodenverkehrs-werts**; dieser reduziert sich je nach Nutzung, zum Beispiel auf 3 % für soziale Zwecke oder auf 4,5 % für Wohnen. Derzeit gilt eine Reduzierung um weitere 50 % für eine 20-jährige Bindungsdauer. Bei einem Verstoß gegen die vereinbarte Nutzungsbindung wird der dingliche Erbbauzins fällig. Fraglich ist, ob sich diese pauschale Herangehensweise auf die Wertverhältnisse in München übertragen ließe.

Eine andere Stadt verlangt für ihre im Erbbaurecht vergebenen Flächen im Geschosswohnungsbau grundsätzlich pauschal einen Ausgangserbbauzins von 5 % aus dem halben Bodenrichtwert, im geförderten Wohnungsbau während der Bindung 4 % aus dem halben Bodenrichtwert. Voraussetzung ist eine Deckelung der Miete bzw. bei Selbstnutzung ein Wohnberechtigungsschein. Im Rahmen eines Startprogramms für junge Familien wird eine Reduzierung des Erbbauzinses gewährt.

Hinsichtlich des vereinbarten Zeitablaufs können schuldrechtlich verschiedene Verlängerungsoptionen vereinbart werden, zum Beispiel:

- frühestens 20 Jahre vor Ablauf um maximal 20 Jahre (ermöglicht einen üblichen Sanierungs- und Finanzierungszyklus),
- früher als 20 Jahre vor Ablauf um maximal 50 Jahre unter Neuberechnung des Erbbauzinses oder
- um maximal 70 Jahre in Verbindung mit einer Erhöhung der baulichen Ausnutzung.

Wird eine Verlängerungsoption ausgeübt, unterliegen 20 % der umfassten Wohneinheiten für 5 Jahre erneut einer Wohnungsbindung.

2.2.2 Weitere vertragliche Inhalte

Eine Altlastenklausel sowie eine Nachbesserung des Erbbauzinses bei intensiverer baulicher Nutzung oder höherem Baurecht als zunächst angenommen ist auch in den Verträgen anderer Kommunen vorgesehen. Eine Bauverpflichtung wird nicht von jeder Stadt

vereinbart, ein Verzicht darauf erscheint aber mit den Wohnungsbauzielen in München nicht vereinbar.

Folgende Vertragsinhalte wurden von jeweils einer Stadt genannt:

- Eine mangelhafte städtebauliche oder architektonische Qualität der Bebauung ist mit Vertragsstrafen bewehrt.
- Der Erbbauberechtigte muss Visualisierungen seines Projektes für Zwecke des Standortmarketings zur Verfügung stellen.
- Ist der Erbbauberechtigte eine juristische Person, so bedarf eine Veränderung deren gesellschaftsrechtlicher Ausgestaltung der Zustimmung („Change-of-Control-Klausel“).
- Für die Verhandlung und den Abschluss des Erbbaurechtsvertrags sowie für den mit der Verwaltung des Erbbaurechts (zum Beispiel Erbbauzinserhöhungen, Ausübung des Heimfalls) verbundenen Aufwand wird den Erbbauberechtigten eine finanzielle Aufwandsbeteiligung in Rechnung gestellt.
- Bei Vertragsverstößen ist eine Vertragsstrafe bis zu höchstens dem zehnfachen laufenden Erbbauzins vorgesehen. (In München wird standardmäßig der doppelte Erbbauzins, nur für bestimmte Verstöße ein ggf. höherer Festbetrag vereinbart.).

3. Bezahlbare (Erdgeschoss-) Gewerbeflächen in München

In der Sitzung des Kommunalausschusses vom 19.05.2020 wurde in der Diskussion die Frage nach einer dauerhaften Sicherung von bezahlbaren Gewerbeflächen in Erdgeschosszonen für soziale oder nicht profitorientierte Dienstleistungen zu einem reduzierten Erbbauzinssatz für haushaltsnahe Dienstleistungen, Kindertageseinrichtungen oder Nachbarschaftshilfen aufgeworfen.

Hierzu ist festzustellen, dass, soweit geplant ist, Gewerbeflächen – welcher Art auch immer – vergünstigt abzugeben, die Vereinbarkeit mit Art. 75 GO sichergestellt werden muss. Für „echte“ Gemeinbedarfsflächen wird dabei ein spezieller (sehr geringer) Bodenwert heranzuziehen sein. Der damit korrelierende marktübliche Liegenschaftszins ist dann, abgestimmt auf den Einzelfall, zu ermitteln. Darüber hinausgehende Förderungen oder Vergünstigungen können nicht im Rahmen einer Verkehrswertermittlung erfolgen, sondern müssten – vergleichbar mit der rechtlichen Situation im geförderten Wohnungsbau – durch etwaige Förderprogramme erreicht werden, denn für die Verkehrswertermittlung kommt es auf die theoretisch zulässige Nutzung an. Der Erbbauzins nach Verkehrswertgesichtspunkten kann und darf hier nicht auf eine eventuelle geringere Ertragskraft der Einzelnutzers abstellen, sondern muss den marktüblich erzielbaren Ertrag heranziehen.

Wie eine solche Förderung zu gestalten ist, damit sie sowohl Art. 75 GO als auch den Anforderungen des Europarechts und des Gleichbehandlungsgrundsatzes genügt, müsste detailliert geprüft werden. Ob dies bei sogenannten haushaltsnahen Dienstleistungen,

die rein wirtschaftlich dem Gewerbe zuzurechnen sind, überhaupt möglich ist, müsste ebenfalls intensiv betrachtet werden.

4. Verhinderung von Share Deals

Für die Stadt besteht grds. keine Möglichkeit, bei Share Deals einzugreifen, auch nicht im Rahmen eines Vorkaufsrechts. Inwieweit in künftigen Erbbaurechtsverträgen eine Verhinderung von Share Deals festgeschrieben werden kann, wird geprüft. Mögliche Lösungsansätze könnten z.B. Vereinbarungen im Sinne einer „Change-of-Control-Klausel“, wie unter Ziff. 2.2.2 ausgeführt, sein.

Die anderen Kommunen haben keine weitergehenden Lösungen mitgeteilt.

5. Ergebnis und Entscheidungsvorschlag

Auch andere Kommunen können bei ihrer Vertragsgestaltung, insbes. was die Sicherung städtebaulicher Ziele anbelangt, keine neuen richtungsweisenden Ideen bieten, an denen sich die LHM orientieren könnte.

Wie in der Beschlussvorlage vom 19.05.2020 dargestellt, beinhalten die Erbbaurechtsverträge der LHM neben den Inhalten, die sich notwendigerweise aus dem Erbbaurechtsgesetz ergeben, unverzichtbare städtebauliche, wohnungspolitische und sonstige Regelungen (z.B. Altlastenklausel, Bauverpflichtung, Erbbauzins-Nachbesserungsklausel, ökologische Bauauflagen, Bindungen im geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau, Vorgaben aus Bebauungsplan-, Baugenehmigungs- oder Wettbewerbsverfahren und Konzeptausschreibungen). Damit können die grundstückspolitischen Ziele der Stadt nachhaltig und angemessen gesichert werden – wenngleich dem Wunsch nach schlankeren Verträgen dadurch Grenzen gesetzt sind.

Bei einigen Bestimmungen (z.B. Erbbaurechts-Laufzeit und -Verlängerung, Vorkaufsrecht für Erbbauberechtigte) werden derzeit Anpassungsmöglichkeiten geprüft, um die Erbbaurechtsbedingungen gerade auch für Genossenschaften attraktiver zu machen.

6. Beteiligung anderer Referate

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

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

8. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Nicola Holtmann, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

9. 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, wie städtebauliche Ziele in anderen deutschen Kommunen im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen erreicht werden, wird Kenntnis genommen.
2. Dem aufgegriffenen 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 geschäftsmäßig erledigt.
3. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

s. Beschlusstexte

~~nach Antrag~~

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Über-/Bürgermeister/in

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

OE-A-25

Vertagt in den Kommunalausschuss im März 2021.

Der Änderungsantrag von SPD/Volt und Die Grünen - Rosa Liste gilt als
eingebracht.



Herrn
 Oberbürgermeister
 Dieter Reiter
 Rathaus

Änderungsantrag zu TOP A 25 der öffentlichen Sitzung der Vollversammlung am 27.01.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01929

Stärkung des Erbbaurechts entsprechend Empfehlung der Baulandkommission

Änderungs-/Ergänzungsantrag

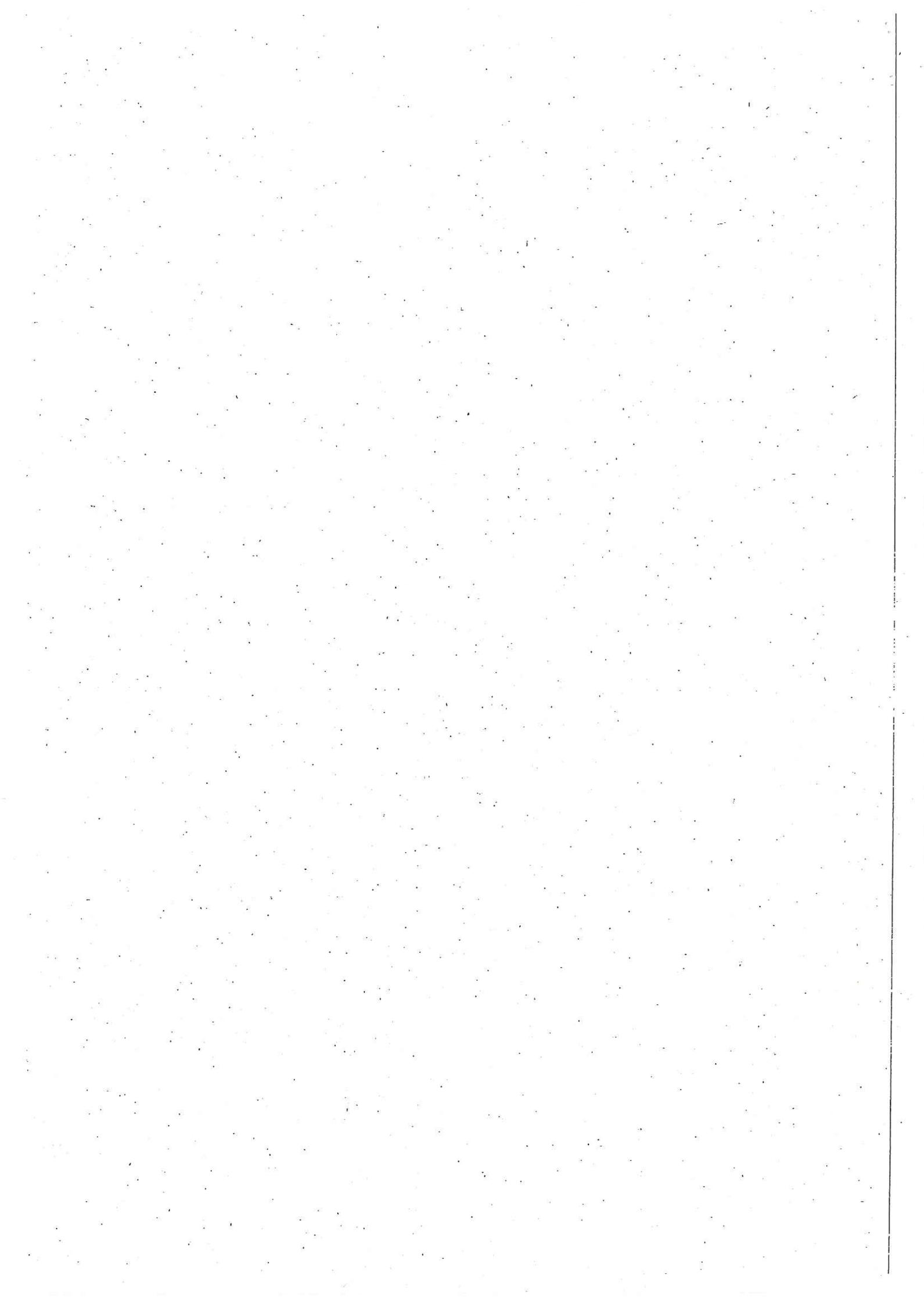
Punkt 1	Wie im Antrag der Referentin.
Punkt 2 Neu	Aufgenommen wird in die Erbbaurechtsverträge der Stadt: wenn der Erbbauberechtigte eine juristische Person ist, bedarf eine Veränderung der gesellschaftsrechtlichen Ausgestaltung der Zustimmung der Stadt (Change-of-Control-Klausel).
Punkt 3 Neu	In die Erbbaurechtsverträge für Genossenschaften und Miethausyndikate wird ein Vorkaufsrecht zum wirtschaftlich leistbaren Mietertragswert aufgenommen, wenn die Stadt das Grundstück verkauft.
Punkt 4 Neu	In die Erbbaurechtsverträge wird eine automatische Verlängerungsoption 20 Jahre vor Auslaufen des Erbpachtvertrags aufgenommen, soweit die Genossenschaft, der Miethausverein oder Miethausyndikate soziale Kriterien (wie soziale Mischung und Mietniveau unter dem Mietspiegel) zum Zeitpunkt der Verlängerung einhalten und sich verpflichten, dies auch während der Verlängerung des Erbbaurechts sicher zu stellen.
Punkte 5 und 6	Wie Punkte 2 und 3 im Antrag der Referentin.

SPD / Volt – Fraktion

Kathrin Abele
 Nikolaus Gradl
 Christian Vorländer
 Lars Mentrup
 Simone Burger

Fraktion Die Grünen / Rosa Liste

Sibylle Stöhr
 Anna Hanusch
 Angelika Pils-Strasser
 Christian Smolka
 Gudrun Lux
 Bernd Schreyer



IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAII/IV – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice - KD-GV-Wo

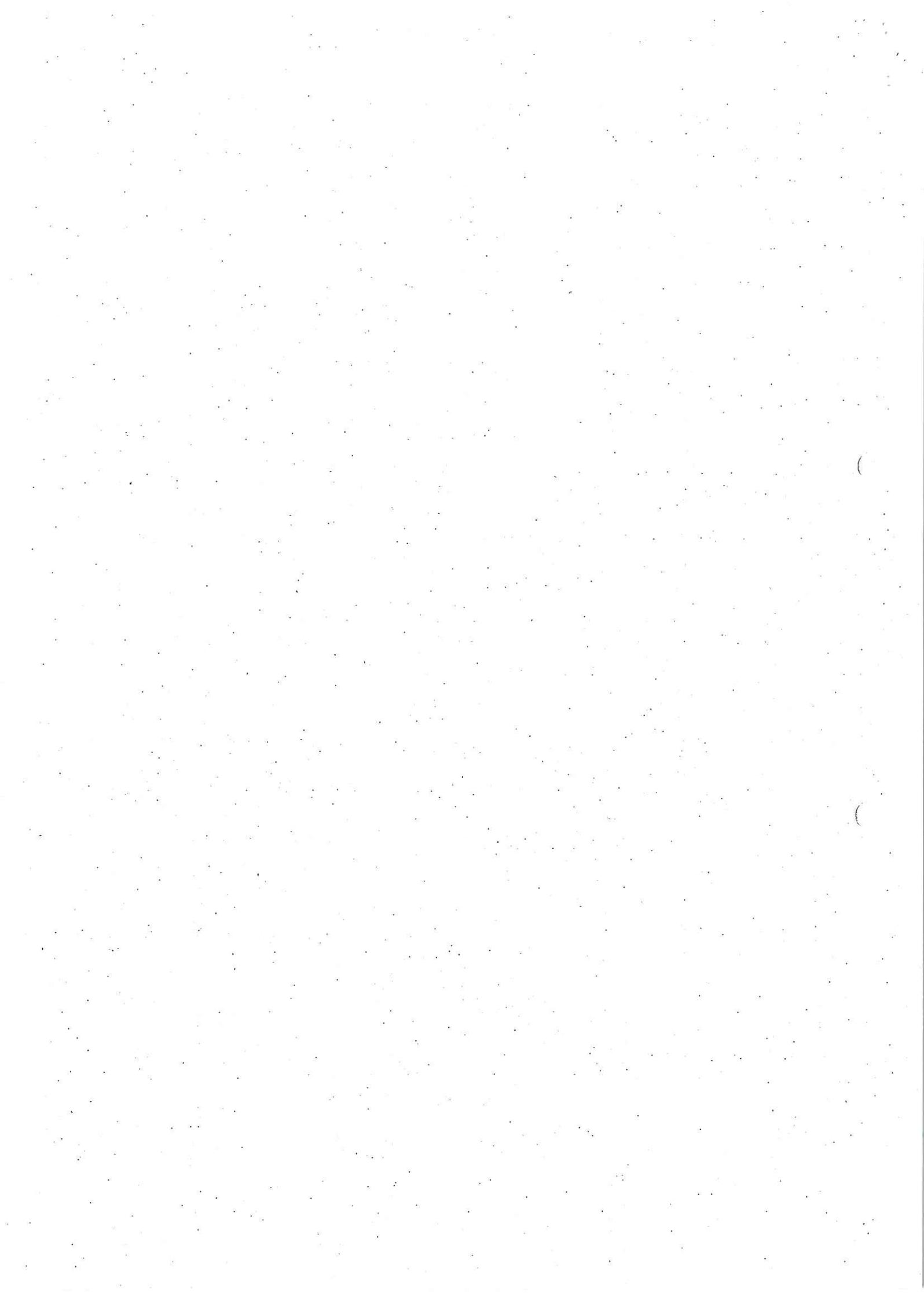
Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/23
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/1
das Kommunalreferat Abteilung Recht und Verwaltung
das Kommunalreferat Abteilung Immobilienservice, IS-ZA

z.K.

Am _____



MünchenSPD Stadtratsfraktion • Rathaus • 80313 München

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, 13.11.2019

Stärkung des Erbbaurechts entsprechend Empfehlung der Baulandkommission

Antrag

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.

Begründung

Die Baulandkommission hat in ihren Empfehlungen die Bedeutung einer Bodenvorratspolitik für Kommunen und des Erbbaurechts hervorgehoben. Sie empfiehlt „die Entwicklung neuer, an die geänderten wirtschaftlichen Zielvorstellungen und Perspektiven angepasster sowie vom Nachhaltigkeitsgedanken geprägter gemeinsamer Musterverträge für Erbbaurechtsverhältnisse“.

Um auch künftigen Generationen Gestaltungsmöglichkeiten zu sichern, wollen wir künftig städtische Flächen grundsätzlich nur noch im Erbbaurecht vergeben. Dies wird allerdings nur gelingen, wenn die inhaltliche Ausgestaltung der Verträge bei den ErbbaurechtsnehmerInnen Vertrauen in die langfristige Sicherheit ihrer Investitionen und ihres Projekts befördert.

Bisher gibt es jedoch eine Reihe von Vorbehalten, sowohl bei potentiellen ErbbaurechtsnehmerInnen als auch auf Seiten der Verwaltung. Insbesondere Genossenschaften haben Bedenken aufgrund von Erfahrungen mit auslaufenden (nichtstädtischen) Erbbaurechtsverträgen in den letzten Jahren. Die Verwaltung andererseits sorgt sich um die langfristige Handhabbarkeit, insbesondere bei Projekten von Baugemeinschaften.

MünchenSPD Stadtratsfraktion

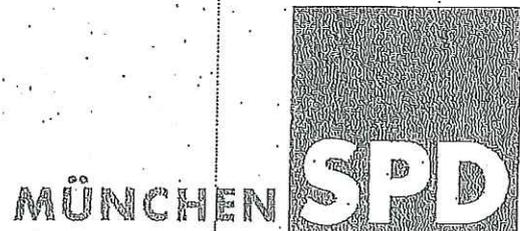
Postanschrift: Rathaus, 80313 München

Besuchsanschrift: Rathaus, 80331 München

Tel.: 0 89 - 23 39 26 27, Fax: 0 89 - 23 32 45 99

E-Mail: spd-rathaus@muenchen.de

www.spd-rathaus-muenchen.de





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

Am 19. Mai 2020
 D-II-V
 Stadtratsprotokoll

Anlage B

Kommunalreferat
 Immobilienservice

Belegexemplar

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	-/-
Entscheidungsvorschlag	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

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

Erbbaurechtsvertrag in Freihand 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 Erbbaurechtsverbands

Der im Antrag genannte Mustervertrag des Deutschen Erbbaurechtsverbands hat inhaltlich zwar einen Umfang von etwa einem Viertel des Musters, das die LHM derzeit verwendet. Allerdings verzichtet der Deutsche Erbbaurechtsverband 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 Erbbaurechts 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 Erbbaurechtsverwaltung verlagert. So kann z.B. auf das Zustimmungserfordernis der LHM als Grundstückseigentümerin zu jeder Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts 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 Erbbaurechten 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 Erbbaurecht 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 Erbbaurechten 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

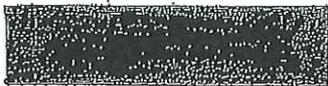
1. Von den Ausführungen zu den Inhalten der städtischen Verträge und den möglichen Anpassungen wird Kenntnis genommen.
2. Dem Antrag Nr. 14-20 / A.06:192 von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver, Herrn StR 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 siehe Beschlusseite

~~nach Antrag~~

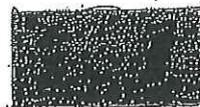
Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende



Ober-/Bürgermeister/-in

Die Referentin



Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

04

Beschluss:

1. Von den Ausführungen zu den Inhalten der städtischen Verträge und den möglichen Anpassungen wird Kenntnis genommen.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, dem Stadtrat Erbbaurechts-Musterverträge anderer Städte (z. B. Berlin, Frankfurt, Hamburg, Münster) vorzustellen und darzustellen wie städtebauliche Ziele, beispielsweise
 - eine dauerhafte Sicherung von geförderten Wohnungsbau
 - eine dauerhafte Sicherung von bezahlbaren (Erdgeschoss)-Gewerbeflächen, beispielsweise für haushaltsnahe Dienstleistungen und soziale, nicht primär profitorientierte Dienstleistungen
 - eine Verhinderung von Share Dealsim Rahmen von Erbbaurechtsverträgen erreicht werden können.
3. Der 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 **bleibt aufgegriffen**.
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.



Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reifer
Rathaus

DIE GRÜNEN
ROSA LISTE
STÄDTRATSFRAKTION MÜNCHEN



SPD ***
Volt * FRAKTION
IM MÜNCHNER STADTRAT

Beschluss des Kommunal Ausschusses
vom 19.05.2010

Top 4: Stärkung des Erbbaurechts entsprechend Empfehlung der Baulandkommission

Anderungsantrag

- Punkt 1. Wie Punkt 1 des Antrags der Referentin
- Punkt 2 neu. Das Kommunalreferat wird beauftragt, dem Stadtrat Erbbaurechts-
Musterverträge anderer Städte (z.B. Berlin, Frankfurt, Hamburg,
Münster) vorzustellen und darzustellen wie städtebauliche Ziele,
beispielsweise
- eine dauerhafte Sicherung von geförderten Wohnungsbau
 - eine dauerhafte Sicherung von bezahlbaren (Erdgeschoss)-
Gewerbeflächen, beispielsweise für haushaltsnahe Dienstleistungen
und soziale, nicht primär profitorientierte Dienstleistungen
 - eine Verhinderung von Share Deals

Im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen erreicht werden können.

- Punkt 3
geändert. Der 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 Simonie Burger vom 13.11.2019 bleibt aufgegriffen.

- Punkt 4. Wie Punkt 3 des Antrags der Referentin

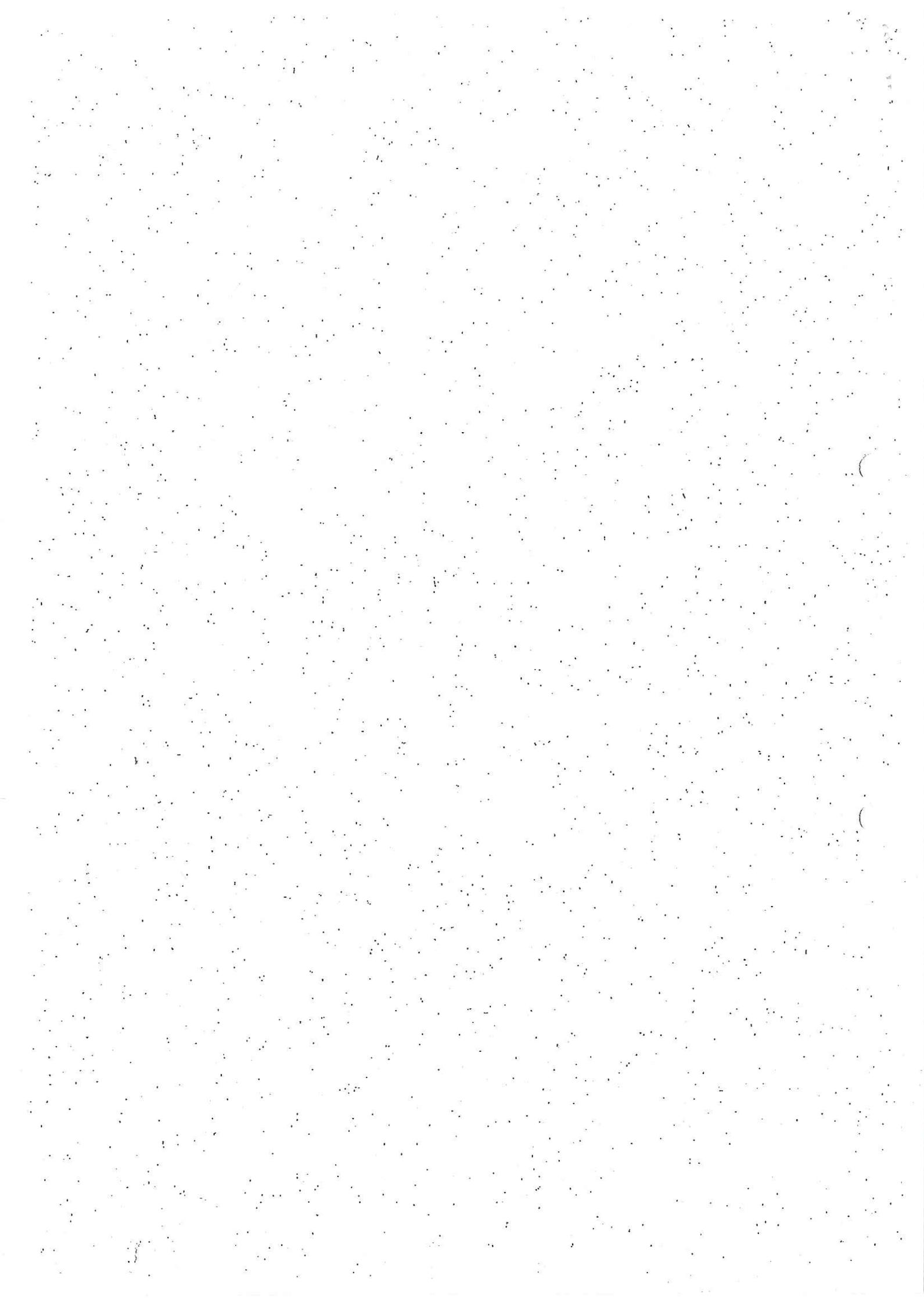
Fraktion Die Grünen-Rosa Liste

Initiative:

Anna Hanusch
Gudrun Lux
Sibylle Stöhr
Angelika Pilz-Strässer
Bernd Schreyer
Christian Smolka

SPD Fraktion

Kathrin Abele
Nikolaus Gradl
Simone Burger
Lars Mentrup
Christian Vorländer



IV. Abdruck von I, mit III.
über das Direktorium HAII/IV – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

V. Ww. Kommunalreferat - Immobilienservice - KD-GV-Wo

Kommunalreferat

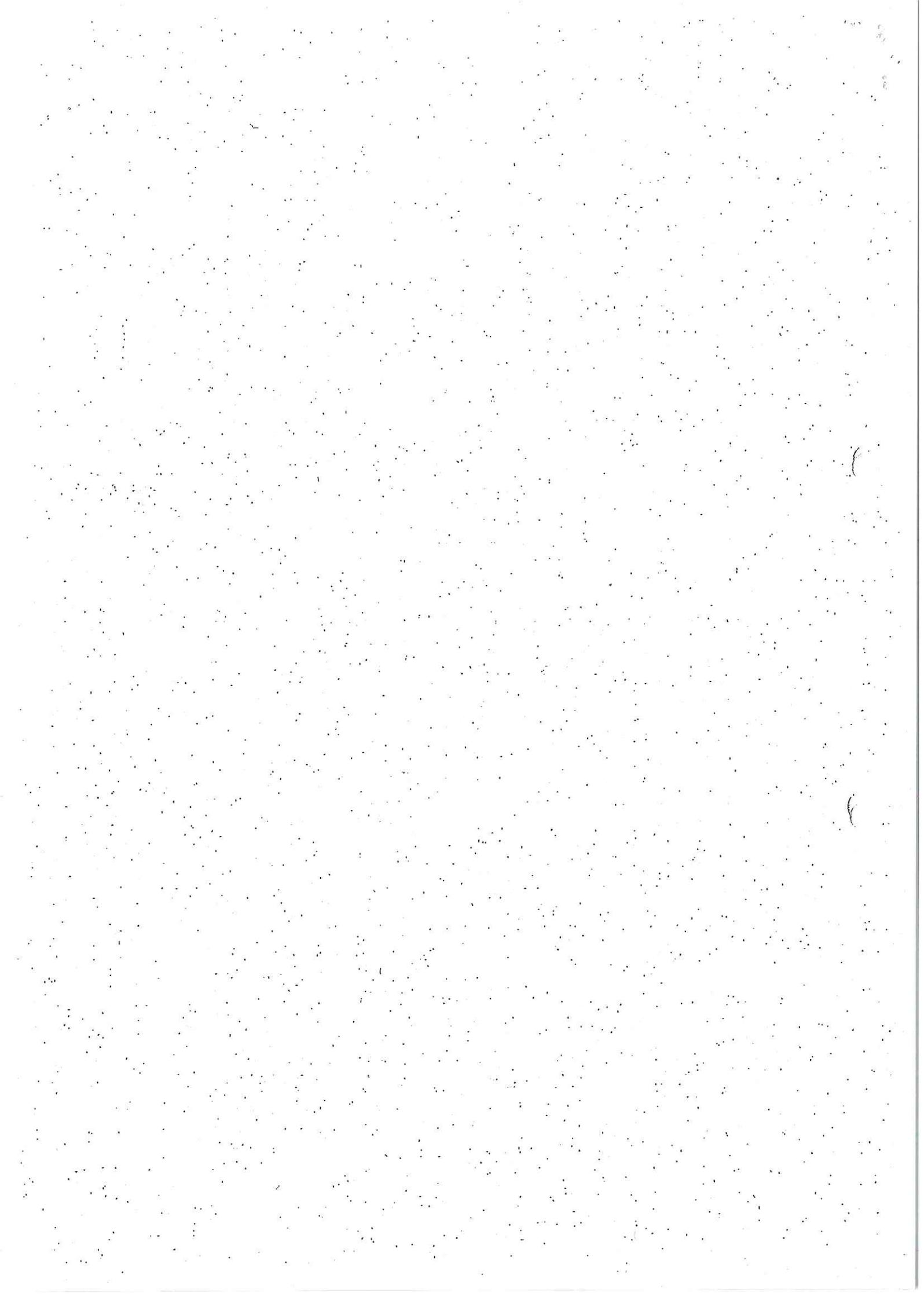
I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

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.

Versendet am
28. 05. 20

Am _____





MünchenSPD Stadtratsfraktion • Rathaus • 80313 München

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, 13.11.2019

Stärkung des Erbbaurechts entsprechend Empfehlung der Baulandkommission

Antrag

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.

Begründung

Die Baulandkommission hat in ihren Empfehlungen die Bedeutung einer Bodenvorratspolitik für Kommunen und des Erbbaurechts hervorgehoben. Sie empfiehlt „die Entwicklung neuer, an die geänderten wirtschaftlichen Zielvorstellungen und Perspektiven angepasster sowie vom Nachhaltigkeitsgedanken geprägter gemeinsamer Musterverträge für Erbbaurechtsverhältnisse“.

Um auch künftigen Generationen Gestaltungsmöglichkeiten zu sichern, wollen wir künftig städtische Flächen grundsätzlich nur noch im Erbbaurecht vergeben. Dies wird allerdings nur gelingen, wenn die inhaltliche Ausgestaltung der Verträge bei den ErbbaurechtsnehmerInnen Verträgen in die langfristige Sicherheit ihrer Investitionen und ihres Projekts befördert.

Bisher gibt es jedoch eine Reihe von Vorbehalten, sowohl bei potentiellen ErbbaurechtsnehmerInnen als auch auf Seiten der Verwaltung. Insbesondere Genossenschaften haben Bedenken aufgrund von Erfahrungen mit auslaufenden (nichtstädtischen) Erbbaurechtsverträgen in den letzten Jahren. Die Verwaltung andererseits sorgt sich um die langfristige Handhabbarkeit, insbesondere bei Projekten von Baugemeinschaften.

MünchenSPD Stadtratsfraktion

Postanschrift: Rathaus, 80313 München

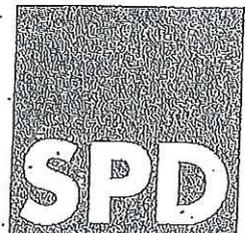
Besuchsanschrift: Rathaus, 80331 München

Tel.: 0 89- 23 39 26 27, Fax: 0 89- 23 32 45 99

E-Mail: spd-rathaus@muenchen.de

www.spd-rathaus-muenchen.de

MÜNCHEN



In vielen Kommunen ist die Grundstücksvergabe mittels Erbbaurecht jedoch längst Normalität. Deshalb soll bei der Erarbeitung eines Mustervertrags für München auch der Austausch mit der GIMA und der Mitbauzentrale stattfinden, um deren Expertise einzubeziehen. Außerdem sollen Erfahrungen anderer Kommunen herangezogen werden.

gez.

Christian Müller
Heide Rieke
Bettina Messinger

Renate Kürzdörfer
Jens Röver
Hans Dieter Kaplan

Dr. Ingo Mittermajer
Simone Bürger

Stadtratsmitglieder