

**Rechtsfähige „Stiftung Hausstein für Kranke,  
Behinderte und deren Angehörige“  
Tabalugahaus Tutzing  
Abschluss eines atypischen Pachtvertrages sowie einer  
Zuschussvereinbarung mit der Tabaluga Kinder- und  
Jugendhilfe gemeinnützige GmbH  
Gewährung von Zuschüssen an die Tabaluga Kinder- und  
Jugendhilfe gemeinnützige GmbH aus der „Stiftung Hausstein  
für Kranke, Behinderte und deren Angehörige“ in Höhe von bis  
zu 20.000,00 € jährlich auf die Dauer von zehn Jahren**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07766**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 09.02.2017 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

### **1. Ausgangslage**

Die rechtsfähige „Stiftung Hausstein für Kranke, Behinderte und deren Angehörige“ (im Folgenden auch Stiftung genannt) ist Eigentümerin des Anwesens Seestr. 1 in 82327 Tutzing.

Dieses Anwesen wird seit 1916 als therapeutisches Kinder- und Jugendheim genutzt. Dort werden Kinder und Jugendliche betreut, die aufgrund ihrer traumatischen Lebensbiographie (Misshandlung, Missbrauch etc.), einer sozialen Krisensituation oder einer leichten geistigen Behinderung auf besondere Betreuung und therapeutische Förderung angewiesen sind.

Pächterin des Anwesens ist die Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe gemeinnützige GmbH, die ehemals unter dem Namen Gabrielenheim gemeinnützige GmbH der Kinder- und Jugendhilfe firmierte (im Folgenden auch Pächterin genannt). Diese betreibt in dem Anwesen ein therapeutisches und heilpädagogisches Kinderheim unter dem Namen Tabalugahaus (ehemals Gabrielenheim genannt). Alleinige Gesellschafterin der Pächterin ist seit dem Jahr 2014 die Tabaluga Kinderstiftung – Hilfe für Kinder in Not – mit Sitz in Tutzing, Seestr. 1.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München vom 27.07.2011 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06982) und Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern vom 26.08.2011 wurde die rechtsfähige „Stiftung Hausstein für Kranke, Behinderte und deren Angehörige“ in eine Förderstiftung im Sinne des § 58 Nr. 1 AO umgewandelt. Sie hat seither den vorrangigen Zweck, Mittel (Einkünfte, Vermögenswerte, Spenden) für den Pächter des stiftungseigenen Kinder- und Jugendheimes zu beschaffen. Der Pächter hat das Heim als Einrichtung der Jugendhilfe zu betreiben und die Mittel ausschließlich für deren Betrieb zu verwenden. Grundsätzliche Voraussetzung für die Weitergabe von Stiftungsmitteln ist hierbei, dass der Pächter bei der Finanzverwaltung als steuerbegünstigte Körperschaft erfasst ist (vgl. § 2 der Stiftungssatzung, siehe Anlage).

Um einerseits der Stiftung mehr planerische Sicherheit, insbesondere im Hinblick auf den Bauunterhalt, zu geben und andererseits der Pächterin während der voraussichtlichen Nutzungsdauer einen eigenverantwortlichen Betrieb der Einrichtung zu ermöglichen, soll das Tabalugahaus der Pächterin künftig über einen atypischen Pachtvertrag, insbesondere unter Übertragung der Verpflichtungen aus dem kleinen und großen Bauunterhalt, überlassen werden. Hierüber werden seit längerem Gespräche mit der Pächterin geführt. Auch der Stadtrat wurde von diesen Planungen bereits mit Beschluss vom 27.07.2011 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06982) informiert.

Nachdem auf Grund zwingender Vorgaben der Heimaufsicht bei der Regierung von Oberbayern im Jahr 2013 die Durchführung einer Brandschutzsanierung sowie weiterer Umbaumaßnahmen zur Behebung der Defizite im Raumangebot der Gruppen im Tabalugahaus erforderlich wurden, wurde die Umstellung des bestehenden Pachtverhältnisses zunächst zurückgestellt. Die Überlassung des Anwesens an die Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe gemeinnützige GmbH im Wege eines atypischen Pachtvertrages sollte erst nach Beendigung der Baumaßnahmen erfolgen, d.h. wenn sich das Gebäude in einem den Anforderungen der Heimaufsicht entsprechenden Zustand befindet.

Da die Kostenschätzung des Baureferats im Bezug auf die vorgenannten Baumaßnahmen gezeigt hat, dass die Rücklagen der Stiftung für die Durchführung beider Maßnahmen nicht ausreichen, kam es im Ausblick auf den künftigen Abschluss eines atypischen Pachtvertrages zwischen der Stiftung und der Pächterin zu folgender Vereinbarung: Die Stiftung führt mit den Mitteln aus ihren Rücklagen die Maßnahmen zum Brandschutz durch, die Umbaumaßnahmen im Haus dagegen übernimmt die

Pächterin selbst, teilweise finanziert aus eigenen Rücklagen der Pächterin sowie teilweise über Zuschüsse anderer Träger und Stiftungen.

Der Gewährung eines entsprechenden Zuschusses an die Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe gemeinnützige GmbH hat der Stadtrat mit Beschluss des Sozialausschusses vom 30.01.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13685, Ziffer eins des Antrages der Referentin) zugestimmt.

Da beide Baumaßnahmen inzwischen abgeschlossen sind und sich das Gebäude daher in einem den Anforderungen der Heimaufsicht an den Betrieb einer Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe entsprechenden Zustand befindet, kann nun im nächsten Schritt der atypische Pachtvertrag abgeschlossen und der Pächterin damit fortan insbesondere die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sowie zur Durchführung der erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf eigene Kosten, mithin der kleine und große Bauunterhalt, auferlegt werden.

## **2. Abschluss eines atypischen Pachtvertrages mit der Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe gemeinnützige GmbH**

Die Stiftung überlässt der Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe gemeinnützige GmbH das Anwesen Seestr. 1, 82327 Tutzing, im Wege eines atypischen Pachtvertrages. Damit hat die Stiftung mehr planerische Sicherheit, insbesondere im Hinblick auf den Bauunterhalt, und der Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe gemeinnützige GmbH wird ein eigenverantwortlicher Betrieb des Tabalugahauses ermöglicht.

Der atypische Pachtvertrag soll folgende Eckpunkte enthalten:

### **Betriebsführungspflicht gemäß Stiftungszweck**

Die Pächterin ist verpflichtet, im Pachtgegenstand eine Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe als heilpädagogisch-therapeutisches Heim zu betreiben und die Nutzung des Pachtgegenstandes an dem Stiftungszweck der „Stiftung Hausstein für Kranke, Behinderte und deren Angehörige“ gemäß der Stiftungssatzung (siehe Anlage) auszurichten.

### **Pachtzins**

Die Höhe des Pachtzinses bemisst sich nach dem vom Bewertungsamt bestimmten Pachtzins. Der Pachtzins beträgt 10.254,47 € monatlich und berücksichtigt die besondere Pflichtenverteilung des Vertrages.

### **Wertsicherung**

Die Pacht wird über die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes wertgesichert. Eine Anpassung erfolgt jeweils bei Indexänderung um mehr als 5 %, frühestens jedoch drei Jahre nach Abschluss der Vereinbarung bzw. der letzten

Pachtzinsanpassung.

#### **Fälligkeit des Pachtzinses**

Der Pachtzins ist monatlich im Voraus jeweils zum Ersten eines Kalendermonats fällig.

#### **Ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Bauunterhalt**

Die Pächterin übernimmt auf eigene Kosten die Verpflichtung für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und den Erhalt des Pachtgegenstandes in einem dem Betriebszweck und dem allgemeinen Standard entsprechenden Zustand sowie die Verpflichtung zur Durchführung der erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und zur rechtzeitigen Vornahme erforderlicher Erneuerungen. Die Pächterin übernimmt auf eigene Kosten insbesondere den kleinen und großen Bauunterhalt. Die Pächterin ist verpflichtet, zur Erfüllung dieser Pflichten jährlich entsprechende Rücklagen zu bilden und dies der Verpächterin nachzuweisen.

#### **Übernahme grundstücksbezogener Pflichten**

Die Pächterin übernimmt die mit dem Vertragsgegenstand verbundenen öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen und die Verkehrssicherungspflicht im Bezug auf den gesamten Vertragsgegenstand.

#### **Beginn und Dauer des Pachtvertrages**

Der Pachtvertrag beginnt rückwirkend am 01.01.2017 und läuft auf die Dauer von 30 Jahren. Die Verpächterin räumt der Pächterin zweimal ein Optionsrecht auf Verlängerung des Pachtvertrages um jeweils fünf Jahre ein. Der Verpächterin steht ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, insbesondere wenn die Pächterin den Pachtgegenstand vertragswidrig nutzt, die Pächterin ihre Steuerbegünstigung nach §§ 51 ff. AO verliert oder diese trotz Abmahnung ihre Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, Instandhaltung- sowie Instandsetzung des Pachtgegenstandes und zur Leistung des kleinen und großen Bauunterhalts nicht erfüllt.

### **3. Abschluss einer Zuschussvereinbarung mit der Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe gemeinnützige GmbH**

Neben dem atypischen Pachtvertrag schließt die „Stiftung Hausstein für Kranke, Behinderte und deren Angehörige“ mit der Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe gemeinnützige GmbH für die Dauer der Laufzeit des Pachtvertrages (s.o. Ziffer zwei) eine

Zuschussvereinbarung ab.

Nach der Satzungsänderung ist vorrangiger Zweck der Stiftung, für den Pächter des stiftungseigenen Kinder- und Jugendheimes Mittel (Einkünfte, Vermögenswerte, Spenden) zu beschaffen. Daher findet über den Abschluss der Zuschussvereinbarung eine Mittelverwendung im Sinne des Stiftungszwecks gemäß der Stiftungssatzung (siehe Anlage) statt. Darüber hinaus erhält die Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe gemeinnützige GmbH als Pächterin des Anwesens Seestr. 1 in Tutzing so größtmögliche Sicherheit für einen langfristigen eigenwirtschaftlichen Betrieb des Tabalugahauses.

Die Zuschussvereinbarung soll folgende Eckpunkte enthalten:

#### **Zuschussgewährung aus Stiftungsmitteln**

Die Stiftung gewährt der Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe gemeinnützige GmbH einen Zuschuss aus Stiftungsmitteln in Höhe von ca. 7.000,00 € monatlich.

Diese Höhe des Zuschusses berechnet sich wie folgt: Pachteinnahmen der Stiftung aus dem Pachtvertrag über das Anwesen Seestr. 1 in Tutzing mit der Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe GmbH (s.o. Ziffer zwei) abzüglich der Verwaltungskosten (5,5 % des Bruttoertrages der Stiftung) sowie des steuerlich höchstmöglichen Betrages zur Bildung der freien Rücklage zum Erhalt des Grundstockvermögens (ein Drittel des Überschusses aus der Vermögensverwaltung, § 62 Abs. 1 Nr. 3 AO). Falls in einem Jahr der Betrag der freien Rücklage geringer als die jährliche Absetzung für Abnutzung (AfA) sein sollte, wird zur Berechnung der Höhe des Zuschusses anstelle der freien Rücklage die AfA von den Pachteinnahmen abgezogen. Durch Bildung der freien Rücklage bzw. der AfA- Rücklage wird der Erhalt des Grundstockvermögens der Stiftung auf Dauer sichergestellt.

Da die Höhe der AfA und damit auch die Höhe der freien Rücklage – als Berechnungsgrundlagen der Höhe des Zuschusses – während der Laufzeit der Zuschussvereinbarung ggf. Änderungen unterworfen sein können, ist in diesem Rahmen ggf. die Höhe des Zuschusses anzupassen.

#### **Fälligkeit des Zuschusses**

Der Zuschuss ist monatlich jeweils zum 15. Kalendertag eines Kalendermonats fällig.

#### **Voraussetzung für die Zuschussgewährung**

Voraussetzung für die Zuschussgewährung ist gemäß Stiftungssatzung (siehe Anlage), dass die Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe gemeinnützige GmbH bei der

Finanzverwaltung als steuerbegünstigte Körperschaft erfasst ist. Die Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe gemeinnützige GmbH ist verpflichtet, die Stiftungsmittel ausschließlich für den Betrieb des Tabalugahauses als Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung entsprechend der Betriebsführungspflicht nach dem Pachtvertrag (s.o. Ziffer zwei) und entsprechend dem Stiftungszweck gemäß der Stiftungssatzung (siehe Anlage) zu verwenden.

#### **Beginn und Dauer der Zuschussvereinbarung**

Die Zuschussvereinbarung beginnt rückwirkend am 01.01.2017. Die Vereinbarung gilt für die Dauer des atypischen Pachtvertrages zwischen der Stiftung und der Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe gemeinnützige GmbH über das Anwesen Seestr. 1 in Tutzing und ist auflösend bedingt durch die Beendigung dieses Pachtvertrages.

#### **4. Weitere Zuschüsse aus Stiftungsmitteln an die Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe gemeinnützige GmbH**

Die Stiftung wird der Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe gemeinnützige GmbH im Rahmen der Erfüllung ihres Stiftungszwecks für den Betrieb des Tabalugahauses zusätzlich zu dem unter Ziffer drei genannten monatlichen Zuschuss gemäß Zuschussvereinbarung jährlich weitere Zuschüsse aus Stiftungsmitteln in einer Gesamthöhe von bis zu 20.000,00 € gewähren, soweit die Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe gemeinnützige GmbH dies beantragt und die entsprechenden Mittel in der Stiftung vorhanden sind.

Zum 31.12.2015 beträgt die Rücklage der Stiftung rd. 397.000,00 €. Nach Abzug eines Sicherheitspuffers für unvorhersehbare Aufwendungen in Höhe von 100.000,00 € und nach Berücksichtigung der im Jahr 2016 anfallenden Ausgaben stehen für weitere Zuschüsse aus Stiftungsmitteln an die Pächterin des Tabalugahauses für den Betrieb der Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung insgesamt rd. 200.000,00 € in der Rücklage der Stiftung zur Verfügung. Damit sind die für die Zuschussgewährung erforderlichen Ausgabemittel vorhanden.

Für die Gewährung der weiteren Zuschüsse gelten im Übrigen die gleichen Voraussetzungen wie für den monatlichen Zuschuss gemäß Zuschussvereinbarung (siehe Ziffer drei).

Die Gewährung dieser weiteren Zuschüsse an die Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe gemeinnützige GmbH als Pächterin des Tabalugahauses wird zunächst auf die Dauer von zehn Jahren beschränkt. Sofern die Stiftung danach noch über

ausreichende Rücklagen verfügt, kann die Zuschussgewährung in diesem Sinne ggf. verlängert werden.

Die Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe gemeinnützige GmbH kann erstmals 2017 einen Zuschussantrag im vorstehend beschriebenen Sinne stellen.

#### **5. Entscheidung als Organ der „Stiftung Hausstein für Kranke, Behinderte und deren Angehörige“**

Im vorliegenden Fall handelt der Sozialausschuss als Organ der rechtsfähigen „Stiftung Hausstein für Kranke, Behinderte und deren Angehörige“. Dabei sind ausschließlich die Belange und Interessen dieser Stiftung zu berücksichtigen.

Der Abschluss des atypischen Pachtvertrages sowie der Zuschussvereinbarung zwischen der „Stiftung Hausstein für Kranke, Behinderte und deren Angehörige“ und der Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe gemeinnützige GmbH liegt im Interesse der Stiftung. Dadurch wird langfristig die Erfüllung des Stiftungszwecks gemäß der Stiftungssatzung (siehe Anlage) sichergestellt.

#### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Das Sozialreferat/Stiftungsverwaltung, wird beauftragt, in Vertretung der rechtsfähigen „Stiftung Hausstein für Kranke, Behinderte und deren Angehörige“ den atypischen Pachtvertrag und die Zuschussvereinbarung mit der Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe gemeinnützige GmbH gemäß den in Ziffer zwei und drei genannten Eckpunkten abzuschließen.
2. Der Tabaluga Kinder- und Jugendhilfe gemeinnützige GmbH werden aus Mitteln der

rechtsfähigen „Stiftung Hausstein für Kranke, Behinderte und deren Angehörige“ für den Betrieb des Tabalugahauses in Tutzing gemäß Ziffer 4 ab 2017 auf Antrag Zuschüsse in Höhe von bis zu 20.000,00 € jährlich auf die Dauer von zehn Jahren gewährt, soweit die entsprechenden Mittel in der Stiftung vorhanden sind.

3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

### **IV. Abdruck von I. mit III.**

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an die Stadtkämmerei**

**an das Revisionsamt**

z.K.

### **V. Wv. Sozialreferat**

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

2. **An das Sozialreferat, S-III-MI/IK**

**An die Frauengleichstellungsstelle**

z.K.

Am

I.A.