

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

Kurzübersicht zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021 Öffentliche Sitzung

Anlass	Änderungsantrag Nr. 20-26 / A 00040 von Frau StRin Anna HANUSCH, Frau StRin Gudrun Lux, Frau StRin Sibylle Stöhr, Frau StRin Angelika Pilz-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	-/-
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:	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	4
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	5

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

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

Kommunalreferat
Immobilien-service

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

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 beschlossenenem Ände-

rungsantrag 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 geschäftsordnungsmäßig erledigt.
3. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/in

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 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 _____