

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:

1. Belegexemplar zur Sitzungsvorlage für die Vollversammlung vom 27.01.2021
2. Änderungsantrag 20-26 / A 00969 der Stadtratsfraktionen SPD/Volt und Die Grünen/Rosa Liste

Beschluss des Kommunalausschusses vom 11.03.2021 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

wie in der Sitzung der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021.

Die für die Sitzung der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021 vorgesehene Beschlussvorlage wurde in die Sitzung des Kommunalausschusses vom 11.03.2021 vertagt. Die Stadtratsfraktionen SPD/Volt und Die Grünen/Rosa Liste haben einen Änderungs-/Ergänzungsantrag (Antrag Nr. 20-26 / A 00969, s. Anlage 2) gestellt, wonach die Erbbaurechtsverträge der Stadt ergänzt werden sollen um

- eine Change-of-Control-Klausel, wenn der Erbbauberechtigte eine juristische Person ist,
- ein Vorkaufsrecht zum wirtschaftlich leistbaren Mietertragswert für Genossenschaften und Mietshausyndikate und
- eine automatische Verlängerungsoption 20 Jahre vor Zeitablauf des Erbbaurechts.

Der Änderungsantrag gilt als eingebracht und soll heute inhaltlich behandelt werden. Zu den beantragten Ergänzungen der städtischen Erbbaurechtsverträge nehme ich wie folgt Stellung:

1. Change-of-Control-Klausel, wenn der Erbbauberechtigte eine juristische Person ist

Eine sogenannte Change-of-Control-Klausel ist dann zulässig, wenn sie ein berechtigtes Interesse des Grundstückseigentümers absichern soll (z.B. einen Kontrollwechsel auf Seiten des Erbbaurechtsnehmers/Share-Deal) und kann im schuldrechtlichen Teil des Erbbaurechtsvertrages aufgenommen werden. Die Einhaltung der schuldrechtlichen Verpflichtung kann durch Heimfall und Vertragsstrafen abgesichert werden. Es besteht ein berechtigtes Interesse der Stadt daran, den internen Kontrollwechsel einer Gesellschaft von der Zustimmung des Grundstückseigentümers abhängig zu machen. Dies gilt insbesondere dann, wenn das Erbbaurecht den Hauptvermögensbestandteil der Gesellschaft ausmacht. Die Zustimmung darf nur aus sachlichen Gründen verweigert werden.

Die konkrete Ausgestaltung einer solchen Klausel muss geprüft und ggf. mit anderen Stellen der Stadt, namentlich dem Referat für Arbeit und Wirtschaft aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 16.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 14074), abgestimmt werden. Dieser Beschluss befasst sich neben einer Neuregelung des Vergabeverfahrens für städtische Gewerbeflächen mit der Frage, ob sogenannte Share-Deals ausgeschlossen werden können.

Eine Klausel, die grundsätzlich auf sämtliche gesellschaftliche Ausgestaltungen des Vertragspartners (z.B. Umwandlung, etc.) Einfluss nehmen soll, ist unzulässig. Ein berechtigtes Interesse der Stadt kann hier allenfalls im Einzelfall begründet werden.

2. Vorkaufsrecht für Genossenschaften und Mietshausyndikate

Aus der Einräumung eines Vorkaufsrechts für den Erbbauberechtigten am Grundstück ergeben sich für die Stadt zunächst grds. keine Nachteile, da aus heutiger Sicht eine Veräußerung eines mit einem Erbbaurecht belasteten städtischen Grundstücks ohnehin nicht angedacht ist.

Eine Beschränkung des Vorkaufsrechts auf einen wirtschaftlich leistbaren Mietertragswert steht aber im Widerspruch zur Rechtssystematik eines Vorkaufsrechts und wäre unwirksam. Ein Vorkaufsrecht ist das Recht, in einen Kaufvertrag durch einseitige empfangsbefähigende Willenserklärung gegenüber dem Verkäufer als Käufer eintreten zu dürfen – und zwar ohne jegliche inhaltliche Änderung des mit einem Dritten beurkundeten Vertrages, d.h. insbesondere mit unverändertem Kaufpreis.

Nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz der öffentlichen Verwaltung muss zudem dringend empfohlen werden, die Aufnahme eines etwaigen Vorkaufsrechts in die Verträge an das objektive Kriterium „geförderter oder preisgedämpfter Wohnungsbau“ zu knüpfen und nicht per se auf Genossenschaften und Mietshausyndikate zu beschränken.

Durch die Bindungen, wie sie im Erbbaurechtsvertrag vereinbart sind, relativiert sich im Falle eines Verkaufs des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks die Gefahr eines überhöhten Grundstückskaufpreises. Es muss allerdings sichergestellt sein, dass die Bindungen auch nach einer Vorkaufsrechtsausübung weitergelten. Die diesbezügliche rechtliche Ausgestaltung bei künftigen Ausschreibungen/Verträgen ist noch zu prüfen.

3. Automatische Verlängerungsoption 20 Jahre vor Zeitablauf des Erbbaurechts

Nach einer im März 2020 an den deutschen Erbbaurechtsverband herausgegebenen Erhebung des Immobiliendienstleistungs-, Beratungs- und Investmentmanagement-Unternehmens Jones Lang LaSalle sprechen viele Erbbaurechtsausgeber üblicherweise bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt mit den Erbbaurechtsnehmern über eine mögliche Verlängerung. 38 % gaben an, dies 5 oder mehr Jahre vor Ablauf des Vertrags zu tun, 18 % verhandeln 3 bis 5 Jahre vorher, nur 20 % beginnen erst dann mit Gesprächen über eine Verlängerung, wenn der Ablauf des Erbbaurechts in weniger als 2 Jahren bevorsteht.

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände, eine automatische Verlängerungsoption 20 Jahre vor Zeitablauf des Erbbaurechts in die städt. Erbbaurechtsverträge aufzunehmen, sofern diese nicht nur auf die Gruppen Genossenschaft, Miethausverein und Miethaussyndikat beschränkt ist (zumal nicht absehbar ist, welche neuen Gesellschaftsformen der Gesetzgeber über die sehr langen Laufzeiten hinweg eventuell neu schaffen wird). Vielmehr müsste dies nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz der öffentlichen Verwaltung an das objektive Kriterium „geförderter oder preisgedämpfter Wohnungsbau“ gebunden werden.

Zu beachten ist zudem: Wenn eine Verlängerungsmöglichkeit der Laufzeit nach § 27 Abs. 3 Erbbaurechtsgesetz angeboten wird, ist das in der Regel für den Erbbauberechtigten nachteilig, weil dadurch die Zeitablaufentschädigung entfällt. Dies könnte dem wirtschaftlichen Interesse des Erbbauberechtigten entgegen stehen.

Für die Erbbauberechtigten kann es darüber hinaus von Vorteil sein, wenn die Möglichkeit offengehalten wird, die längere Laufzeit an die Höhe des für eine ggf. erforderliche Gebäudesanierung benötigten Fremdkapitals anzupassen, damit die Laufzeiten von Darlehen, technische Gebäudenutzungsdauer und verlängertem Erbbaurechtsvertrag synchron sind.

Grundsätzlich werden sich bei längeren Laufzeiten, d.h. für Verlängerungsoptionen, Erbbauzinserhöhungen ergeben. Aus Sicht des Bewertungsamtes wäre es daher sinnvoll zu prüfen, ob bei einer Verlängerungsoption eine Neubewertung des Erbbauzinses erfolgen muss, um sicherzustellen, dass keine Unterwertvergabe erfolgt.

Die genaue rechtliche Ausgestaltung und Formulierung – die im Änderungsantrag nur umrissen ist – muss stadtweit abgestimmt werden und kann dann für künftige Ausschreibungen zugrunde gelegt werden. Eine Verlängerung um 20 Jahre kann als Orientierungswert gelten.

4. Entscheidungsvorschlag

Die Ergänzungen aus dem Änderungsantrag, soweit ich sie wie vorstehend begründet übernehme, sind im nachfolgenden Antrag der Referentin **fett-kursiv** dargestellt. Der so geänderte Antrag der Referentin lautet vollständig wie folgt:

II. Antrag der Referentin

1. Von den Ausführungen **in der Beschlussvorlage für die Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021**, wie städtebauliche Ziele in anderen deutschen Kommunen im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen erreicht werden, wird Kenntnis genommen.
2. **Das Kommunalreferat prüft, in Erbbaurechtsverträge für den Fall eines internen Kontrollwechsels einer Gesellschaft einen Zustimmungsvorbehalt aufzunehmen (Change-of-Control-Klausel), soweit er ein berechtigtes Interesse der Stadt absichern soll.**
3. **Das Kommunalreferat prüft, in die Erbbaurechtsverträge im geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau ein Vorkaufsrecht für die Erbbauberechtigten aufzunehmen.**
4. **Das Kommunalreferat prüft, in die Erbbaurechtsverträge eine automatische Verlängerungsoption 20 Jahre vor Auslaufen des Erbbaurechtsvertrags aufzunehmen, soweit die Erbbauberechtigten im geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau soziale Kriterien (wie z.B. soziale Mischung und Mietniveau unter dem Mietspiegel) zum Zeitpunkt der Verlängerung einhalten und sich verpflichten, dies auch während der Verlängerungszeit des Erbbaurechts sicherzustellen.**
5. 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.
6. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

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 _____