

Beschluss:

1. Für SoBoN-Bestandshalter_innen wird ein alternatives Nutzungsmodell zur Bereitstellung von Kindertageseinrichtungen eingeführt, das zusätzlich zum bisher üblichen Teileigentumsmodell Anwendung findet. Dieses gilt künftig generell.
2. Zur rechtlichen Umsetzung des alternativen Nutzungsmodells wird das Dauernutzungsrecht nach §§ 31 ff. Wohnungseigentumsgesetz angewendet.
3. Die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2017 werden in Ziff. 5. wie folgt angepasst (die neu gefassten Passagen sind fett hervorgehoben):

„5. Art der Erbringung der Leistung

Bei Erschließungsanlagen und Kindertagesstätten kann auch die tatsächliche Herstellung nach den für die Stadt geltenden Normen übernommen werden. Bei Erschließungsanlagen bietet sich hierfür der Abschluss eines Erschließungsvertrages an. Kindertagesstätten müssen nicht in jedem Fall der Stadt übereignet werden, im Einzelfall kann es genügen, wenn rechtlich gesichert ist, dass sie einem Betreiber unentgeltlich als öffentliche Einrichtung zur Verfügung gestellt werden. Für Bestandshalterinnen und Bestandshalter (keine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz) wird anstelle der Übereignung an die Stadt bei baulich integrierten Kindertagesstätten ein alternatives Nutzungsmodell in Gestalt des Dauernutzungsrechts nach dem Wohnungseigentumsgesetz angeboten, das zusätzlich zum Teileigentumsmodell Anwendung findet.[...]

4. Hinsichtlich der weiteren Details des alternativen Nutzungsmodells sowie der zwingend zu beachtenden förderrechtlichen Besonderheiten wird auf den nichtöffentlichen Stadtratsbeschluss vom 22.07.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00667) verwiesen. In Fortentwicklung hiervon gelten künftig folgende besondere Inhalte.

4.1 Die Landeshauptstadt München führt die Instandhaltung / Instandsetzung der Räumlichkeiten der Kindertageseinrichtung einschließlich der Außenspielflächen auf eigene Kosten durch. Der bzw. die jeweilige Eigentümer_in übernimmt die Instandhaltung / Instandsetzung sämtlicher sonstiger Flächen / Anlagen. Diese Aufteilung gilt für die Verkehrssicherungspflicht entsprechend.

Eine Kostenbeteiligung der Landeshauptstadt München für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen außerhalb der Räumlichkeiten der Kindertageseinrichtung erfolgt nur, sofern die betroffenen Anlagen und Flächen im Fall der Bildung von Wohnungseigentum als Gemeinschaftseigentum zu qualifizieren wären und nur mit Zustimmung der Landeshauptstadt München. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn die geplante Maßnahme der ordnungsmäßigen, dem gemeinsamen Interesse entsprechenden Verwaltung dient und sich aus Sicht eines ordentlichen Kaufmanns als sparsam und wirtschaftlich erweist. Ausgenommen sind insbesondere Treppenhäuser und Aufzüge in anderen Teilen des Gebäudes sowie Zuwegungen und Spielplätze, welche von der KiTa nicht benutzt werden. Zudem beteiligt sich die Landeshauptstadt München nur an den nicht-ursächlichen, nur flächenanteiligen Kosten. Der sich aus den beiden Faktoren ergebende Beteiligungsanteil wird im Ausführungsvertrag konkret ausgewiesen. Für Maßnahmen, die über eine ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen (bauliche Veränderungen), erfolgt eine Beteiligung an den Kosten nur im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt München. Dieses darf ohne Gründe verweigert werden.

Darüber hinaus ist der bzw. die jeweilige Eigentümer_in zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung und insbesondere zu einem ordnungsgemäßen Bauunterhalt des Gebäudes, in dem sich die Kindertageseinrichtung befindet, verpflichtet. Im Fall der Nichterfüllung ist die LHM nach erfolgter Mahnung insoweit zur Ersatzvornahme auf Kosten des jeweiligen Eigentümers bzw. der jeweiligen Eigentümerin berechtigt.

4.2 Die Landeshauptstadt München erlangt einen Anspruch auf Übertragung des Teileigentums an der Kindertageseinrichtung samt Nebenflächen, wenn der bzw. die Eigentümer_in den Grundstücksteil, in dem sich die Kindertageseinrichtung befindet, nach dem Wohnungseigentumsgesetz teilen lässt.

4.3 Der Eigentümer ist zur Versicherung des Gebäudes, in dem sich die jeweilige Kindertageseinrichtung befindet, sowie zu seinem Wiederaufbau im Fall der Zerstörung oder des Gebäudeabrisses verpflichtet.

Nach Ablauf der gewöhnlichen Lebensdauer des Gebäudes wird die Landeshauptstadt München mit dem bzw. der Eigentümer_in ernsthafte Verhandlungen zu einem möglichen Abriss und zu einer etwaigen Beteiligung der Stadt an den Wiederaufbaukosten führen. Die gewöhnliche Lebensdauer des Gebäudes ist jedenfalls dann erreicht, wenn der Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand unverhältnismäßig hoch wird, obwohl bis zu diesem Zeitpunkt eine ordnungsmäßige Verwaltung – samt ordnungsmäßiger Instandhaltung und Instandsetzung – und ein ordnungsgemäßer Bauunterhalt durchgeführt worden ist. Dies ist i. d. R. frühestens nach Ablauf von 80 Jahren gegeben (eine ausnahmsweise kürzere Frist kommt nur in Betracht, wenn die Gründe dafür unvorhersehbar waren). Falls kein Wiederaufbau an derselben Stelle erfolgen soll, werden die Parteien über die Bereitstellung einer vergleichbaren Fläche durch und auf Kosten des bzw. der Eigentümer_in für den Betrieb als Kindertageseinrichtung verhandeln.

Sofern und soweit im Falle der Zerstörung (nicht aufgrund eines Gebäudeabrisses oder mangelnder ordnungsmäßiger Instandhaltung und Instandsetzung) der Wiederaufbau nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt ist, beteiligt sich die Stadt anteilig an den Kosten für den Wiederaufbau. Dies erfolgt entsprechend der Summe, welche sich aus dem jeweils gültigen Verfahren zur Feststellung der üblichen Herstellungskosten im Ersterrichtungsfall ergibt.

5. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Fall bereits abgeschlossener Grundvereinbarungen, auf deren Grundlage bereits ein Rechtsanspruch der Stadt auf Übertragung des Teileigentums an der jeweiligen künftigen integrierten Kindertageseinrichtung besteht, an Stelle dessen nachträglich das alternative Nutzungsmodell im Sinne der vorherigen Antragsziffern 1-4 zu vereinbaren, wenn die folgenden Voraussetzungen

erfüllt sind:

- der bzw. die Vertragspartner_in ist Bestandshalter_in
- eine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist noch nicht erfolgt
- für die Kindertageseinrichtung sind noch keine Zahlungen seitens der Landeshauptstadt München erfolgt
- der bzw. die Vertragspartner_in muss im Vorfeld gegenüber der Landeshauptstadt schriftlich versichern, nicht förderschädlich mit dem Vorhaben bzw. der Maßnahme begonnen zu haben, und sich verpflichten, dass dies auch vor Zugang der städtischen Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn nicht geschehen wird. Weiterhin muss er bzw. sie sich verpflichten, die für die Beantragung der Inaussichtstellung der Betriebserlaubnis („Bauerlaubnis“) bei der Regierung von Oberbayern sowie der Zustimmung zum vorzeitigen Vorhaben- / Maßnahmenbeginn erforderlichen Unterlagen unverzüglich beim Referat für Bildung und Sport einzureichen und etwaige im bestehenden städtebaulichen Vertrag enthaltenen Fertigstellungsfristen auch angesichts der Verzögerungen durch die Nachverhandlungen und das zusätzliche Erfordernis einer Zustimmung zum vorzeitigen Vorhaben- / Maßnahmenbeginn einzuhalten.
- der Landeshauptstadt München entstehen keine finanziellen Nachteile, d. h. die Kosten des Nachtrags, z.B. Rechtsanwalts-, Notar- und Grundbuchkosten werden von dem bzw. der Antragsteller_in getragen; der bzw. die Antragsteller_in steht neben den beim alternativen Nutzungsmodell üblichen Schadensersatzverpflichtungen auch für den ggf. vollständigen Ausfall der Refinanzierung durch den Freistaat Bayern für den Fall des vorzeitigen Vorhaben- / Maßnahmenbeginns ein.
- das Kommunalreferat holt die ggf. erforderliche nochmalige Unbedenklichkeitsbescheinigung über die Stadtkämmerei ein. Es ist im jeweiligen Einzelfall stadintern geklärt, dass die Refinanzierung durch den Freistaat Bayern in der für einen Teileigentumserwerb üblichen Höhe im Fall des nachträglichen Wechsels auf das alternative Nutzungsmodell nicht von vornherein ausgeschlossen ist.

6. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.