

**FC Perlach 1925 e.V.  
Verlängerung des Erbbaurechtsvertrags über ein Teilstück des Flurstücks Nr. 1500/0  
Gemarkung Perlach am Krehlebogen 15, 81737 München  
Verlängerung des Erbbaurechtsvertrags**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13233**

**Beschluss des Sportausschusses des Stadtrates vom 18.09.2024 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

**1. Ausgangslage**

Dem FC Perlach 1925 e.V. wurde mit Erbbaurechtsvertrags vom 03.10.1985 eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1500/0 Gemarkung Perlach am Krehlebogen 15, 81737 München übergeben. Der Verein hat auf dem Grundstück ein Vereinsheim mit Gastronomie errichtet.

Der Vertrag endet zum 31.12.2035.

Der Verein plant nun die Neugestaltung des Biergartens mit einem neuen Kinderspielfeld, neuer Außenbeleuchtung und Fahrradstellplätzen. Zudem soll eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Vereinsheims installiert werden. Der Verein hat hierfür einen Antrag auf Investitionszuschuss nach § 7 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München gestellt. Eine Fördervoraussetzung ist eine dem Förderzweck entsprechende Verwendung von mindestens 25 Jahren und deren Sicherung durch eine entsprechende unkündbare, unabdingbare und uneingeschränkte Nutzungsüberlassung.

Der Erbbaurechtsvertrag soll daher entsprechend § 6 Abs.2 Nr.2 der Sportförderrichtlinien um 50 Jahre ab 01.01.2026 verlängert werden.

Der FC Perlach 1925 e.V. ist ein gemeinnütziger, förderungsfähiger Verein mit insgesamt 525 Mitgliedern und einem Anteil von etwa 62 % Kindern und Jugendlichen, gemessen an den aktiven Mitgliedern.

Der Verein weist folgende Mitgliederstruktur auf:

<b>Stand 01.01.2024</b>	<b>Männlich</b>	<b>Weiblich</b>	<b>Gesamt</b>
Kinder bis 6 Jahre	14	3	17
Kinder von 6 - 14 Jahre	174	30	204
Jugendliche von 14 – 18 Jahre	72	19	91
Erwachsene von 18 – 25 Jahre	56	8	64
Erwachsene von 26 – 40 Jahre	45	13	58
Erwachsene von 41 – 60 Jahre	34	14	48
Erwachsene über 60 Jahre	14	5	19
Passiv	19	5	24
<b>Gesamt</b>	<b>428</b>	<b>97</b>	<b>525</b>

## 2. Vertragsverlängerung

Das Referat für Bildung und Sport – Geschäftsbereich Sport beabsichtigt daher in Abstimmung mit dem FC Perlach 1925 e.V., den bestehenden Erbbaurechtsvertrag wie folgt zu verlängern:

Erbbaurechtsnehmer:	FC Perlach 1925 e.V.
Objekt:	Teilfläche des Flurstücks Nr. 1500/0 Gemarkung Perlach am Krehlebogen 15, 81737 München
Laufzeit:	Verlängerung mit einer Laufzeit von 50 Jahren entsprechend § 6 Abs.2 Nr.2 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München (01.01.2026 bis 31.12.2076)
Erbbaurechtszins:	<p>Der Erbbaurechtszins entspricht 0,01 €/m<sup>2</sup>/a für Freiflächen und 0,41 €/m<sup>2</sup>/a für überbaute Flächen gem. § 6 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München:            318,7 m<sup>2</sup> Freiflächen: 3,19 €/a            281,3 m<sup>2</sup> überbaute Fläche: 115,33 €/a            Gesamt: 118,52 €/Jahr</p> <p>Für die Vereinsgaststätte wird derzeit kein umsatzabhängiger Erbbauzins erhoben entsprechend der Regelung für vom Verein selbst erbauten Gaststätten in den zum Vertragsabschluss geltenden Sportförderrichtlinien.</p> <p>Gemäß § 6 Abs.4 Nr.2 der Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt München wird die Überlassung von Grundstücken für den gewerblichen Betrieb von Gaststätten gesondert geregelt. Voraussetzung hierfür ist die Erstellung</p>

	<p>eines Bewertungsgutachtens durch das Kommunalreferat.</p> <p>Der Vertrag enthält eine Öffnungsklausel zur Erhebung eines ertragsabhängigen Mietzinses für die gewerblich, gastronomisch genutzte Fläche, sobald das beim städtischen Bewertungsamt (BewA) beauftragte Bewertungsgutachten fertiggestellt ist.</p> <p>Der Mietzins kann angepasst werden, wenn der Stadtrat eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsentgelte für Sportvereine beschließt.</p>
Kostentragung:	<p>Gemäß § 6 Abs.2 Nr.2 der Sportförderrichtlinien: Die Stadt trägt die Kosten für Erschließung (BetrKV § 2 Nr.1). Alle übrigen anfallenden Kosten (BetrKV § 2 Nrn.2-17) insbesondere auch die Grundsteuer (BetrKV § 2 Nr.1) trägt der Verein.</p>
Mitbenutzungsregelung:	<p>Der Verein gestattet die Mitbenutzung der Sportanlage durch die umliegenden Schulen. Den Schulen ist die Nutzung der Freiflächen, und der zur Anlage gehörenden Duschen und Umkleiden kostenlos zur Verfügung zu stellen. Bei der Nutzung von Sporträumen beteiligt sich die Stadt angemessen an den anfallenden Unterhaltskosten.</p> <p>Bei Miet- und Pachtverträgen steht der Landeshauptstadt München ein Belegungsrecht zu, um auch anderen Sportvereine und Dritten die Nutzung zu ermöglichen. In diesem Fall ist eine angemessene Kostenregelung zu vereinbaren.</p> <p>Eine Nutzung durch die Schulen, andere Sportvereine und Dritte ist jedoch nur in dem Maße vorgesehen, wie dies im Rahmen der Förderung durch den Freistaat Bayern und die Landeshauptstadt München zulässig ist. Dafür muss die Summe der schulsportlichen und weiteren Nutzungen in ihrem Umfang und ihrer Intensität hinter der Nutzung durch den Verein zurückbleiben. Die Nutzung durch den Verein hat stets Vorrang. Weitere Einzelheiten können in einer gesonderten Vereinbarung geregelt werden.</p>

Da sich das Erbbaurecht nur auf eine Teilfläche des Flurstücks erstreckt, ist es erforderlich, die Erbbaurechtsfläche herauszumessen und als eigenes Flurstück anzulegen. Zur Sicherung der Erschließung und des Stellplatznachweis muss eine Dienstbarkeit eingetragen werden. Das Kommunalreferat hat dies bereits veranlasst und wird den Erbbaurechtsvertrag entsprechend anpassen.

### 3. Stellungnahmen

Die Beschlussvorlage wurde mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

Der Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach wurde entsprechen der Satzung für die

Bezirksausschüsse am 12.09.2024 gehört. Das Ergebnis wird in der Sitzung bekannt gegeben.

Die Kommission für Zuschuss- und Belegungsfragen wurde am 10.09.2024 gehört. Das Ergebnis wird in der Sitzung bekanntgegeben.

Das Referat für Klima und Umwelt wurde eingebunden. Eine Klimarelevanz ist nicht gegeben.

Die Korreferentin des Referates für Bildung und Sport, Frau Stadträtin Lena Odell, und die Verwaltungsbeirätin des Geschäftsbereichs Sport, Frau Stadträtin Gabriele Neff, haben je einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Der Sportausschuss befürwortet die Verlängerung des bestehenden Erbbaurechtsvertrages zu den in Ziffer 2 des Vortrags genannten Konditionen.
2. Das Kommunalreferat wird gebeten, den bestehenden Erbbaurechtsvertrag mit dem FC Perlach von 1925 e.V. zu den in Ziffer 2 des Vortrags genannten Konditionen zu verlängern, die Vermessung der Erbbaurechtsfläche zu veranlassen und eine Dienstbarkeit hinsichtlich der Erschließung und des Stellplatznachweises aufzunehmen.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

3. Bürgermeisterin  
Verena Dietl

Florian Kraus  
Stadtschulrat

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

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

z.K.

**V. Wv. Referat für Bildung und Sport – Geschäftsbereich Sport**

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

2. An:

Referat für Bildung und Sport-S-V

Referat für Bildung und Sport -S-SU

Referat für Bildung und Sport -GL 2

Kommunalreferat-IS-KD-GVS

den Bezirksausschuss 16 – Ramersdorf-Perlach

z.K. und ggf. weiteren Veranlassung.

Am.....