

Leistungsbeschreibung

Titel: Entwicklung eines Mustererbbaurechtsvertrags für bezahlbares Wohnen

Auftraggeber: Vagedes & Schmid im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) im Rahmen des Rahmenvertrags „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“

1. Projektdarstellung

1.1 Hintergrund und Zielsetzung

In den Kommunen lässt sich seit einiger Zeit ein Aufleben und Bedeutungszuwachs des Erbbaurechts als wohnungspolitisches Instrument beobachten: Vielerorts werden öffentliche Grundstücke in der Regel oder sogar ausschließlich im Erbbaurecht vergeben. Auch der Bund hat seit 2024 die Möglichkeit, an für öffentliche Zwecke, z.B. den sozialen Wohnungsbau, genutzten bundeseigenen Flächen verbilligt Erbbaurechte zu bestellen.

Das Bündnis bezahlbarer Wohnraum hat sich im Maßnahmenpaket für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive von Oktober 2022 vorgenommen, Vorschläge für eine Behebung von möglichen Nachteilen des Erbbaurechts gegenüber dem Vollerwerb und eine verstärkte Nutzung des Erbbaurechts zu erarbeiten. Auf Grundlage eines intensiven Arbeitsprozesses im Bündnis unter Beteiligung der Ressorts der Bundesregierung und Vertreterinnen und Vertreter der Länder wurde am 24.05.2024 ein Beschluss mit konkreten Maßnahmen gefasst (s. Anlage 1). Das Bündnis empfiehlt darin auch die **Entwicklung eines Mustererbbaurechtsvertrages** mit konkreten Formulierungsvarianten für wesentliche Aspekte.

Vor- und Nachteile des Erbbaurechts für Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer werden entscheidend durch die Ausgestaltung der Erbbaurechtsverträge bestimmt. Die vertragliche Gestaltung des Erbbaurechts soll sowohl eine Entfaltung der positiven Wirkung aus stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Sicht ermöglichen, als auch das Investitionsinteresse von Erbbaurechtsnehmern wecken. Damit das Erbbaurecht als marktgerechtes Angebot die Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum befördert, muss es für beide Seiten attraktiv ausgestaltet sein.

Die Diskussion im Bündnis hat verdeutlicht, dass der Erfahrungsaustausch zwischen den verschiedenen Marktteilnehmern – insbesondere Kommunen, Stiftungen und kirchlichen Rechtsträgern als Erbbaurechtsgeber sowie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf Erbbaurechtsnehmerseite – weiter unterstützt werden sollte. Mit der Entwicklung eines Mustererbbaurechtsvertrages für bezahlbares Wohnen ist das Ziel verbunden, diese Diskussionen entlang der herausgearbeiteten Themenschwerpunkte weiterzuführen und konkrete Formulierungshilfen zu erarbeiten. Der Mustererbbaurechtsvertrag mit konkreten Formulierungsvarianten als Endprodukt soll die Ausgestaltung von Erbbaurechtsverträgen vereinfachen und Orientierung für die Vertragsgestaltung geben.

1.2 Inhaltliches Format

Vor diesem Hintergrund soll im Jahr 2024/25 im Auftrag des BMWWSB mit Unterstützung externer, insbesondere rechtlicher Fachexpertise ein Mustererbbaurechtsvertrag entwickelt werden.

Ein Gremium soll die Entwicklung des Mustererbbaurechtsvertrages begleiten. Es werden neben dem Bundesbauministerium und dem Bundesjustizministerium sowie Fachexpert:innen auch jeweils die acht Bänke des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum vertreten sein:

1. Länder
2. Kommunale Spitzenverbände
3. Immobilienwirtschaft
4. Architekten, Ingenieure und Bauwirtschaft
5. Gewerkschaften
6. Kirchen
7. Verbraucherschutz- und Sozialverbände
8. Umwelt- und Klimaschutz, Stiftungen und Zivilgesellschaft

Im Bündnis bezahlbarer Wohnraum sind neben Bund und Ländern mit den Vertretungen der Evangelischen und Katholischen Kirche und mit gemeinnützigen Stiftungen zentrale Akteure der Erbbaurechtsgeberseite vertreten. Für die Kommunen, Stiftungen oder die Kirchen als Erbbaurechtsgeber wirken die kommunalen Spitzenverbände, Vertreter der Kirchen und aus der Zivilgesellschaft im Bündnis mit. Als potenzielle Erbbaurechtsnehmer vertreten insbesondere die Verbände der Immobilienwirtschaft ihre Perspektive im Bündnis. Aus der Bank Immobilienwirtschaft sollten zusätzlich Vertreterinnen und Vertreter der Banken in das Begleitgremium benannt werden. Außerdem soll die Bundesnotarkammer an der Entwicklung des Vertrages beteiligt werden.

Der Mustererbbaurechtsvertrag soll auf Basis bestehender Literatur und der Diskussion im Begleitgremium praxis- und anwendungsgerecht insbesondere die folgenden Themen, die im Bündnis als Schwerpunkte herausgearbeitet wurden, ausführlich behandeln, um für die Vertragsgestaltung handhabbare, konkrete Handreichungen zu geben:

- Formulierungsvorschläge und Kommentierung zum Umgang mit dem Auslaufen von Erbbaurechtsverträgen, dazu zählen: faire Entschädigungsregelungen, die zur Akzeptanz des Erbbaurechts beitragen, die Verankerung von Prolongationsklauseln und Vorrchten auf Erneuerung, die Unsicherheiten für beide Vertragsparteien zum Ende der Vertragslaufzeit minimieren, sowie die Bestimmung von Heimfallgründen
- Formulierungsvorschläge und Kommentierung zur Ermittlung eines marktgerechten und für bezahlbaren Wohnraum angemessenen Erbbauzinses
- Formulierungsvorschläge und Kommentierung zum Umgang mit Wertsicherungsklauseln in Erbbaurechtsverträgen, mit denen im Vertrag geregelt werden kann, wann und wie der Erbbauzins angepasst wird.

Hinweis: Das Bündnis hat Möglichkeiten alternativer Referenzgrößen diskutiert, damit die Kappungsgrenze (§ 9a ErbbauRG) ihre Schutzfunktion des Erbbaurechtsnehmers

auch in volatilen Zeiten von Inflation erfüllt. Das Thema soll im Rahmen des Mustererbbaurechtsvertrages weiter behandelt werden.

- Formulierungsvorschläge und Kommentierung zur Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks sowie zum Umgang mit Zustimmungserfordernissen zur Veräußerung von Erbbaurechten vor dem Hintergrund der Zweckbestimmung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten¹
- Formulierungsvorschläge und Kommentierung zum Umgang mit Gesellschafterwechseln bei Gesellschaften bürgerlichen Rechts als Erbbaurechtsnehmer
- Formulierungsvorschläge und Kommentierung zum Umgang mit Gesellschaftsveräußerungen auf Erbbaurechtsnehmerseite aus Erbbaurechtsgebersicht, im Besonderen: Share Deals

Im Rahmen der Entwicklung des Mustererbbaurechtsvertrages werden weitere Themen aufgegriffen, wie insbesondere Sozialbindungen, die Vereinbarung von unter dem Marktniveau liegenden Erbbauzinsen oder eine klimafreundliche Bauweise. Außerdem kann weiter geprüft werden, ob gesetzliche Vorgaben zu einzelnen Punkten für geboten erachtet werden. Für die Bündnis-Mitglieder auf Erbbaurechtsnehmerseite sind Überlegungen zu Einschränkungen der Möglichkeit von Abweichungen von einer 100%-Entschädigung im Mietgeschosswohnungsbau, verbindliche Sprechklauseln hinsichtlich der Verlängerung von Erbbaurechten sowie die Prüfung der Regelungen zum Erlöschen von Entschädigungsansprüchen dabei von besonderer Bedeutung.

Als weiteren Arbeitsauftrag aus dem Bündnis soll die Variante eines Erbbaurechtsvertrages zugunsten Dritter geprüft und wenn rechtlich möglich im geplanten Mustererbbaurechtsvertrag entwickelt werden. Hintergrund ist, dass die Vermeidung des zweimaligen Anfalls der Grunderwerbsteuer auf das Erbbaurecht bei Zwischenerwerb und Weitergabe eines Grundstücks die Attraktivität des Erbbaurechts für Zwecke der Herstellung bezahlbaren Wohnraums steigern kann.

2. Aufgabendarstellung, Arbeitsschritte und Zeitplan

Die Ausschreibung erfolgt über den Rahmenvertrag des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum durch die Agentur Vagedes & Schmid. Die fachliche Begleitung erfolgt durch den Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV) in enger Abstimmung mit dem BMWSB.

Die Erstellung des Mustererbbaurechtsvertrages wird von einem Begleitgremium begleitet. Die Einrichtung dieses Gremiums erfolgt im Juli/August 2024 durch den DV in enger Abstimmung mit dem BMWSB. Das Begleitgremium wird ca. 20 Personen umfassen, um eine fokussierte Begleitdebatte zu ermöglichen.

¹ Eine Definition von bezahlbarem Wohnraum wird u.a. Inhalt des im Bündnis bezahlbarer Wohnraum vereinbarten Dialogprozesses zur Gemeinwohlorientierung in der Bodenpolitik sein, deren Ergebnisse in die Erarbeitung des Mustererbbaurechtsvertrags einfließen.

Inhalt des hier zu vergebenden Auftrags ist die Entwicklung eines Mustererbbaurechtsvertrags mit folgenden Leistungsbausteinen:

Leistungsbaustein 1: Erarbeitung eines Konzeptes zum Arbeitsprozess der Erstellung des Mustererbbaurechtsvertrages mit Zeitplan

Der Auftragnehmer erstellt in einem ersten Schritt auf Basis der Leistungsbeschreibung ein Konzept zum Arbeitsprozess der Entwicklung des Mustererbbaurechtsvertrages. Dabei gilt es, die Einbindung des vorgesehenen Begleitgremiums zu berücksichtigen und abzubilden. Dazu gehört auch eine thematische Clusterung des Arbeits- und Erstellungsprozesses auf Basis der inhaltlichen Schwerpunktthemen (s. Anlage 2) aus dem Bündnis sowie die Festlegung der Sequenz der Begleitsitzungen. Um zentrale technische Regelungen zu identifizieren, die im Mustererbbaurechtsvertrag enthalten sein sollten, soll der Auftragnehmer bei der Erstellung des Konzeptes bereits existierende Mustererbbaurechtsverträge sichten und diese Recherche dokumentieren.

Das Konzept mit aufgezeigtem Prozess und Themenclustern wird mit BMWSB abgestimmt.

Leistungsbaustein 2: Inhaltliche Erarbeitung eines Mustererbbaurechtsvertrags

Der Auftragnehmer erarbeitet einen Mustererbbaurechtsvertrag unter Berücksichtigung relevanter Themenschwerpunkte (s. Anlage 2) auf Grundlage des mit dem BMWSB abgestimmten Konzeptes (s. Leistungsbaustein 1).

Der finale Mustererbbaurechtsvertrag mit Formulierungshilfen und Kommentierungen soll einen Umfang von maximal 100 Seiten haben, wobei sich im Laufe des Projektes herausstellen kann, dass ein geringerer Umfang ausreicht oder überschritten werden wird.

Der Mustererbbaurechtsvertrag soll in Abstimmung mit dem Referat für Öffentlichkeitsarbeit des BMWSB (L I 5) als digitale Publikation der Öffentlichkeit barrierefrei zur Verfügung gestellt werden. Weitere Anforderungen ergeben sich aus Anlage 3.

Leistungsbaustein 3: Einbindung des Begleitgremiums

Grundsätzlich sollten die Sitzungen des Begleitgremiums als Präsenzveranstaltung eingeplant und nur als Rückfalloption digital durchgeführt werden.

Die Begleitagentur (ein Konsortium aus Vagedes & Schmid, dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. und der empirica ag) übernimmt unter Mitwirkung des Auftragnehmers und in Abstimmung mit dem BMWSB die Vorbereitung, Durchführung (inkl. Moderation) und Nachbereitung (Mitschrift) der Sitzungen des Begleitgremiums. Für die Vorbereitung der Begleitsitzungen werden durch den Auftragnehmer die einzelnen für den Mustererbbaurechtsvertrag zu behandelnden Themenschwerpunkte und der Sit-

zungsablauf vorgeschlagen. Die pro Sitzung zu behandelnden Themen werden für die Teilnehmenden kompakt in einem Vorbereitungspapier aufbereitet. Zur Sitzung erarbeitet der Auftragnehmer zudem eine Präsentation, stellt diese in der Sitzung vor und erörtert die Themenschwerpunkte mit den Teilnehmenden. In Nachbereitung der Sitzungen arbeitet der Auftragnehmer auf Grundlage des von der Begleitagentur erstellten Mitschrift die Ergebnisse der Erörterung in der Sitzung in die Erstellung des Mustererbbaurechtsvertrages ein. Die Kommunikation der Unterlagen mit den Teilnehmenden (bspw. Versand von Präsentationen und anderen Sitzungsunterlagen) erfolgt durch die Begleitagentur.

Die Diskussionen und Vereinbarungen aus dem Begleitgremium sollen in die Erstellung des Mustererbbaurechtsvertrages einfließen.

Das Einladungs- und Anmeldemanagement sowie die organisatorische Vorbereitung und Durchführung der Sitzungen werden von der Begleitagentur vorgenommen.

Die Sitzungen werden in der Regel in den Räumlichkeiten des BMWSB in Berlin ausgerichtet. Es sind dafür keine Kosten zu kalkulieren.

Als Grundlage für das Angebot ist die Einbindung des Begleitgremiums im Rahmen von insgesamt fünf Sitzungen, neben einer Auftakt- und Abschlusssitzung drei inhaltliche Sitzungen (s. Zeitplan), zu kalkulieren. Darüber hinaus sind die Mehrkosten für weitere Sitzungen als optionale Leistung anzugeben (Kalkulationsgrundlage: Kosten pro Sitzung ausweisen). Sollten mehr als fünf Sitzungen durchgeführt werden, passt sich die Vergütung entsprechend der tatsächlichen Anzahl bis höchstens zur Ausschöpfung des Maximalbudgets an.

Leistungsbaustein 4: Abstimmungen mit BMWSB, Vagedes & Schmid, DV

Neben eines Auftakt- und Abschlusstermins (vorzugsweise in Präsenz im BMWSB in Berlin) finden bedarfsweise weitere Abstimmungstermine (digital) zwischen Auftraggeber, Auftragnehmer, BMWSB und DV statt (vorzugsweise digital). Wir gehen von insgesamt acht Abstimmungsterminen aus, einer vor und nach der jeweiligen Sitzung. Der Auftragnehmer wird daran auf Projektleiterebene vertreten sein und verantwortet die Ergebnissicherung (Protokollierung) dieser Termine.

Zeitplan

Termin	Art der Berichterstattung/Leistung	Format
August 2024	Auftaktgespräch zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer und BMW SB zur Besprechung von Inhalt und Umsetzung des Auftrags ggf. Zwischengespräch zur Besprechung des Konzepts und der Umsetzung des Begleitgremiums	Präsenz (Rückfall: online) VK Webex, Konzept als Word- und als PDF-Dokument
August/September 2024	<i>Einberufung des Begleitgremiums, konstituierende Sitzung</i>	<i>Präsenz (Rückfall: online) Vorbereitungspapier und Präsentation</i>
September 2024 - April 2025	Stufenweise Erarbeitung des Mustererbbaurechtsvertrages und Durchführung der Sitzungen des Begleitgremiums mit inhaltlichen Schwerpunkten (drei weitere Sitzungen sind geplant, voraussichtlich in Oktober/November 2024, Januar 2025 und März 2025)	Präsenz (Rückfall: online), drei Vorbereitungspapiere und Präsentationen
April /Mai 2025	Vorlage Entwurf Mustererbbaurechtsvertrag und Abschlussitzung des Begleitgremiums ggf. weitere Abstimmungsgespräche (optionale Leistungen) Abschlussgespräch	Als Word- und als PDF-Dokument VK Webex Präsenz (Rückfall: online)

3. Vergabeverfahren

Die Leistungen werden im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung vergeben.

Angebote sind bis zum 19. August 2024, 12:00 Uhr einzureichen.

Das Angebot ist ausschließlich in digitaler Form zu richten an:

Begleitagentur zum „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“

c/o Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Herrn Christian Huttenloher

Littenstraße 10

10179 Berlin

info@deutscher-verband.org

Fragen zur Ausschreibung richten Sie bitte schriftlich bis zum 30.07.2024 an k.senner@deutscher-verband.org. Antworten zur Ausschreibung werden als FAQ unter www.deutscher-verband.org veröffentlicht.

Bewerbungsunterlagen und Auswahlkriterien

Neben dem Angebot wird eine Darstellung der Kompetenz für die Bearbeitung, insbesondere der juristischen Expertise, erwartet.

Für die Auswahl des Auftragnehmers werden folgende Kriterien herangezogen:

- Fachliche Kompetenz und Erfahrungen der Bearbeiter:innen (40%)
- Problemverständnis, Aufgabenverständnis und methodisches Vorgehen (30%)
- Kosten und Wirtschaftlichkeit (30%)

Für die Leistungserbringung steht ein maximales Budget von 60.000,00 Euro (zzgl. MwSt.) inklusive der optionalen Leistungen zur Verfügung.

Anlage 2:

Relevante Themenschwerpunkte, die bei der Entwicklung des Mustererbbaurechtsvertrags zu behandeln und mit konkreten Formulierungsvorschlägen und Varianten zu untersetzen sind:

1. Ermittlung eines marktgerechten und für bezahlbaren Wohnraum angemessenen Erbbauzinses
2. Umgang mit Wertsicherungsklauseln in Erbbaurechtsverträgen (hier auch Möglichkeiten alternativer Referenzgrößen)
3. Bestimmung von Heimfallgründen
4. Umgang mit dem Auslaufen von Erbbaurechtsverträgen:
 - a. Entschädigungsregelungen
 - b. Prüfung der Regelungen zum Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
5. Verlängerung von Erbbaurechten (verbindliche Sprechklauseln, Prolongationsklauseln und Vorrechte auf Erneuerung)
6. Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks
7. Umgang mit Zustimmungserfordernissen zur Veräußerung von Erbbaurechten vor dem Hintergrund der Zweckbestimmung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten
8. Umgang mit Gesellschafterwechseln bei Gesellschaften bürgerlichen Rechts als Erbbaurechtsnehmer
9. Umgang mit Gesellschaftsveräußerungen auf Erbbaurechtsnehmerseite aus Erbbaurechtsgebersicht (im Besonderen: Share Deals)
10. Sozialbindungen und/oder klimafreundliche Bauweise
11. Vereinbarung von unter dem Marktniveau liegenden Erbbauzinsen
12. Vermeidung des zweimaligen Anfalls der Grunderwerbsteuer auf das Erbbaurecht bei Zwischenerwerb und Weitergabe eines Grundstücks (z.B. durch Entwicklung eines Erbbaurechtsvertrages zu Gunsten Dritter)

Anlage 3:

Styleguide-Vorgaben für Publikationen des BMWSB:

Aus den Farben des Styleguide der Bundesregierung wurden die Farben Petrol, Türkis, Hellblau und als Signalfarbe Orange als Hausfarben des BMWSB ausgewählt.

Die Farbwerte mit den dazu gehörigen Abstufungen und Schriftfarben findet man im Styleguide: <https://styleguide.bundesregierung.de/sg-de/basiselemente/farben>

Hier sind die Angaben zu den Kontrasten (schwarze oder weiße Schrift) und zur Barrierefreiheit zu beachten.

Layout von Publikationen: <https://styleguide.bundesregierung.de/sg-de/medien/print-publicationen/layout>

Das BMWSB orientiert sich hier an den Beispielseiten Umschlaggestaltung mit schräglaufenden Farbflächen und Bild. Auch hier kommen die o.g. Farben des BMWSB zum Einsatz.

Auf dieser Seite finden sich auch die Downloadlinks zum Template für Broschüren und Flyer und zu den Hausschriften der Bundesregierung. Bei Bedarf übermitteln wir gerne Dokumente, die nur über das Intranet verfügbar sind.

Informationen zur Lesbarkeit von Texten (Zeilenlänge, -abstände usw.) finden Sie unter:

<https://styleguide.bundesregierung.de/sg-de/hilfsmittel/barrierefreiheit/lesbarkeit-von-text>

Allgemeine Informationen zur Barrierefreiheit:

<https://styleguide.bundesregierung.de/sg-de/hilfsmittel/barrierefreiheit>

Für Rückfragen steht das BMWSB, Referat für Öffentlichkeitsarbeit (L I 5) gern zur Verfügung. Bitte beziehen Sie L I 5 Öffentlichkeitsarbeit in die Gestaltung der Publikation mit ein.