



Dezernat, Dienststelle  
VIII/23/230

## Beantwortung einer mündlichen Anfrage aus einer früheren Sitzung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	24.04.2023

### Share Deals und Weiterverkäufe von Erbbaurechten

Die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Köln bittet um die Beantwortung folgender Fragen (AN/0371/2023):

1. Welche Strategie verfolgt die Kölner Stadtverwaltung, um Share-Deals und Weiterkäufe von Miet-/Pachtverträgen (Erbpacht) zu identifizieren und ggfs. zu unterbinden?
2. Wie plant die Verwaltung im Falle von Share-Deals/Weiterverkäufen, die Durchsetzung des politischen Willens/Beschlusses zu sichern, und wie will die Verwaltung künftige politische Beteiligung bei Verkauf von Erbpachten sicherstellen?
3. Steht die Verwaltung mit anderen Kommunen im Erfahrungsaustausch zum Umgang mit Share-Deals und lässt sich ein kölnspezifisches Problem identifizieren?
4. Hat die Verwaltung Kenntnis, wie viele Share-Deals/Weiterverkäufe bei Erbbaurechten auf städtischen Grundstücken in den Jahren 2021 und 2022 getätigt wurden?

### Antwort der Verwaltung:

Zu 1:

Die Weiterveräußerung von Erbbaurechten, die von der Stadt Köln zugunsten Dritter bestellt wurden, bedürfen der Zustimmung der Stadt. Eine vergleichbare Regelung für sog. Share Deals, bei denen die juristische Person, zu deren Gunsten das Erbbaurecht bestellt wurde, verkauft wird, ist bisher nicht Bestandteil des städtischen Vertragsmusters.

Gemäß einer Stellungnahme des städtischen Rechtsamtes kann jedoch ein Zustimmungsvorbehalt mit schuldrechtlicher Wirkung in den Erbbaurechtsvertrag aufgenommen werden. Als Rechtsfolge eines Verstoßes kommt die Rückübertragungsverpflichtung des Erbbaurechtes auf den Grundstückseigentümer in Betracht (Kein Heimfall!). Der Rückübertragungsanspruch könnte durch Eintragung einer entsprechenden Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert werden.

Die Verwaltung prüft, ob zukünftig generell oder in ausgewählten Fällen eine solche Regelung in die städtischen Erbbaurechtsverträge aufgenommen wird.

Zu 2:

Primäres Instrument zur Umsetzung der Gremienbeschlüsse, die Grundlage für die Bestellung von Ratsbeschlüssen sind, ist die sog. Nutzungsbindung des Erbbaurechts. Sie stellt einen zentralen Inhalt des jeweiligen Gremienbeschlusses dar und unterliegt so vollständig der politischen Entscheidung.

Durch die Nutzungsbindung wird für die gesamte Laufzeit festgelegt, welche Nutzungen im Rahmen des Erbbaurechts zulässig sind. Unerwünschte Nutzungen können auf dieser Grund-

lage unterbunden werden.

Zu 3:

So genannte Share Deals sind kein kölnspezifisches Phänomen. Vielmehr sind sie seit Jahren Gegenstand einer bundesweiten Diskussion, die auch im Rahmen der kommunalen Interessenvertretungen wie z.B. dem Deutschen Städtetag geführt wird.

Da bei Share Deals eine Reihe städtebaulicher Instrumente wie z.B. das gesetzliche Vorkaufsrecht nicht greifen bzw. nicht zur Anwendung kommen können, werden sie als legale Wege, diesen Instrumenten auszuweichen, genutzt. Bislang hat der Gesetzgeber hierauf jedoch nur in einzelnen Fallkonstellationen wie z.B. bzgl. der Grunderwerbssteuer reagiert.

Zu 4:

Im angesprochenen Zeitraum kam es neben der Weiterveräußerung mehrerer Wohnerbbaurechte von Privat an Privat auch zu einem Share Deal bezüglich eines gewerblichen Gastronomie- und Veranstaltungsobjekts im Rechtsrheinischen.

**Gez. Wolfgramm**