

Die Spitalstiftung Konstanz

Impulsvortrag Erbbaurecht

Arbeitskreis Kommunales in Augsburg
(Nov. 2023)



seit 1225

**SPITALSTIFTUNG
KONSTANZ**



Das Instrument Erbbaurecht

- **Rechtgrundlage:** Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)
- **grundstücksgleiches Recht:**
Möglichkeit der Bebauung ohne Kauf des Baugrundstücks
- **Eigentum im Gegenzug für “Mietzahlungen”:**
alle Rechte eines Eigentümers (Verkauf, Vererbung, Beleihung, Vermietung) gegen Zahlung des Erbbauzinses
- **Eigentum auf Zeit:**
kein dauerhafter Verlust des Grundstücks, Verlängerung aber im gegenseitigen Einverständnis möglich



Vorteile Erbbaurecht

Vorteile aus Sicht des Erbbauberechtigten:

- + Erwerb von Grundeigentum ohne Zahlung eines Kaufpreises
- + Beleihbarkeit vergleichbar einem realen Grundstück
- + Bodenwertsteigerungen gehen während der Laufzeit nicht zu Lasten des Erbbauberechtigten

Vorteile aus Sicht des Erbbaurechtsgebers:

- + kein Verlust des Grundstücks
- + laufende Einnahmen für die Laufzeit des Erbbaurechts
- + größere Einflussmöglichkeit als bei Grundstücksverkauf



Nachteile Erbbaurecht

Nachteile aus Sicht des Erbbauberechtigten:

- kein dauerhaftes Eigentum
- bei Beleihung des Erbbaurechts ggf. schlechtere Konditionen als bei Kaufgrundstück
- Beschränkungen durch den Erbbauvertrag
- Schlechtere Vermarktbarkeit als bei einem Kaufgrundstück

Nachteile aus Sicht des Erbbaurechtsgebers:

- keine Einnahme eines Kaufpreises
- keine Verfügungsmöglichkeit über Grundstück für lange Zeit
- keine Kündigungsmöglichkeit wie bei Mietverhältnis, Beendigung nur unter sehr engen Voraussetzungen oder im Einvernehmen

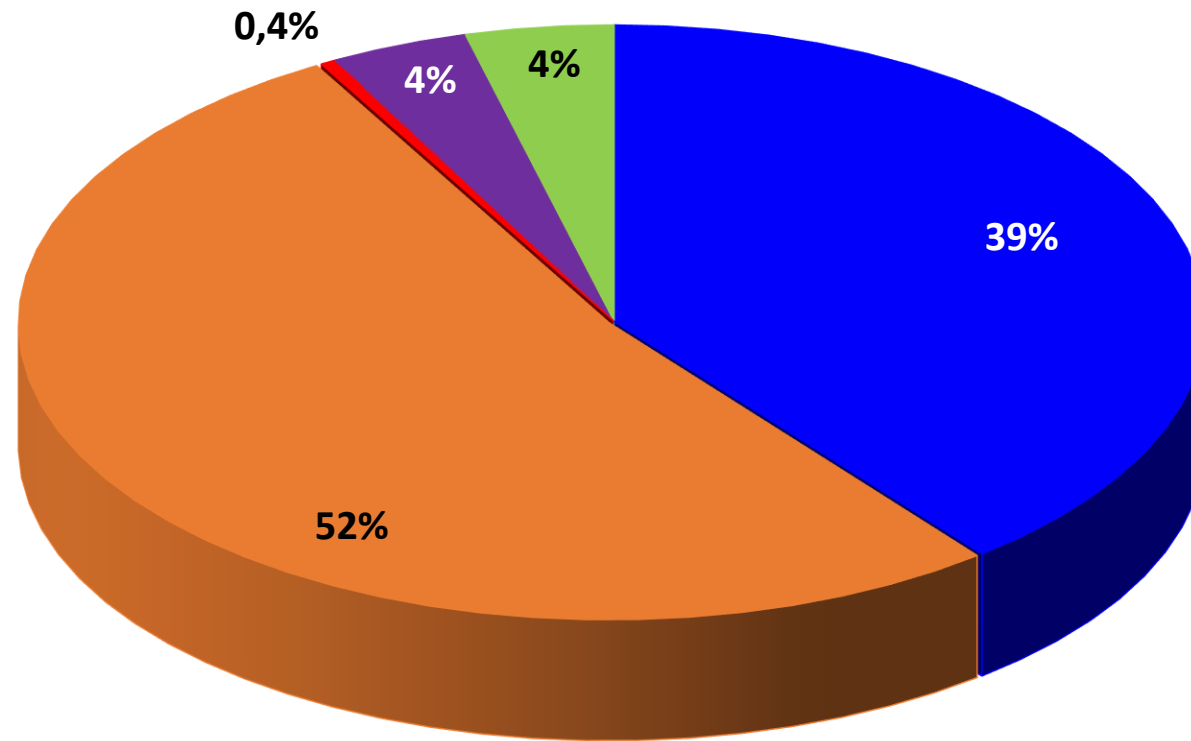


Finanzielle Bedeutung des Erbbaurechts für die Spitalstiftung

- **Die Spitalstiftung finanziert ihren Stiftungszweck**
- In Konstanz spielt das Erbbaurecht schon seit über 100 Jahren eine wichtige Rolle. Das erste, in den Archiven verzeichnete städtische Erbbaurecht, wurde 1915 bestellt; es folgten weitere in den 1920er Jahren. In größerem Umfang wurden Erbbaurechte durch die Stadt Konstanz ab Ende des Zweiten Weltkriegs vergeben.
- Die Spitalstiftung Konstanz verwaltet 435 Erbbauverträge. Mit den Zinsen finanziert die Stiftung, die in der Versorgung älterer Menschen tätig ist, den Bau neuer und den Unterhalt bestehender Pflegeheime sowie sonstige Einrichtungen, z.B. Pflege-Wohngemeinschaften. „Die Einnahmen aus unseren Pachtverträgen fließen in Form der Altersversorgung in der Stadt an die Allgemeinheit zurück. Der Erbbauzins ist daher ein wichtiger sozialer Beitrag seitens der Pachtnehmer.“
- Um Familien mit Kindern beim Bau eines Hauses auf städtischen oder spitälischen Grundstücken zu fördern, hat die Stadtverwaltung außerdem ein Programm aufgelegt: So kann z.B. eine junge Familie mit zwei minderjährigen Kindern über eine Zeit von 10 Jahren mit bis zu 28.000 Euro unterstützt werden. Dieses Förderprogramm gilt sowohl beim Verkauf als auch bei der Bestellung von Erbbaurechten.
- Im Jahr 2023 liegt der Ertrag aus Erbbauzinsen bei 2,75 Mio€ = 52 % aller Pachteinahmen



Geplante Erträge der Spitalstiftung 2023



- Mieten aus bebauten Grundstücken
- Zinsen f. Einlagen b. Kreditinstituten
- Pachtgaststätten
- Erbbauzinsen
- Sonstige Pachterträge



Erbbaurichtlinien – Neufassung 2019

1. Neubestellung

Die Vergabe von spitälischen Baugrundstücken kann durch Einräumung eines Erbbaurechts erfolgen. Ein Verkauf von Grundstücken scheidet grundsätzlich aus. Bei der Vergabe erhalten Bewerbungen um Erbbaurechte Die Entscheidung, ob Erbbaurechte vergeben werden, erfolgt einzelfallbezogen für das jeweilige Baugebiet bzw. Gebäude unter Berücksichtigung wohnungspolitischer und wirtschaftlicher Gesichtspunkte.



2. Verlängerung

Eine Verlängerung von Erbbaurechten vor Ablauf der vertraglichen Laufzeit kann auf entsprechende Anfrage im Regelfall erfolgen, wenn der Vertragsablauf in bis zu 5 Jahre bevorsteht.

Eine vorzeitige Verlängerung ist möglich, wenn diese nachweislich zur Finanzierung des Erwerbs des Erbbaurechts oder zur Sanierung der aufstehenden Gebäulichkeit erforderlich ist.

Weitere Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, hierüber ist durch gesonderten Beschluss zu entscheiden.



3. Konditionen – Neubestellungen

Art	Laufzeit (Jahre)	Zinssatz
Wohnungsbau (EFH + MFH)	75	4%
- Sozialer Wohnungsbau	75	Bei vollem Bodenwert Absenkung, sofern Wirtschaftlichkeitsberechnung dies zur Erreichung der gesetzlichen Mietobergrenzen erfordert. Ein evtl. Zuschuss ist im städt. Haushalt (ggf. auch für die Spitalstiftung) durchzubuchen.
Gewerbe (ganz oder teilweise)	50	4 - 6 %
Gemeinbedarfsflächen	50-75	4 %

Der Berechnung des Ausgangserbbauzinses wird der vom Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Konstanz ermittelte Verkehrswert zugrunde gelegt. Der Erbbauzins wird wertgesichert auf der Basis des Verbraucherpreisindexes.



3. Konditionen – Erneuerung/Verlängerung

Art	Laufzeit (Jahre)	Zinssatz
Wohnungsbau (EFH + MFH)	50	2,5 %
Gewerbe (ganz oder teilweise)	30	4-6 %
Gemeinbedarfsflächen	30	4 %

Der Berechnung des Erbbauzinses wird der vom Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Konstanz ermittelte Verkehrswert zugrunde gelegt. Die Höhe des bei der Verlängerung festzusetzenden Erbbauzinses muss mindestens der Höhe des Erbbauzinses unmittelbar vor Abschluss der Verlängerung entsprechen. Der Erbbauzins wird wertgesichert auf der Basis des Verbraucherpreisindexes.



Die Erbbauzinsen sind zu hoch

Das Erbbaurecht hatte große Vorteile: Der Eigentümer konnte das Grundstück behalten und der Erbbaunehmer konnte sein Haus bauen, ohne das Grundstück kaufen zu müssen. In der Regel lief ein solcher Vertrag über 99 Jahre.

Als die Grundstücke noch erschwinglich waren und die Erbbauzinsen angemessen, hat das Modell auch in Konstanz gut funktioniert. Ganze Siedlungen für „Normalverdiener“ sind so entstanden auf Grundstücken, die der Stadt, der Kirche oder der Spitalstiftung gehörten. Dann aber wurden die Grundstücke sehr teuer und damit die Erbbauzinsen immer höher, da der Erbbauzinssatz prozentual zum Grundstückswert berechnet wird. Jetzt

steckt das Modell in der Sackgasse. Momentan werden jährlich 4% Erbbauzinsen verlangt. Bei einem Grundstück im Wert von 300 000,- Euro sind das 12 000,- Euro im Jahr. Das ist viel Geld für ein Grundstück, was einem letztlich gar nicht gehört.

Bei den aktuellen Bankzinsen von unter 2% für ein Baudarlehen wäre der endgültige Erwerb eines Grundstückes also wesentlich günstiger. Um es jungen Familien leichter zu machen, müssen die Erbbauzinsen niedriger als 4% sein.

Käufliche Grundstücke sind rar in Konstanz. Stadt und Spitalstiftung haben es aber in der Hand, Grundstücke zu einem günstigeren Erbbauzins weiterzugeben und damit das Bauen zum Beispiel für junge Familien oder Baugruppen zu erleichtern. Das wollen wir erreichen!



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Tagung AK Kommunales

Herbsttagung am 12.-14. November 2023, Augsburg

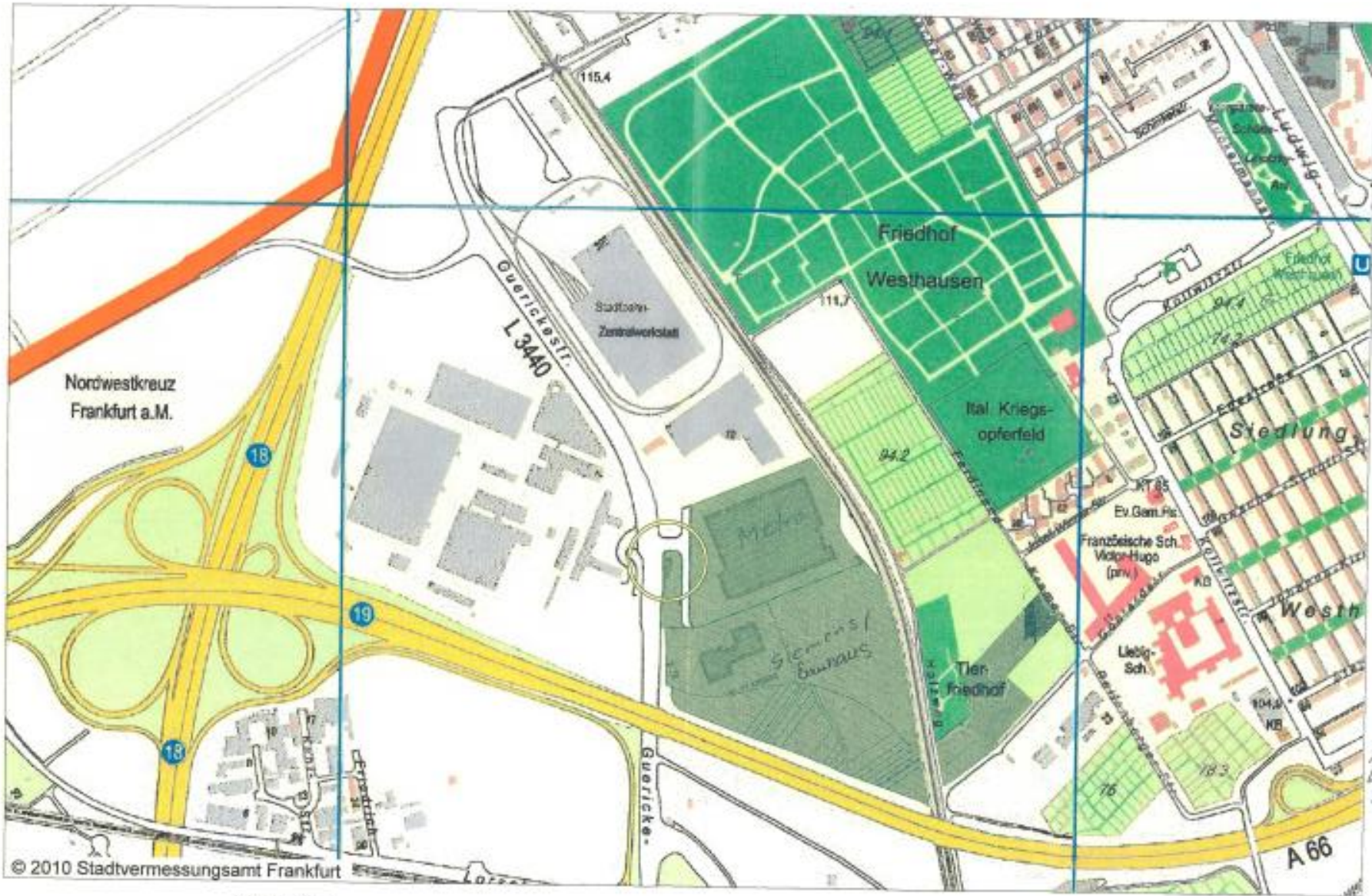
1) Risiken bei Erbbaurechten: Beispiel zu Situation bei Vertragsende

2) Beispiel zu Photovoltaikanlagen

3) weitere Themen: Leitungsrechte und Baulandentwicklungen

1) Risiken bei Erbbaurechten: Beispiel zu Situation bei Vertragsende

- Gewerbegrundstück mit 69.000 m²
- Nach Beendigung einer früheren Nutzung sind verschiedene Planungskonzepte gescheitert. U.a. Problem ist, dass im Bebauungsplan für Teile ein Tierfriedhof festgesetzt ist.
- Jahrelang wurde versucht ein Fachzentrum für Groß- und Einzelhandel zu errichten.
- Zum 30.11.2023 läuft Vertrag aus.
- Die aufstehenden Gebäude sind verwahrlost und „wertlos“.



© 2010 Stadtvermessungsamt Frankfurt

SCALE 1 : 5.000



A-3
L-Landmark
Sn

Situation jetzt:

- Ausfall von Ertrag aus sehr werthaltigem Erbbaurecht
- Umfassende Verkehrssicherung muss geleistet werden.
- geschätzte Abrisskosten 1.325.000 €
- komplexe Aufgabenstellung zur Entwicklung des Gebietes

2) Beispiel zu Photovoltaikanlagen



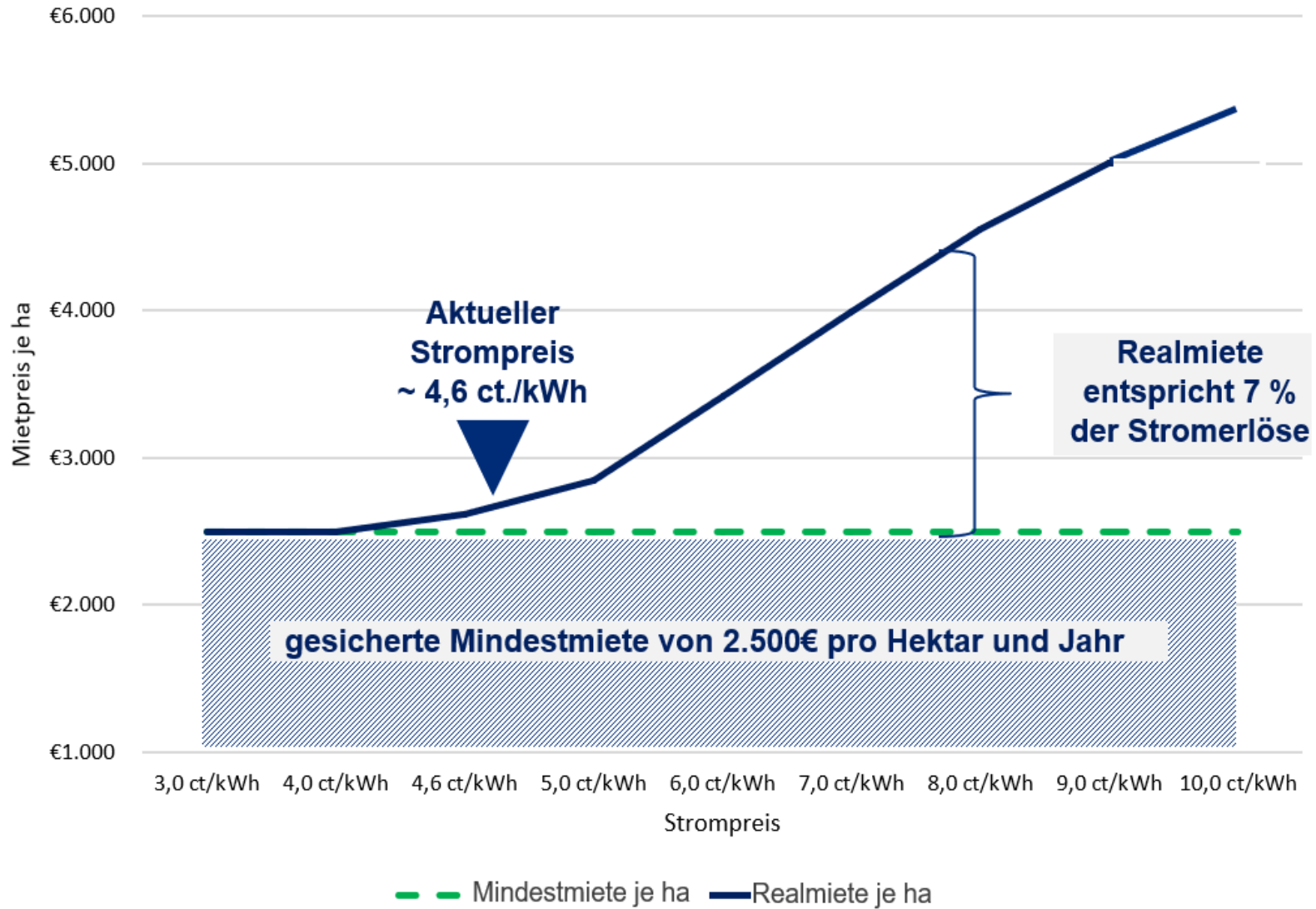
Geplant ist die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage eines Energieversorgers auf landwirtschaftlich genutzten Fläche der Stiftung Waisenhaus in Frankfurt am Main

Auszug aus dem Informationssystem

Dieser Auszug dient lediglich zu Informationszwecken und ist keine rechtsverbindliche Auskunft



- Aktuelle Pächter sind auf uns zugekommen und somit in die Planungen mit eingebunden
- Fläche: ca. 2,9 ha
- Vertragslaufzeit des Mietvertrages: 30 Jahre
- Jährliche Mindestmiete: 7.250 €
- Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches



2) Weitere Themen: Leitungsrechte und Baulandentwicklungen

Leitungsrechte für Dritte: Immer zustimmen? Welche Entschädigung ist heute noch zeitgemäß und angemessen?

Seit jeher werden Leitungen auf Grundstücken verlegt. Früher handelte es sich um Strom-, Wasser- oder Abwasserleitungen, die der öffentlichen Erschließung dienten. **Inhaber der Leitungen waren oftmals Kommunen** oder Unternehmen mit kommunaler Beteiligung.

Aufgrund des angenommenen öffentlichen Interesses (und u. a. auch entspr. Gesetze und Verwaltungsvorschriften) wurden Anfragen auf Verlegung dieser Leitungen von Gebietskörperschaften oder anderer öffentlicher Grundstückseigentümer **in der Regel zugestimmt**.

Die **Entschädigung** bemaß sich nach entsprechenden Richtlinien (Schutzstreifenfläche x wenige Prozente des Quadratmeterpreises des Grundstücks); absolut ein sehr geringer Betrag. Gesichert wird die Leitung in der Regel durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch.

Zwischenzeitlich werden **private Firmen** mit Planung, Durchsetzung und Verlegung von Leitungen beauftragt. Nicht immer dienen diese Leitungen der öffentlichen Erschließung, sondern werden für andere Ziele benötigt: **Betrieb von Solarparks, Versorgung von Rechenzentren, usw.**

2) Weitere Themen: Leitungsrechte und Baulandentwicklungen

Ist es noch zeitgemäß, für Leitungen, die (nur) den Interessen von privaten Unternehmen dienen, auf Grundlage der bisherigen Richtlinien einer geringen Entschädigung zuzustimmen?

Darüber hinaus zeigt sich bei der Entwicklung von Baugebieten, dass vorhandene Leitungsrechte mittlerweile zu gravierenden Abzügen bei der Bewertung der Einwurfsflächen führen. So kann ein Leitungsrecht, das für eine Entschädigung von wenigen 100 Euro eingetragen wurde, als Wertminderung in Höhe von mehr als dem Zehnfachen angesetzt werden.

Wie geht man also heute überhaupt mit Anfragen zu Leitungsrechten um, zu denen man nicht gesetzlich verpflichtet ist?

2) Weitere Themen: Leitungsrechte und Baulandentwicklungen

Baulandentwicklungen

Bringt man Grundstücke in Baulandentwicklungen ein, ergeben sich komplexe **Vertragskonstellationen und lange Zeiträume von Verhandlungen**. Währenddessen können sich notwendige Nachträge zu Verträgen ergeben.

Je nach Größe der eingeworfenen Flächen ergeben sich **erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen** auf die Grundstückseigentümerinnen.

Hierzu ist ein Erfahrungsaustausch vorteilhaft. **Denn städtische Behörden, die Politik, Projektentwickler und Bauträger, Vertreter von gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnprojekten** sowie die Grundstückseigentümerinnen haben jeweils eigene Interessen.