

Vortragsreihe Verwaltungsleiter  
- 24.03.2022 -

# Liegenschaften Kirchengemeinden

Vortrag: Michael Gerlach – 6.103

Herzlich Willkommen

# Themen – Bereich Liegenschaften

Allg. Überblick

Zentrale Begriffe

Spezialthema Erbbaurecht

Spezialthema Grundstücksverkäufe  
und Erlösverwendung

# Vortragsunterlagen „Liegenschaften Kirchengemeinden“ - - - INHALTSÜBERSICHT - - -

## ❖ PRÄSENTATION „Liegenschaften Kirchengemeinden“ mit HANDOUTS zu .....

- Arbeitshilfe für den Bereich Liegenschaften
- Fragen/Antworten – Verkauf eines Erbbaugrundstücks
- Fragen/Antworten – Verlängerung eines Erbbaurechts
- Fragen/Antworten – Sonstiges
- Übersicht Gebäudeverwendung (Nutzungsüberlassung, Verkauf, Erbbaurecht)
- Auszug CIC – Buch V Kirchenvermögen
- Vermögensverwaltungsgesetz
- KA – Institutentheorie
- KA – Geschäftsanweisung Vermögensverwaltung
- KA – VVO Finanzierung Grundstücksankäufe, Beiträge und Abgaben sowie Verwendung und Erstattung von Verkaufserlösen
- KA – Anlagerichtlinien
- KA – Vorabgenehmigung Landpachtverträge
- KA – Vorabgenehmigung Verkauf und Belastung Erbbaurechte
- KA – Vorabgenehmigung Mietverträge Garagen/Stellplätze
- KA – Erbbauzinsbestimmung bei vorzeitiger Verlängerung von Wohnerbbaurechten
- KA – Vergabe von Erbbaurechten
- KA – Anmietung und Finanzierung von Dienstwohnungen
- (ausgewähltes) Stichwortverzeichnis zu verschiedenen KA`s



# Organisatorische Eingliederung im EGV

## Bereich Finanzen

- **Abteilung 6.1 Kirchengemeinden / Kitas**

(Leitung Raimund Eilebrecht)

- Team Etat- und Rechnungswesen – 6.101 (Ltg. Stefanie Müting)
- Team Baufinanzierung – 6.102 (Ltg. Andreas Westfechtel)
- **Team Liegenschaften** – 6.103 (Ltg. Michael Gerlach)
- Team Kindertageseinrichtungen – 6.104 (Ltg. Roman Hansen)

>> Trennung vom Bereich zentrale Liegenschaften seit Mai/2014

# Liegenschaften 6.103 - Ansprechpartner

## **Leitung / Sachbearbeitung**

### ➤ **Michael Gerlach**

- Durchwahl 125-1331
- E-Mail: michael.gerlach@erzbistum-paderborn.de

## **Sachbearbeitung**

### ➤ **Uta Horstschafer**

- Durchwahl 125-1439
- E-Mail: uta.horstschaefer@erzbistum-paderborn.de

### ➤ **Anja Discher (ab 01.04.2022)**

- Durchwahl: 125-1478
- E-Mail: anja.discher@erzbistum-paderborn.de

# Arten von Liegenschaften

- Kirchen, Kapellen
  - Pfarrheime, Jugendheime
  - Pfarrhäuser, Vikarien
  - Kindergärten (inzwischen Kita gGmbH)
  - HOT, KOT, TOT
  - Mietobjekte (Wohn-/Geschäftshäuser)
  - Soziale Einrichtungen (z. B. Altenheime; Krankenhäuser -> GmbH-Struktur)
  - Erbbaurechte
  - Garagen.....
- ca. 3.500 Gebäude (Stand 2015)
    - Betriebsnotwendig (vorrangig dienstliche Nutzung)
    - Nicht betriebsnotwendig (i. d. R. Mietobjekte -> Verkauf/Abbruch)
  - große Anzahl unbebauter Grundstücke (incl. Wald)

# Themenbereich Liegenschaften (Auszug)

- Ankauf / Verkauf / Tausch von Grundstücken bzw. Gebäuden
- Mieten / Pachten / Erbbaurechte
- Mietzuschuss pastorales Personal
- Nutzungsverträge, Gestattungsverträge
- Öffentlich-rechtliche Baulasten (Abstandsflächenbaulasten, Vereinigungsbaulasten, Zuwegungsbaulasten etc.)
- Dienstbarkeiten (Wegerechte, Leitungsrechte....)
- Beitragsangelegenheiten
- Ablösung von Reallasten
- Ablösung von Patronatsbaulasten
- Dienstleister bei Veränderung von kirchengemeindlichen Strukturen (Aufhebung/Zuweisung/Fusion von KG -> in Zusammenarbeit mit dem Rechtsamt / Kirchenrecht, Aufstellung Grundvermögen, Ausweisung der Nutzung für die Finanzämter)

# Liegenschaften 6.103 – Aufgaben / Verfahren

- Bearbeitung bzw. Begleitung von Grundstücksangelegenheiten für Kirchengemeinden und Gemeindeverbände von Antragstellung bis Erteilung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung bezogen auf genehmigungspflichtige Vorgänge gem. den Richtlinien
- Verwaltung der Liegenschaften vor Ort durch KV / GVB / VL (u. a. Betriebskostenabrechnung)
- Funktion als Genehmigungs-/Aufsichtsbehörde und im Übrigen Beraterfunktion und Dienstleister in besonders komplexen Aufgabengebieten (> primär GVB), Gespräche mit KV's zu besonderen Einzelfällen
  - operative Geschäft läuft vor Ort bzw. bei den Gemeindeverbänden (*EGV kann nicht gleichzeitig Verhandlungsführer und Genehmigungsstelle sein – aber Berater*)
  - Austausch / Schriftwechsel i. d. R. über die Gemeindeverbände (interne Kommunikation wichtig !)
  - Interne Abstimmungen mit anderen OE im Einzelfall, soweit notwendig (z. B. Bauamt, Baufinanz, Etat, Rechtsamt, pastorales Personal, Pastorale Dienste....)

# Wesentliche Rechtsgrundlagen - I

- **CIC 1983 – kanonisches Kirchenrecht** (z. B. 1254, 1276, 1284, 1291, 1293)
- **Gesetz über die Verwaltung des katholischen Kirchenvermögens (Vermögensverwaltungsgesetz) vom 24.07.1924**
  - KV verwaltet das Vermögen **in** der Kirchengemeinde (s. a. „Bauschke“)
    - Unterschiedliche Vermögensträger (u. a. Stellenvermögen)
    - Kirchliche Institutentheorie (s. Sammlung des Rechts E.2.15 bzw. KA 1968, Stück 91, Nr. 199)
      - Bei Pfarr-/Pastoratsvermögen, Vikarievermögen, Küstervermögen, Kaplaneivermögen, Kirchenvermögen (Fabrikvermögen) handelt es sich auch nach weltlichem Recht um selbständige Rechtspersönlichkeiten in der Rechtsform der Körperschaft des öffentlichen Rechts (verfassungsrechtlich geschützt)
      - Historisch begründet, da es Kirchengemeinden und Kirchenvorstände und Kirchenvertretungen erst seit 1875 bzw. dem VVG gibt. Vorher waren KG nur ein bloßer Zusammenschluss von Gläubigen ohne Rechtspersönlichkeit. Die sachlichen Mittel wurden durch stiftungsähnliche Fonds zur Verfügung gestellt.
      - Achtung: Sozialfonds/Armenfonds o. Ä. ist in den meisten Fällen nur ein ausgegliederter Teil eines selbständigen Vermögens und somit nicht rechtlich selbständig (Zweckvermögen, Satzung)
  - **KV erarbeitet KV-Beschluss / Genehmigungserfordernis -> Geschäftsanweisung**

# Wesentliche Rechtsgrundlagen - II

- **Geschäftsweisung über die Verwaltung des Vermögens in den Kirchengemeinden und Gemeindeverbänden (vgl. KA 2009 Stück 8, Nr. 106)** -> Verbindung zu §21 (2) Vermögensverwaltungsgesetz
  - Artikel 7 Nr. 1 a), b), c), p), q)
  - Artikel 7 Nr. 3
  - Artikel 8a
  - Artikel 9
- **Fachspezifische Kirchliche Amtsblätter – KA´s**
  - KA 2017, Stück 2, Nr. 37 – Vorabgenehmigung Erbbaurechtsfälle
  - KA 2016, Stück 8, Nr. 103 – Vorabgenehmigung Landpachtverträge
  - KA 2018, Stück 12, Nr. 156 – Vorabgenehmigung Mietverträge Garagen/Stellplätze
  - KA 2018, Stück 12, Nr. 157 – Erbbauzinsbestimmung bei vorzeitiger Verlängerung von Wohnerbbaurechten
  - KA 2021, Stück 3, Nr. 41 – Anlagerichtlinien
  - KA 2021, Stück 3, Nr. 42 – Finanzierung von Grundstücksankäufen und Erschließungskostenbeiträgen nach BauGB und Abgaben nach KAG sowie zur Verwendung und Erstattung von Erlösen aus Grundstücksverkäufen
  - KA 2021, Stück 11, Nr. 129 – Vergabe von Erbbaurechten
  - KA 2021, Stück 11, Nr. 130 – Anmietung und Finanzierung von Dienstwohnungen
- **Sammlung des Rechts im Erzbistum Paderborn**

# allg. Anspruch / Voraussetzung

## Erwartungshaltung der „Kunden“

- zeitnahe Abwicklung von der Antragstellung bis zur Genehmigung

## Erwartungshaltung „EGV“

- Umfassende Information, Dokumentation und Vorlage prüffähiger bzw. genehmigungsfähiger Unterlagen
- → siehe Arbeitshilfe (Handout)

# Verkauf von Grundstücken / Gebäuden - I

- **zu beachtende Vorschriften:** u. a. Art. 7 Nr. 1 a) Geschäftsanweisung sowie KA 2021, Stück 3, Nr. 42
- **Grundsätzlich gilt das kanonische Veräußerungsverbot. Ausnahmen sind möglich, wenn**
  - ein gerechter/gewichtiger Grund vorliegt (dringende Notwendigkeit, augenscheinlicher Nutzen, Vorteil, Strategie...) -> Begründung „Warum?“
  - und wenn die Veräußerung zum tatsächlichen Wert/angemessenen Preis erfolgt (Grundlage: Richtwert i.V.m. planungsrechtlichen, bau-/beitragsrechtlichen Belangen, sonstige Merkmale (Lage, Zuschnitt, Topographie) etc., ggfs. Nachentschädigungsregelungen i.V.m. dinglicher Sicherung
    - >>> *Werthaltigkeit / Nutzungsmöglichkeit NICHT Nutzungsabsicht*)
- ❖ Entscheidung (Ob) obliegt ausschließlich dem Kirchengvorstand als Eigentümer und Vermögensverwalter.

# Verkauf von Grundstücken / Gebäuden - II

## ➤ Anforderungskatalog (beispielhaft - sachverhaltsabhängig)

- Beschluss Kirchenvorstand (*ggfs. zunächst unverbindliche Willensbekundung / Voranfrage*)
- Benennung der Grundstücke / Gebäude mit Angaben zum Eigentümer und sonstiger Merkmale (z. B. derzeitige Nutzung, Erträge, Zustand, Denkmalschutz, planungsrechtlicher / beitragsrechtlicher Zustand, öffentliche Bindungen bzw. sonstige Verpflichtungen gegenüber Dritten etc.)
- Dokumente zur Veranschaulichung, Darstellung des Anliegens (insbes. Lagepläne, Gutachten, Ausbietungsergebnisse, Bescheinigungen etc.)
- Begründung der zwingenden Notwendigkeit mit aufschlussreichen Informationen zu Bedingungen und (preislichen) Konditionen etc. zwecks objektiver Bewertung und Beratung des Antrages (ggfs. separate Stellungnahme Kirchenvorstand, Antragsunterlagen Dritter beifügen, Begleitumstände erläutern, Infos zur Grundstückshistorie), eigene Wertung wünschenswert
- Hinweise zum Verbleib aufzugebender Funktionsbereiche (z. B. Pfarrbüro, Archiv, Gemeinderaum) bei Gebäudeverkäufen. Zusammenhänge zu Baumaßnahmen etc. darstellen.
- Vertragsentwurf bzw. notariell beglaubigte Abschriften des Vertrages (je nach Bearbeitungsstand)
- Aussagen zur geplanten Erlösverwendung (abschließend per KV-Beschluss zu dokumentieren)

# Verkauf von Grundstücken / Gebäuden - III

- Prüfverfahren im EGV mit eigenen Recherchen und Abstimmung mit GVB (Klärung Rückfragen etc.), internen Stellen, Vorgesetzten etc.
- bei Bedarf Gremienberatung (MT, DVVR, KK) – i. d. R. abhängig von Vermögenswerten oder Grundsatzthematik
- Zwischenbescheid, Grundsatzgenehmigung / Genehmigung von Dokumenten, Abwicklung Folgeprozesse (z. B. Erlösverwendung)

# Verkauf von Grundstücken / Gebäuden - IV

- Verkaufserlöse von Grund und Boden (**Bodenwerterlös**) sind Substanzvermögen und insoweit grundsätzlich wieder sicher und wertbeständig zugunsten des Eigentümers anzulegen – entweder durch Wiedererwerb von Ertrag bringenden Grundstücken (Reinvestition) oder durch Vermögensanlagen nach Maßgabe der Anlagerichtlinien (KA 2021, Stück 3, Nr. 41)
- Verkaufserlöse aus dem Gebäude (**Gebäudewerterlös**) können ebenfalls zusammen mit dem Bodenwerterlös angelegt werden oder (i. d. R. vorzugsweise) den Rücklagen zugeführt werden als liquide Mittel für andere, insbesondere bauliche Maßnahmen

# Verkauf von Grundstücken / Gebäuden - V

- **Bodenwerterlös - Verwendung für andere Zwecke, z. B. Baumaßnahmen**
    - Stellenvermögen – nicht möglich (begrenzte Ausnahmefälle i. Einzelfall)
    - Fabrikvermögen – nur möglich bei zwingendem Bedarf entsprechend dem vorgeschriebenen Verwendungszweck, sofern es sich beim VE um nicht betriebsnotwendiges Vermögen handelt
    - Vermögen Kirchengemeinde – in der Regel nicht möglich (Einzelfallentscheidungen -> steigende Nachfrage)
- ➔ **Über Ausnahmen im Einzelfall entscheidet das EGV**  
(z. B. im Rahmen der entsprechenden Baumaßnahme – 6.102)

# Verkauf von Grundstücken / Gebäuden - VI

- **Erstattungsansprüche aus Verkaufserlösen**
  - Grundstück: ursprünglicher Zuschussbetrag für Erwerb und Erschließung etc. ohne Verzinsung -> Garantiebtrag mindestens 30% des tatsächlichen VE  
(Achtung: seit 01.01.2021 modifizierte Vorschriften gem. KA 2021, Stück 3, Nr. 42)
  - Gebäude: noch nicht abgeschriebener Zuschuss zu investiven Maßnahmen (lineare Abschreibung über 30 Jahre) -> Höhe begrenzt auf ....% des Gebäudewerterlös (abhängig von zuletzt angewandter Förderquote)
  - Abbruch: evtl. gewährte Mittel werden bei Grundstücksverkauf über einen Abschreibungszeitraum von 10 Jahren zurückgefordert -> Garantiebtrag mindestens 30% des Bodenwerterlöses i. v. m. Anspruch aus Grundstück

# Fallbeispiel – Aufteilung Verkaufserlös - I

- Verkauf Pfarrhaus in 2030 > Verkaufserlös 250.000 €
  - **Bodenwert 150.000 €**
    - Zuschuss zum Erwerb 2022 über 80.000 €
    - Zuschuss 2025 Straßenbaubeitrag 10.000 €
  - ❖ Erstattungsanspruch 90.000 €
  - ❖ Anteil Kirchengemeinde 60.000 € (mind. 30% v. Bodenwert erfüllt > 45T€)
  
- Verkauf Pfarrhaus in 2030 > Verkaufserlös 250.000 €
  - **Bodenwert 100.000 €**
    - Zuschuss zum Erwerb 2022 zu 80.000 €
    - Zuschuss 2025 Straßenbaubeitrag 10.000 €
  - ❖ Erstattungsanspruch „gedeckt“ auf **70.000,00 €** (anstatt 90.000 €)
  - ❖ Anteil Kirchengemeinde 30.000 € (Garantiebetrag 30% vom Bodenwerterlös)

# Fallbeispiel – Aufteilung Verkaufserlös - II

- Verkauf Pfarrhaus in 2030 > Verkaufserlös 200.000 €
- **Gebäudewert 120.000 €**
  - Zuschuss 2002: 60.000 € > noch nicht abgeschrieben (2/30) 4.000 €
  - Zuschuss 2015: 100.000 € > noch nicht abgeschrieben (15/30) 50.000 €
  - Zuschuss 2025: 30.000 € > noch nicht abgeschrieben (25/30) 25.000 €
- ❖ Summe Erstattungsanspruch 79.000 € (max. 70% vom Gebäudewerterlös > 84T€)
- ❖ Anteil Kirchengemeinde 41.000 €
  
- Verkauf Pfarrhaus in 2030 > Verkaufserlös 200.000 €
- **Gebäudewert 90.000 €**
  - Zuschuss 2002: 60.000 € > noch nicht abgeschrieben (2/30) 4.000 €
  - Zuschuss 2015: 100.000 € > noch nicht abgeschrieben (15/30) 50.000 €
  - Zuschuss 2025: 30.000 € > noch nicht abgeschrieben (25/30) 25.000 €
- ❖ Summe Erstattungsanspruch **63.000 €** statt 79.000,00 € (max. 70% vom Gebäudewerterlös)
- ❖ Anteil Kirchengemeinde 27.000 €

# Das Erbbaurecht - Allgemeines

- Das Recht (auf Zeit – i. d. R. 80 / 99 Jahre), an einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Eigentum am Grundstück und Eigentum am Bauwerk (z. B. Wohngebäude) fallen also auseinander (Erbbaurecht = eigentumsähnliches Recht).
- Es gibt zwei Grundbücher (Eigentumsgrundbuch, Erbbaugrundbuch)
- Gesetzliche Grundlage ist das Erbbaurechtsgesetz
- Vertragliche Grundlage Erbbaurechtsvertrag (konkrete Zweckbestimmung sowie Regelung von Rechten und Pflichten incl. Erbbauzins, Wertsicherung, Abgaben, Unterhaltung, Verfahren Heimfall und Zeitablauf) > **Muster siehe Verwaltungshandbuch**

# Das Erbbaurecht - Allgemeines

- Kirchengemeinden sind Ausgeber von Erbbaurechten, können aber auch Erbbaurechtsnehmer sein.
- im Wesentlichen zurückzuführen auf die Zeiten nach 2. Weltkrieg bis in die 70er Jahre hinein. Hintergrund ist u. a. die Möglichkeit soziale Zielsetzungen der Kirche zu verwirklichen und doch Eigentümer von Grund und Boden zu bleiben (kanonisches Veräußerungsverbot).
- In den letzten Jahren hat man Erbbaurechte wegen des hohen Verwaltungsaufwandes und der Risiken bei Heimfall/Zeitablauf sowie schwindender Rendite nur noch in Einzelfällen ausgegeben (z. B. bei Objekten in besonderer Lage, wo man sich das Grundstück strategisch noch sichern möchte oder eine andere Vermarktung nicht realisierbar ist; bei Kindergartenprojekten, Abgabe von Sonderimmobilien, wie z. B. Altenheime).
- Strategische Neuausrichtung in 2021 – siehe Rundschreiben vom 12.10.2021 und KA 2021, Stück 11, Nr. 129 zur Vergabe von Erbbaurechten

# Das Erbbaurecht - Erbbauzins

- Anstelle Grunderwerb zahlt man einen Erbbauzins (bei Ausgabe Wohnerbbaurechte 4% vom Bodenwert, dinglich gesichert).
  - tlw. auch schuldrechtliche Sonderabreden möglich, z. B. bei Kindergärten (kein Renditeobjekt) oder bei ansonsten schwierig zu vermarktenden Objekten (z. B. denkmalgeschützte nicht betriebsnotwendige Immobilie)
- Wegen des Risikos der Geldentwertung ist der Erbbauzins in den meisten Fällen mit einer Wertsicherungsklausel versehen (gekoppelt an Lebenshaltungskosten, Arbeitnehmerverdiensten etc. – heute i. d. R. Verbraucherpreisindex).
  - >>> Beachte §9a Erbbaurechtsgesetz bei Wohnerbbaurechten (Schutzfunktion für ERN)
- Vielerorts sind die Bodenwerte stärker gestiegen als der entsprechende Index der Wertsicherungsklausel. Somit haben wir heute bei älteren Erbbaurechten vielfach das Phänomen, dass wir bei Erbbaurechten nur Renditen von unter 1% haben.
- Der Erbbauzins wird auf die Schlüsselzuweisung angerechnet (Subsidiaritäts- und Solidaritätsprinzip – eingesparte Kirchensteuer kann für andere Projekte, z. B. Zuschüsse zu Baumaßnahmen, eingeplant werden)

# Das Erbbaurecht – Zustimmungsvorbehalte I

- **Verfügungen über das Erbbaurecht können zustimmungspflichtig sein.** Dies sind u. a. – soweit im Vertrag erwähnt (Regelfall) –
  - Übertragung/Verkauf
  - Belastung mit Grundpfandrechten
- In allen Fällen muss der KV einen Beschluss fassen (> Eilbedürftigkeit)
- Genehmigungsgrundlage Art. 7 Nr. 1 b) Geschäftsanweisung
- Möglichkeit der Vorabgenehmigung gem. KA 2017, Stück 2, Nr. 37
- **Grundvoraussetzungen für Zustimmung/Genehmigung** (>> Wahrung Zweck des Erbbaurechts und Gewährleistung einer ordnungsgemäße Wirtschaft<< vgl. §7 ErbbauRG)
  - Eintritt in Rechte und Pflichten des Erbbaurechtsvertrages
  - Einhaltung Belastungskriterien (Nachweispflicht) – Zustimmung in Ausnahmefällen gegen Bedingungen, z.B. Erklärungen, ggfs. außerordentliche EZ-Anpassung etc. wegen höherer Belastungen / Risiken bei Heimfall / Zeitablauf / Zwangsvollstreckung etc.) ! **Dingliche Absicherung Erbbauzins nach dem aktuellen Reallastrecht !**

# Das Erbbaurecht – Zustimmungsvorbehalte II

- **Umfangreiche Baumaßnahmen sind i. d. R. zustimmungspflichtig – siehe Vertragsinhalt.**
- Der KV muss einen Beschluss fassen (> i. d. R. Eilbedürftigkeit)
  - Zustimmung kann z. B. von außerordentlicher Erhöhung des Erbbauzinses abhängig gemacht werden wegen der erhöhten wirtschaftlichen Ausnutzung des Erbbaugrundstücks und der höheren Belastungen/Risiken bei Heimfall/Zeitablauf (Indikator z. B. Flächenausweitung bei Anbau).
  - Dingliche Absicherung Erbbauzins nach dem aktuellen Reallastrecht einfordern
- Genehmigunggrundlage Art. 7 Nr. 1 b) Geschäftsanweisung

# Das Erbbaurecht – Zustimmungsvorbehalte III

## **Hinweis:**

Die Absicherung des aktuellen (oder im Einzelfall außerordentlich erhöhten) Erbbauzinses als zwangsversteigerungsfeste wertgesicherte Reallast sollte – je nach Möglichkeit – stets geprüft, verhandelt oder eingefordert werden. >> wird inzwischen strikt eingefordert z. B. bei Belastungen mit Grundpfandrechten oder bei vorzeitiger Verlängerung von Erbbaurechten

In Zweifelsfällen rechtzeitige Abstimmung mit dem EGV.

# Das Erbbaurecht – Heimfall

- **Bei Verstoß des Erbbauberechtigten gegen vertragliche Bestimmungen KANN der Heimfall geltend gemacht werden** (vgl. §§ 32, 33 ErbbauRG)
  - **kein grds. erstrebenswertes Mittel (genehmigungspflichtig) – Folgen u. a.:**
    - Erbbaurecht geht an den Grundstückseigentümer oder an Dritte über und bleibt weiterhin bestehen
    - Gegenleistung ist die vereinbarte Vergütung für das Erbbaurecht (i. d. R. 2/3 vom Wert des Erbbaurechts)
    - Belastungen sind zu übernehmen bzw. werden auf die Vergütung angerechnet (Vorsicht bei Überlastung!!)

# Das Erbbaurecht – Zeitablauf

- **Bei Zeitablauf des Erbbaurechts geht das Eigentum am Bauwerk auf den Grundstückseigentümer über (vgl. §§ 27 – 30 ErbbauRG)**
  - **Gegenleistung ist die vereinbarte Entschädigung (i. d. R. 2/3 vom Verkehrswert)**
    - Die Entschädigungsforderung haftet auf dem Grundstück an Stelle des Erbbaurechts und mit dessen Range
    - Gläubiger von Grundpfandrechten, Reallasten etc. haben an dem Entschädigungsanspruch weiterhin Rechte
  - **Bei Miet- oder Pachtverträgen gelten besondere Vorschriften etc.**

**Alternative Möglichkeiten: z. B. Neubestellung Erbbaurecht (Grundlage Mustererbbaurechtsvertrag gem. Verwaltungshandbuch), Erwerb Erbbaugrundstück durch Erbbaurechtsnehmer, vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts**

# Das Erbbaurecht – vorzeitige Verlängerung

- **Nach §27 III ErbbauRG (i. V. m. Zeitablauf)**
  - Diese Vorschrift hat Schutzfunktion zugunsten des Grundstückseigentümers. Dieser kann sich vor Ablauf des Erbbaurechts aus der Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung befreien.
  - Initiative kann bei entsprechender Entscheidung / Abwägung vom Erbbaurechtsausgeber ausgehen (kein Anspruch des Erbbauberechtigten)
    - rechtzeitig mindestens zwei Jahre vor Zeitablauf (Bearbeitungszeiten Notare, Grundbuchämter etc. sind zu berücksichtigen > ein abgelaufenes Erbbaurecht kann nicht mehr verlängert werden!!)
  - Gilt für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks (Gutachten)
  - Vertragliche Regelungen gelten unverändert weiter (kein Anspruch auf Änderungen der Konditionen, außer freiwillig)
- **Im gegenseitigem Einvernehmen** (keine Verpflichtung des Grundstückseigentümers einer Verlängerung zu entsprechen)
  - **Zum Prozess siehe KA 2018, Stück 12, Nr. 157 bzw. Hinweise und Erläuterungen mit Berechnungsmodell im Verwaltungshandbuch ([www.verwaltungshandbuch-erzbistum-paderborn.de](http://www.verwaltungshandbuch-erzbistum-paderborn.de)) !**

# Das Erbbaurecht – Erwerb Erbbaugrundstück

- Auf Antrag des Erbbauberechtigten
- Angebot bei Zeitablauf durch Grundstückseigentümer
- Grundlage Bodenwert unter Beachtung der Renditesituation und alternative Anlagemöglichkeiten – vgl. auch Hinweise im **Verwaltungshandbuch**
  - Ggfs. Differenzierung nach Vorderland / Hinterland (soweit sachlich vertretbar)
  - Restlaufzeit hat keine Auswirkungen auf die Preisfindung, da ausschließlich an den Erbbaurechtsnehmer verkauft wird
- **Entscheidungsvorbehalt zum Verkauf obliegt dem KV** (KV-Beschluss, Kaufvertrag > Genehmigungspflicht Art. 7 Nr. 1 a) Geschäftsanweisung)
- **Zur Erlösverwendung siehe Kapitel „Verkauf von Grundstücken“**

# Sonstiges

- Allgemeine Informationen gemäß Arbeitshilfe (siehe Handout)
- Gebäudeverwendung - Alternativen pro/contra (siehe Handout)
- Verlängerung von Erbbaurechten (siehe Handouts)
- Verkauf Erbbaugrundstücke an den Erbbauberechtigten (siehe Handout)
- Anmietung und Finanzierung von Dienstwohnungen (s. KA 2021, Stück 11, Nr. 130)
- Sonstige Fragen und Antworten (siehe Handout)
- spezielle Schulungsmöglichkeit zu den unterschiedlichsten Sachthemen über vhw-Seminarangebote ([www.vhw.de](http://www.vhw.de))
- Im Übrigen siehe Inhaltsübersicht (S. 3)

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit

....und viel Erfolg beim Einstieg in die neue Aufgabe