Hinweise zum Verkauf von Erbbaugrundstücken - *Fortschreibung der Fassung vom 11.10.2021*

Grund und Boden sind wertbeständige Vermögen, die unter diesem Gesichtspunkt auch verwaltet werden müssen. Es gilt das kanonische Veräußerungsverbot für Grundvermögen nach Maßgabe des kirchlichen Rechts. Ein Verkauf von Grundstücken ist nur ausnahmsweise dann möglich, wenn z. B. für den Verkauf ein gewichtiger Grund (z. B. dringende Notwendigkeit, offenbarer Nutzen) gegeben ist und die Veräußerung zum angemessenen Preis erfolgt (vgl. Verkauf von Grundstücken / Genehmigungspflicht – KA 124 (1981) 147, Nr. 200) i. V. m. Sammlung des Rechts E.3.16a).

Für den Verkauf von Erbbaugrundstücken gelten bis auf Weiteres folgende Rahmenbedingungen:

- Kein Verkauf an Dritte. Ein Verkauf kann ausschließlich an Erbbauberechtigte bzw. neue Erbbauberechtigte im Rahmen einer Übertragung erfolgen.
- Die Bodenbewertung erfolgt nach Maßgabe des Bodenrichtwertes i. V. m. besonderen Eigenschaften im Einzelfall. Ein pauschaler Abschlag (bisher i. d. R. 20%) für Erschließungsaufwand des Erbbaurechtsnehmers wird nicht mehr gewährt
- Die Rendite aus der Wiederanlage des Verkaufserlöses sollte sich am aktuellen EZB-Leitzinssatz (Einlagesatz) orientieren UND sie muss mindestens der Rendite aus dem Erbbauzins im Verhältnis zum Bodenwert/Kaufpreis entsprechen. Bei im Vergleich niedrigeren Kapitalmarktzinsen kann im Einzelfall die Renditevorgabe über eine Kaufpreiserhöhung erreicht werden.
- Die Anlageform ist langfristig auszurichten und zusammen mit dem Verkaufsantrag durch entsprechende Produktnachweise darzulegen. Das Anlageprodukt muss im Übrigen den Anlagerichtlinien des Erzbistums gem. KA-Veröffentlichung entsprechen (z. Zt. KA 2021, Stück 3, Nr. 41).

Mit diesen Rahmenbedingungen soll der Vermögenserhalt im Sinne des Kirchenrechts gewahrt bleiben. Begründete Ausnahmen im Einzelfall bleiben einer Prüfung durch das Erzbischöfliche Generalvikariat in Paderborn vorbehalten.

Paderborn, 27.10.2026 - Bereich Finanzen GZ: 6.103/2322.10/1/1-2021