

Hinweise und Anleitung zum neuen Berechnungsmodell
„Erbbauzinsbestimmung bei vorzeitiger Verlängerung von Wohnerbbaurechten“
(s. VVO gem. KA 2018, Stück 12, Nr. 157)

I. Vorwort

Bei den Kath. Kirchengemeinden im Erzbistum Paderborn rückt der Zeitpunkt des Ablaufs zahlreicher Erbbaurechte näher. Bedingt durch verschiedenste Lebenssituationen ist eine Zunahme von Anträgen seitens der Erbbaurechtsnehmer auf vorzeitige Verlängerung der Erbbaurechte festzustellen. Dies betrifft im Besonderen Erbbaurechte mit relativ geringen Restlaufzeiten.

Häufig wird das Verlängerungsgesuch ausgelöst durch Bedingungen von Kreditinstituten bei geplanten Darlehnsaufnahmen / Grundschuldbestellungen im Rahmen des Erwerbs eines Erbbaurechts und/oder im Rahmen der Planung investiver Maßnahmen (Stichwort Beleihungsfähigkeit / Sicherheit gegenüber Kreditgebern). Neben diesen wirtschaftlichen Aspekten können auch familiäre Planungen (Übertrag Erbbaurecht auf Nachkömmlinge) Auslöser sein, um langfristig die Rechtsposition am Grundstück zu sichern.

Wie auch bei der Erbbaurechtsbestellung selbst, so bedarf es auch bei der vorzeitigen Verlängerung einer angemessenen Gegenleistung. Dies wird regelmäßig mit einer Änderung des Erbbauzinses verbunden sein. Grundsätzlich wird der Erbbauzins bei Wohnerbbaurechten mit einem Zinssatz von 4% berechnet auf der Grundlage des festzustellenden Bodenwertes. Dies wäre bei Neubestellung entsprechend anzuwenden und muss in Konsequenz auch bei der vorzeitigen Verlängerung in angemessener Weise Berücksichtigung finden. Weiteren Einflussfaktoren wie z. B. Restnutzungsdauer, gewünschter Verlängerungszeitraum, aktuelles Erbbauzinsniveau gilt es dabei ebenfalls Rechnung zu tragen.

II. Anwendungsbereich und Zielsetzung

Das im Rahmen eines ausführlichen Abwägungsprozesses zwischen verschiedenen möglichen Varianten ausgearbeitete Berechnungsmodell ist primär darauf ausgerichtet künftigen Verwaltungsaufwand bei Zeitablauf der Erbbaurechte zu minimieren und gleichzeitig Akzeptanz für Leistung und Gegenleistung zu schaffen. Diesem Grundsatz folgt im Übrigen auch das laufende „Modell einer zielgerichteten Erbbaurechtsverwaltung“ mit dem Unterschied, dass dabei von den teilnehmenden Kirchengemeinden aktiv auf eine konkrete Zielgruppe zugegangen wird mit dem Angebot eines konkreten Rabatts (**Hinweis: Modell nur befristet bis Ende 2021**).

Das hier beschriebene Berechnungsmodell berücksichtigt sämtliche Fälle außerhalb des v.g. Erbbaurechtsmodells. Es dient der standardisierten Berechnung des Erbbauzinses bei der vorzeitigen, auf Initiative des Erbbauberechtigten gewünschten Verlängerung eines Erbbaurechtes, unter Anwendung einheitlicher und sachgerechter Grundsätze.

Die zugrundeliegende Formel berücksichtigt sowohl den meist bestehenden wirtschaftlichen Vorteil des Erbbaurechts aus dem relativ niedrigen Erbbauzinsniveau im Vergleich zur vertraglich vereinbarten Bodenwertverzinsung (Entkoppelung des Erbbauzinses von der Wertentwicklung des Grundstücks) bis zur regulären Vertragsbeendigung als auch die regulär einzufordernden Konditionen ab Zeitablauf analog einer Neubestellung. Durch diese Abbildung der Konditionen bei üblichem Verlauf zum Zeitpunkt des Verlängerungsgesuchs lassen sich nachweisbar ausgewogene Ergebnisse ermitteln mit besonderen positiven Effekten für beide Vertragsparteien. Zum einen verbessert sich die Position des Erbbauberechtigten in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht und zum anderen erfährt der Grundstückseigentümer eine vorzeitige angemessene Ertragssteigerung. Entscheidend ist: Keine Vertragsseite wird einseitig übervorteilt.

> Faire Bedingungen als Anreiz und als Basis für zielführende Verhandlungen <

Durch die einheitliche Anwendung der Berechnungsformel ist die Gleichbehandlung der Erbbauberechtigten trotz unterschiedlicher Vertrags- und Grundstücksparameter gewährleistet.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass sich das hier beschriebene Verfahren grundlegend von dem Verfahren zu Erbbaurechtsverlängerungen zur Abwendung der Entschädigungsverpflichtung bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf unterscheidet und auf solche Fälle angesichts der besonderen gesetzlichen Bestimmungen nicht angewendet werden kann (> §27 III ErbbauRG).

III. „Berechnungsmodell“ - Rechenweg und Formel

Das Berechnungsmodell beinhaltet systematisch aufbauende Abfragen (graue Zellen). Einige Zellen enthalten im Übrigen Kommentierungen als Ausfüllhilfe bzw. als Anweisung. Erforderliche Stellungnahmen „*“ sind im Bereich „Bemerkungen/Erläuterungen“ oder alternativ auf einem Beiblatt vorzunehmen und mit den erbetenen bzw. ggfs. notwendigen aussagekräftigen Unterlagen zu ergänzen!

>> Ein entscheidender Indikator für ein angemessenes Erbbauzinsniveau ist eine sachgerechte Bodenwertermittlung. Die Vertragsparteien dürfen insoweit auf eine umfassende Prüfung der Grundstücksmerkmale vertrauen. <<

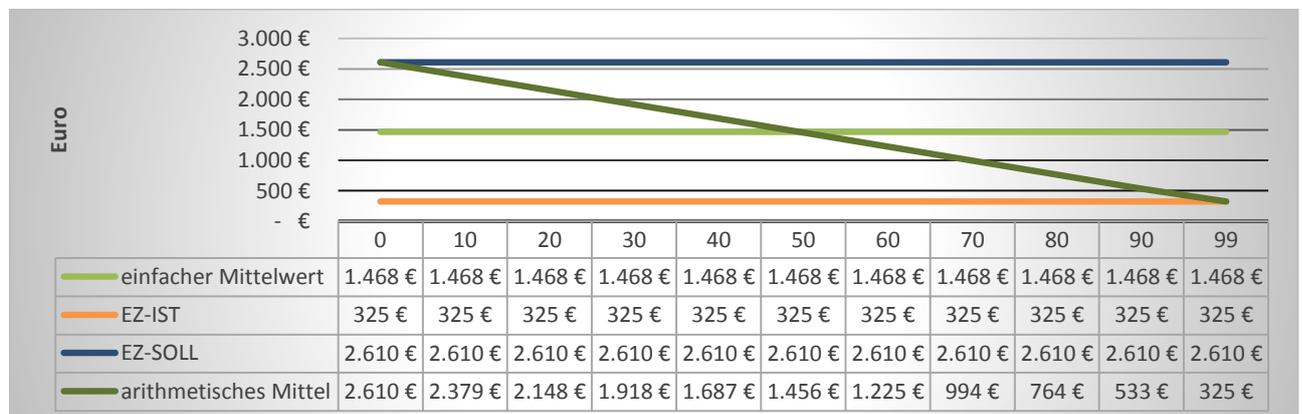
Die angewandte Formel bildet inhaltlich das gewichtete arithmetische Mittel aus den betreffenden Faktoren ab. Die Wirkungsweise zielt somit darauf ab einen verhältnismäßigen Durchschnitt zu ermitteln (*vergleichbar mit der Ermittlung eines Klassennotendurchschnitts*).

$$\begin{aligned} & \text{(Erbbauzins IST x Restnutzungsdauer)} \\ + & \text{(Erbbauzins SOLL x Verlängerungsdauer)} \\ / & \text{ neue Gesamtlaufzeit} \\ = & \text{Erbbauzins bei vorzeitiger Verlängerung} \end{aligned}$$

- Vor Eintragung des IST-Erbbauzinses ist dieser auf die Möglichkeit einer turnusmäßigen Anpassung zu überprüfen (s. a. Zellenkommentierung).

Im Bereich „Nachrichtlich“ (Registerblatt Anlage) lässt sich die Ausgewogenheit auch im Detail darstellen.

Fiktives Beispiel (RND 0, 10, 20, ... 99 Jahre) (IST-Erbbauzins 325,00 €, Fläche 725 qm, Bodenwert 90,00 €/qm)
(> Ausgewogenheit somit auch grafisch darstellbar!)



IV. Einschränkungen, Ergebnisverwertung, Rabatte und Inkrafttreten

Bei Antragstellungen für eine vorzeitige Verlängerung von Wohnerbbaurechten nach Maßgabe dieses Berechnungsmodells sollte die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht höher als **40 Jahre** sein. Ausnahmen können bei Vorliegen eines zwingenden Grundes zulässig sein.

Die neue Gesamtlaufzeit des verlängerten Erbbaurechts muss mindestens 50 Jahre betragen, maximal zulässig sind **99 Jahre** neue Gesamtlaufzeit.

(> Durch den Mindestwert werden weiterhin kurze Restlaufzeiten vermieden. Innerhalb der Spanne kann der Erbbaurechtsnehmer je nach Bedarf und seinen wirtschaftlichen Möglichkeiten die Höhe des Erbbauzinses selbst beeinflussen.)

Der IST-Erbbauzins stellt die Untergrenze für den neuen Erbbauzins dar.

Der berechnete neue Erbbauzins stellt eine Mindestgröße dar für eine genehmigungsfähige vorzeitige Erbbaurechtsverlängerung. Es bleibt im Ermessen des Kirchenvorstandes als verantwortlicher Vermögensverwalter ggfs. über einen höheren Wert (grds. max. 4% vom Bodenwert) zu verhandeln bzw. diesen einzufordern. Dies sollte sachlich begründbar sein und dem Gleichbehandlungsgrundsatz mit Blick auf die sonstigen vom Kirchenvorstand verwalteten Erbbaurechte folgen.

Das Verfahren gemäß diesem Berechnungsmodell gilt erstmals für Antragstellungen von Erbbaurechtsnehmern **ab dem 01.01.2019**. Ein Rechtsanspruch kann aus dem Berechnungsmodell nicht abgeleitet werden. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers als auch die erforderliche kirchenaufsichtliche Genehmigung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Das Berechnungsmodell hat **mit Wirkung vom 01.11.2021** eine Änderung erfahren. Bei einer Verlängerung des Erbbaurechts von mindestens 30 Jahren kann zur finanziellen Entlastung in der Übergangsphase ein Rabatt von bis zu 25% (je nach Festlegung des Erbbaurechtsausgebers) auf den errechneten neuen wertgesicherten Erbbauzins gewährt werden mit zeitlicher Befristung von 10 Jahren. Die o.g. Untergrenzenregelung gilt analog.

V. Genehmigungsvorbehalt

Grundsätzlich wird eine Genehmigung für eine vorzeitige Verlängerung des **Wohn-**Erbbaurechts in Aussicht gestellt bzw. erteilt, wenn...

- die Berechnung nach Vorgabe des Berechnungsmodells korrekt erfolgt ist und die notwendigen Erläuterungen und Anlagen anerkannt werden
- gleichzeitig der bestehende Erbbaurechtsvertrag nach Maßgabe unseres jeweils aktuellen Mustervertrages (www.verwaltung-erzbistum-paderborn.de) angepasst wird. Mindestens ist der neue Erbbauzins als zwangsversteigerungsfeste wertgesicherte Reallast im Erbbaugrundbuch einzutragen und zwar im Rang vor Rechten Dritter (ggfs. ist die Einholung von Vorrangeinräumungserklärungen notwendig)
- je nach Bearbeitungsstand ein KV-Beschluss nebst notariell beurkundetem Erbbaurechtsänderungsvertrages vorliegt (Abstimmung Vertragsentwurf)

Im Zweifel sollte rechtzeitig eine Abstimmung mit den zuständigen Stellen im Erzbischöflichen Generalvikariat Paderborn erfolgen.

Ausnahmeregelungen bleiben der Entscheidung der kirchlichen Aufsichtsbehörde ausdrücklich vorbehalten. Vorbehalten bleiben ferner Überarbeitungen oder die Aufhebung der Berechnungsmethode.