|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Nutzungsüberlassung | Verkauf | Erbbaurecht (=eigentumsähnliches Recht) |
| Eigentümerpflichten  (Unterhaltung, Pflege, Verkehrssicherung, Haftung, Abgaben etc.) | * Übertragung nur schuldrechtlich möglich * Kirchengemeinde bleibt grundsätzlich in der Pflicht * Pflichten schwer einforderbar und überwachbar und teilweise rechtlich umstritten (Dach und Fach) * Zustimmungsvorbehalt bzgl. baulicher Maßnahmen regeln (nur schuldrechtlich) * Unterschiedlich ausgeprägtes Pflichtbewusstsein (Streitigkeiten über Qualität von Pflege und Instandhaltungsmaßnahmen) * Hohes rechtliches und wirtschaftliches Risiko (Eigentum verpflichtet) | * Werden mit Verkauf vollständig und unwiderruflich übertragen * Moralische Verpflichtung zur Unterstützung bei wirtschaftlichen Problemen des neuen Eigentümers | * Werden mit Vergabe vollständig übertragen auf Zeit (teils Gegenstand der dinglichen Absicherung, z. B. Unterhaltung, Abgaben) * Kirchengemeinde kann als Eigentümer von Grund und Boden grundsätzlich noch in die Haftung genommen werden (Störerhaftung, wirtschaftliche Aspekte), Ausgleich im Innenverhältnis über Vertragspflichten möglich aber mit Restrisiko verbunden wegen Erfolg * Möglichkeit Heimfallanspruch ausüben bei Verletzung von Vertragspflichten (Abwägungsprozess) * Dinglich abgesicherter Zustimmungsvorbehalt bei baulichen Änderungen * Grundsätzlich auch moralische Verpflichtung zur Unterstützung |
|  |  |  |  |
| Zeitraum | * Befristet (Gastrecht) oder unbefristet möglich | * Endgültige Lösung | * Auf Zeit (Erbbaurecht = Recht auf Zeit) * Verlängerung möglich jederzeit im Einvernehmen * Angebot zur Verlängerung zur Vermeidung einer Entschädigung bei Zeitablauf möglich |
|  |  |  |  |
| Zweckbestimmung, Verwendung | * Vertraglich festlegen (ggfs. Hausrecht, Profanierung beachten) * Regeln für Untervermietung festlegen | * i. d. R. keine, Kann vertraglich festgelegt werden (ggfs. Profanierung beachten) | * Wird i. d. R. vertraglich bestimmt, kann aber auch zur freien Verfügungsgewalt übertragen werden (ggfs. Hausrecht, Profanierung beachten) * Erbbaurecht kann vermietet, vererbt, verkauft und belastet werden (Zustimmungsvorbehalte können eingeräumt werden) |
|  |  |  |  |
| Kirchliche Tendenzklausel | * rein schuldrechtlich vereinbar | * kann schuldrechtlich und dinglich vereinbart werden | * kann schuldrechtlich und dinglich vereinbart werden |
|  |  |  |  |
| Kündigung, Aufhebung, Rückübertragung | * Ordentliche und außerordentliche Kündigung möglich * Kündigungsbedingungen frei festlegbar (z. b. Ausschluss ordentliche Kündigung für gewisse Mindestlaufzeit, außerordentliche Kündigung bei Änderung der pastoralen Rahmenbedingungen (Eigenbedarf), Verstoß gegen Bestimmungen etc. * Rückabwicklungspflichten (z. B. Um-/Einbauten, Inventar etc.) sind zu überwachen bzw. können Eigentümer letztlich belasten * Verwendungsfrage nach Beendigung Vertrag bleibt | * Ausübung Vorkaufsrecht (sofern eingeräumt) zu Konditionen des Kaufvertrages mit einem Dritten * Rückübertragungsrecht für bestimmte Fälle und zu bestimmten Konditionen (sofern eingeräumt) | * Heimfall, Vorkaufsrecht sind über das Erbbaurecht grundbuchlich gesichert (Abwägungsprozess – Will ich das?) * Beendigung bei Zeitablauf * vereinbarte Vergütung bei Heimfall als auch Entschädigung bei Zeitablauf ist vom Eigentümer zu zahlen (Grunderwerbsteuer! Verbindlichkeiten!) * Alternative zum Heimfall (z. b. bei Zahlungsverzug, Insolvenz oder Zwangsverwaltung) wäre die Zwangsversteigerung, da dann Gebäude und bestehende Verbindlichkeiten nicht übernommen werden müssten * Einvernehmliche Aufhebung zu bestimmten Konditionen jederzeit möglich (Grunderwerbsteuer !) * Verwendungsfrage nach Beendigung Erbbaurecht bleibt |
| Gegenleistung | * Nutzungsentgelt frei verhandelbar (grds. orientiert an ortsüblicher Mieter) * je nach Vermögenslage und sonstigen vertraglichen Pflichten (z. B. Unterhaltung etc.) nur bedingt verhandelbar * i. d. R. nicht kostendeckend * Übernahme Betriebskosten * Zahlungsmoral ungewiss * Entgelt wird auf die Schlüsselzuweisung angerechnet | * Kaufpreis und Zahlweise frei verhandelbar (Vermögenslage!) * Schwierige Verhandlungsbasis * Orientierung am Verkehrswert (Boden und Gebäude) oder Pauschale oder symbolischer Preis oder Herstellungskosten minus Abschreibung * Nachentschädigungsregelungen, Absicherung von Dienstbarkeiten oder Grundschulden zur Vermeidung von Grundstücksspekulationen. * Möglichkeit der Zwangs-versteigerung bei Nichtzahlung * Grunderwerbsteuerpflichtig * Bodenwerterlös ist sicher und wertbeständig anzulegen, Gebäudewerterlös kann „frei“ verwendet werden. | * Entschädigung für Gebäude (Verkehrswert, Pauschale, symbolischer Preis – schwierige Verhandlungsbasis) * Erbbauzins berechnet sich nach festen Grundsätzen (4% vom Bodenwert) * Erbbauzins ist zwangsversteigerungsfest und wertgesichert * Erbbauzins dürfte schwer erzielbar sein, ggfs. symbolischer Erbbauzins * Nachentschädigungsregelungen, Dienstbarkeiten, Grundschulden absichern * Möglichkeit der Zwangsversteigerung bei Nichtzahlung * Grunderwerbsteuerpflichtig (bei Vergabe Grundlage Erbbauzins) * Zahlungsmoral ungewiss * Erbbauzins wird auf die Schlüsselzuweisung angerechnet |
|  |  |  |  |
| Rechtsposition der Kirchengemeinde | * Kirchengemeinde bleibt Eigentümer von Grundstück und Gebäude * Weiterhin Verwaltungsaufwand | * Eigentumsposition an Grundstück und Gebäude wird aufgegeben mit allen Rechten und Pflichten * Kein Verwaltungsaufwand mehr | * Kirchengemeinde bleibt Eigentümerin von Grund und Boden, nicht aber vom Gebäude (erst wieder bei Heimfall, Aufhebung oder bei Zeitablauf) * Zustimmungsvorbehalt bei Übertragung und Belastung können dinglich gesichert werden * Weitere Zustimmungsvorbehalte können schuldrechtlich vereinbart werden (z. B. bei Vermietung, Belastung in Abt. II) * Weiterhin Verwaltungsaufwand |
| Rechtsposition Nutzer/Erwerber | * Nur Nutzer/Besitzer, kein Eigentümer | * Eigentümer an Grundstück und Gebäude | * Eigentümer vom Gebäude auf Zeit, nicht aber des Grundstücks (bessere Position bei Beantragung von öffentlichen Mitteln) * Abhängigkeiten zum Grundstückseigentümer (s.o.) |
|  |  |  |  |
| Restrisiko für Kirchengemeinde | * Groß | * gering | * mittel |
|  |  |  |  |
| Vertragsverhältnis | * Nutzungsvertrag (grundsätzliche Vorgaben siehe z. B. KA 2008, Stück 12, Nr. 171) * Abstimmung mit EGV * Keine Kosten | * Kaufvertrag (vom Notar vorzubereiten) * Einzelheiten abstimmen mit EGV * Kosten fallen an (Notar, Grundbuchamt, ggfs. Vermessung, Grunderwerbsteuer) | * Erbbaurechtsvertrag (Mustervertrag EGV) * Einzelheiten abstimmen mit EGV * Kosten fallen an (Notar, Grundbuchamt, ggfs. Vermessung, Grunderwerbsteuer) |
|  |  |  |  |