|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 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)
 |
|  |  |  |  |