

	<u>Nutzungsüberlassung</u>	<u>Verkauf</u>	<u>Erbbaurecht (=eigentumsähnliches Recht)</u>
Eigentümergepflichten (Unterhaltung, Pflege, Verkehrssicherung, Haftung, Abgaben etc.)	<ul style="list-style-type: none"> • 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) 	<ul style="list-style-type: none"> • Werden mit Verkauf vollständig und unwiderruflich übertragen • Moralische Verpflichtung zur Unterstützung bei wirtschaftlichen Problemen des neuen Eigentümers 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Befristet (Gastrecht) oder unbefristet möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • Endgültige Lösung 	<ul style="list-style-type: none"> • Auf Zeit (Erbbaurecht = Recht auf Zeit) • Verlängerung möglich jederzeit im Einvernehmen • Angebot zur Verlängerung zur Vermeidung einer Entschädigung bei Zeitablauf möglich

Zweckbestimmung, Verwendung	<ul style="list-style-type: none"> • Vertraglich festlegen (ggfs. Hausrecht, Profanierung beachten) • Regeln für Untervermietung festlegen 	<ul style="list-style-type: none"> • i. d. R. keine, Kann vertraglich festgelegt werden (ggfs. Profanierung beachten) 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • rein schuldrechtlich vereinbar 	<ul style="list-style-type: none"> • kann schuldrechtlich und dinglich vereinbart werden 	<ul style="list-style-type: none"> • kann schuldrechtlich und dinglich vereinbart werden
Kündigung, Aufhebung, Rückübertragung	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausübung Vorkaufsrecht (sofern eingeräumt) zu Konditionen des Kaufvertrages mit einem Dritten • Rückübertragungsrecht für bestimmte Fälle und zu bestimmten Konditionen (sofern eingeräumt) 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Zwangsversteigerung bei Nichtzahlung • Grunderwerbsteuerpflichtig • Bodenwerterlös ist sicher und wertbeständig anzulegen, Gebäudewerterlös kann „frei“ verwendet werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Kirchengemeinde bleibt Eigentümer von Grundstück und Gebäude • Weiterhin Verwaltungsaufwand 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigentumsposition an Grundstück und Gebäude wird aufgegeben mit allen Rechten und Pflichten • Kein Verwaltungsaufwand mehr 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> Nur Nutzer/Besitzer, kein Eigentümer 	<ul style="list-style-type: none"> Eigentümer an Grundstück und Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> Eigentümer vom Gebäude auf Zeit, nicht aber des Grundstücks (bessere Position bei Beantragung von öffentlichen Mitteln) Abhängigkeiten zum Grundstückseigentümer (s.o.)
Restrisiko für Kirchengemeinde	<ul style="list-style-type: none"> Groß 	<ul style="list-style-type: none"> gering 	<ul style="list-style-type: none"> mittel
Vertragsverhältnis	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsvertrag (grundsätzliche Vorgaben siehe z. B. KA 2008, Stück 12, Nr. 171) Abstimmung mit EGV Keine Kosten 	<ul style="list-style-type: none"> Kaufvertrag (vom Notar vorzubereiten) Einzelheiten abstimmen mit EGV Kosten fallen an (Notar, Grundbuchamt, ggfs. Vermessung, Grunderwerbsteuer) 	<ul style="list-style-type: none"> Erbbaurechtsvertrag (Mustervertrag EGV) Einzelheiten abstimmen mit EGV Kosten fallen an (Notar, Grundbuchamt, ggfs. Vermessung, Grunderwerbsteuer)