Finanzen

Erzbistum Paderborn

Wichtige Informationen zu Ihrem Erbbaurecht

Partnerschaft mit langer Laufzeit

ERZBISTUM
PADERBORN

Für eine bessere Lesbarkeit gelten sämtliche Personenbezeichnungen
in dieser Broschüre gleichermaßen für alle Geschlechter.

Liebe Leserinnen und Leser,

Sie sind Inhaberin oder Inhaber eines kirchlichen Erbbaurechts im Erzbistum Paderborn? Dann möchten wir Sie einladen, die folgenden Informationen aufmerksam zu lesen.

Katholische Kirchengemeinden im Erzbistum Paderborn haben seit den 1940er-Jahren zahlreiche Erbbaurechte ausgegeben, die in den nächsten Jahren vertragsgemäß auslaufen werden. Verschiedenste Lebenssituationen sind dafür verantwortlich, dass die Zahl von Anträgen seitens der Erbbaurechtsnehmer auf eine vorzeitige Verlängerung ihrer Erbbaurechte zugenommen hat. Die Veräußerbarkeit und auch die Beleihungsfähigkeit des Erbbaurechts hängen stark von der verbleibenden Laufzeit ab. Neben diesen wirtschaftlichen Aspekten können auch familiäre Planungen (Übertrag Erbbaurecht auf Kinder oder Enkel) der Auslöser sein, um langfristig die Rechtsposition am Grundstück zu sichern. Wie schon bei der Erbbaurechtsbestellung selbst, so bedarf es auch bei der vorzeitigen Verlängerung einer angemessenen Gegenleistung. Dies wird wegen der gestiegenen Bodenwerte regelmäßig mit einer Änderung des Erbbauzinses verbunden sein.

Die Erbbaurechtsverträge der kirchlichen Grundeigentümer im Erzbistum Paderborn sind auf Langfristigkeit ausgelegt und berücksichtigen die Interessen beider Vertragsparteien.

Trotz der langen Laufzeiten bleiben Erbbaurechte Verträge auf Zeit. Es hat sich gezeigt, wie wichtig es ist, rechtzeitig über die Konsequenzen eines auslaufenden Erbbaurechts zu sprechen. Als Erbbaurechtsnehmer stehen Ihnen mehrere Möglichkeiten offen. Darüber möchten wir Sie in dieser Broschüre umfassend informieren – ganz im Sinne einer verlässlichen und fairen Partnerschaft.

Ihre Ansprechpartner rund um alle Fragen: die drei Gemeindeverbände im Erzbistum Paderborn.

Sind Sie an weiteren Informationen und/oder Berechnungen zu Ihrem persönlichen Erbbaurecht interessiert? Auskünfte können Ihnen die Ansprechpersonen bei den Gemeindeverbänden Katholischer Kirchengemeinden im Erzbistum Paderborn geben. Die Karte auf der Rückseite soll Ihnen dabei helfen, den für Sie zuständigen Gemeindeverband zu finden. Auskunft dazu erhalten Sie gerne auch durch die Verwaltung des Erzbistums (siehe Impressum).

Ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
des Bereiches Finanzen im
Erzbischöflichen Generalvikariat Paderborn

Erbbaurecht – wie geht das?

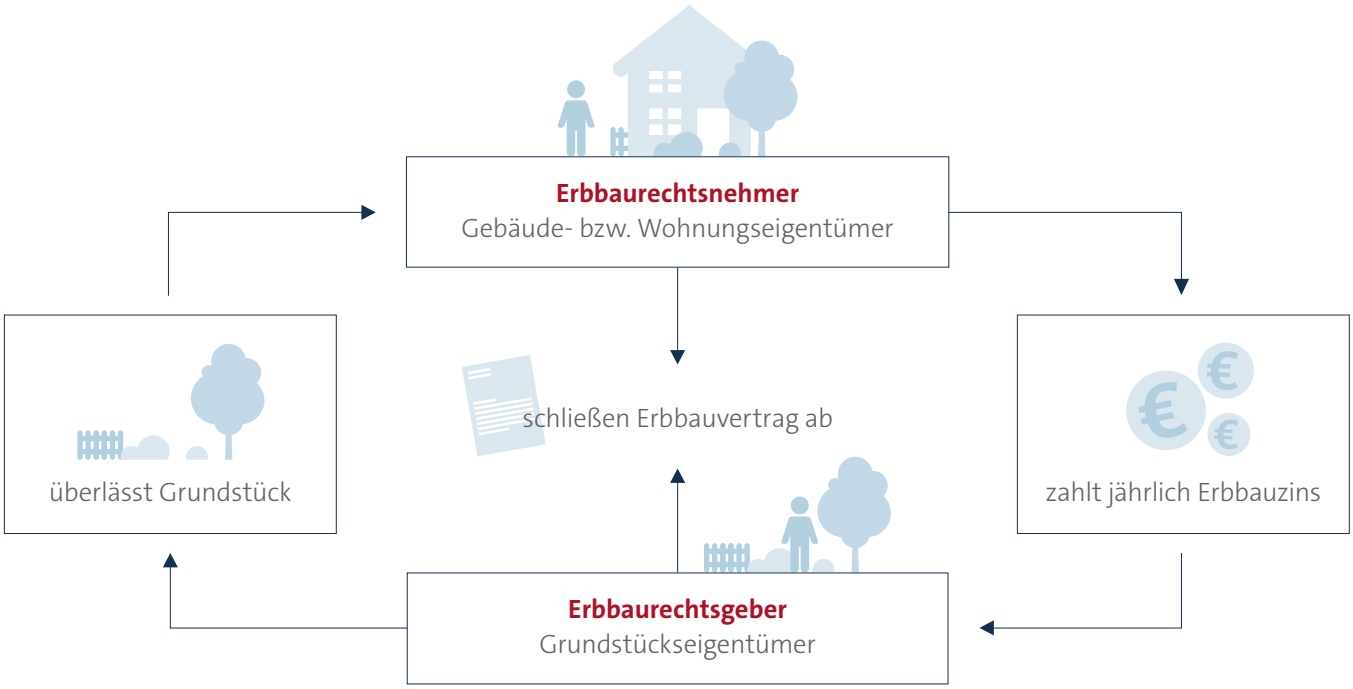
Das Erbbaurecht ist das Recht, ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden zu errichten. Dabei werden das Eigentum am Grundstück und das Eigentum an dem darauf stehenden Haus getrennt. Der Erbbaurechtsgeber bleibt Eigentümer des Grundstücks und erhält für dessen Nutzung einen jährlichen Erbbauzins. Der Erbbaurechtsnehmer erhält das Recht, auf diesem Grundstück ein oder mehrere Gebäude zu bauen und zu nutzen. Damit besteht die Möglichkeit, den Traum vom eigenen Bauen und Wohnen zu verwirklichen, ohne zugleich ein Grundstück erwerben zu müssen. Die Laufzeit unserer Verträge beträgt in der Regel 99 Jahre, Sie erhalten quasi „Eigentum auf Zeit“. Der Vertrag kann jedoch verlängert werden. Beide Seiten erhalten so größtmögliche Sicherheit, zumal weder Erbbaurechtsgeber noch der Erbbauberechtigte ein Kündigungs- oder Rücktrittsrecht haben (Sonderfall: Heimfall – vgl. Seite 7). Das Erbbaurecht bleibt über die gesamte Laufzeit belastbar, veräußerbar und vererbbar.

Den Vertragskunden der kirchlichen Erbbaurechtsgeber stehen verschiedene Möglichkeiten zur weiteren Vorgehensweise zur Verfügung, bevor der Erbbaurechtsvertrag endet. Diese Entscheidungen können allerdings weitreichende Konsequenzen haben. Deshalb ist zu empfehlen, bereits weit vor Vertragsablauf (in der Regel ab 30 Jahre vor Ablauf) das Gespräch zum Vertragspartner zu suchen, um eine sorgfältige und ausgewogene persönliche Entscheidung für die Zukunft zu ermöglichen.

EIGENES HAUS AUF FREMDEM GRUNDSTÜCK

Bebauung/Nutzung nach Absprache mit Erbbaurechtsgeber

- Gesamt-Vertragslaufzeit: in der Regel 99 Jahre – mit vorzeitiger Verlängerungsmöglichkeit
- Erbbaurechte und Gebäude sind vererbbar/veräußerbar



Möglichkeiten bei zeitlichem Ablauf des Erbbaurechts

Es gibt verschiedene Möglichkeiten bei Ablauf des Erbbaurechts, die jedoch nicht für jeden Vertrag gleichermaßen zutreffen. Deshalb wird jeder Erbbaurechtsvertrag als Einzelfall geprüft.

1 VORZEITIGE VERLÄNGERUNG DES ERBBAURECHTSVERTRAGES

Sie haben die Möglichkeit, Ihren Erbbaurechtsvertrag bereits jetzt oder in den nächsten Jahren vorzeitig zu verlängern. Damit erhalten Sie, unabhängig von der zukünftigen Entwicklung der Grundstückspreise, Planungssicherheit weit über die nächste Generation hinaus. Bei Interesse und nach Prüfung des aktuellen Vertrages bieten wir eine vorzeitige Verlängerung an.
Die Neuberechnung des Erbbauzinses berücksichtigt den aktuellen Grundstückswert, den aktuellen Erbbauzins, den Verlängerungszeitraum und die Restlaufzeit des bestehenden Vertrages. Je nach Konstellation fällt der neue Erbbauzins unterschiedlich aus. Den neuen Erbbauzins zahlen Sie ab Vertragsverlängerung. Beispielberechnungen finden Sie auf der Seite 6.

Formel und Wirkung

Die zugrunde liegende Formel berücksichtigt zwei Dinge: einmal den (im Regelfall) 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, zum anderen die regulär anzuwendenden 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 mit langfristiger Wirkung die Position des Erbbauberechtigten in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht, und andererseits erfährt der Grundstückseigentümer eine vorzeitige angemessene Ertragssteigerung. Entscheidend ist: Keine der beiden Vertragsseiten wird einseitig übervorteilt, und faktisch greift der vertragliche Erbbauzinssatz von (im Regelfall) vier Prozent nicht durch.
Die Wirkungsweise der Formel zielt auf einen verhältnismäßigen Durchschnittszins in Abhängigkeit von den obigen Faktoren ab.

Rabattoption

Bei einer Verlängerung des Erbbaurechts um mindestens 30 Jahre kann – je nach Festlegung des Erbbaurechtsgebers – zur finanziellen Entlastung ein Rabatt von bis zu 25 Prozent für einen befristeten Zeitraum von zehn Jahren gewährt werden.

2 NEUBESTELLUNG ERBBAURECHT ODER RÜCKGABE DES GRUNDSTÜCKS

Nach Ablauf des Erbbaurechts kommt keine Verlängerung, sondern nur noch eine Neubestellung in Betracht. Sie haben die Möglichkeit, den Erbbaurechtsvertrag auslaufen zu lassen. Mit dem Ende des Erbbaurechts geht die Bebauung des Grundstücks in das Eigentum des Erbbaurechtsgebers über. Für die Gebäude steht Ihnen die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Entschädigung zu. In der Regel entspricht diese zwei Dritteln des Verkehrswertes.
Zur Abwendung der Zahlungspflicht kann sich der Grundstückseigentümer vor Zeitablauf der Möglichkeit des §27 III ErbbauRG bedienen.

3 VERKAUF DES GRUNDSTÜCKS

In Ausnahmefällen kann das Erbbaurechtsgrundstück dem Erbbauberechtigten zum Kauf angeboten werden. Dies hängt jedoch von der Entscheidung des Grundstückseigentümers in Verbindung mit kirchenrechtlichen Vorgaben ab. Es gibt daher keinen Anspruch auf Erwerb des bereits genutzten Grundstücks.

Drei Beispielberechnungen

Erbbaurechtsverträge werden im Allgemeinen für die Dauer von 99 Jahren bestellt, können aber auch eine kürzere Laufzeit haben. Bei einer vorzeitigen Verlängerung sollte die aktuelle Restlaufzeit im Regelfall nicht höher als 40 Jahre sein. Die neue Gesamtlaufzeit des verlängerten Erbbaurechts muss hingegen mindestens 50 Jahre betragen, maximal zulässig sind 99 Jahre neue Gesamtlaufzeit.
Allgemein gilt: Je eher vor Ablauf des Erbbaurechts eine Verlängerung vereinbart wird, umso höher fällt der Abschlag gegenüber der normalen Berechnung des Erbbauzinses aus. Frühes Handeln zahlt sich somit aus. Weitere Einflussgrößen sind der standardisierte Erbbauzinssatz und der Grundstückswert, der sich aus dem Bodenrichtwert abzüglich eines pauschalen Anteils für Erschließungskosten und Anliegerbeiträgen berechnet. Vorbehalten bleiben Differenzierungen im begründeten Einzelfall, z. B. bei übergroßen Grundstücken.
Bei Interesse lassen Sie sich gerne ein individuelles Angebot erstellen. Die folgenden Zahlenwerte sind fiktive Beispiele, um die Erbbauzinsberechnung bei einer Vertragsverlängerung zu verdeutlichen. Die neuen Erbbauzinsen unterliegen weiterhin einer Dynamik nach Maßgabe der vertraglichen Wertsicherungsklausel.
Übrigens: Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das Erbbaugrundstück nach individuellen Bedürfnissen zu teilen. Die Voraussetzung dafür ist, dass eine selbstständige Bebauung/Vermarktung der abgehenden Teilfläche auch tatsächlich und rechtlich realisierbar ist.

Ihr zuständiger Gemeindeverband berät Sie gern und erarbeitet für Sie ein individuelles Angebot.

1 **Beispiel 1: kurze Restlaufzeit (8 Jahre)**
Größe Erbbaugrundstück: 418 qm
Grundstückswert zum Zeitpunkt der Verlängerung: 310 Euro pro qm
Erbbauzins (EBZ) bisher: 343 Euro pro Jahr
vereinbarter Verlängerungszeitraum: 45 Jahre
EBZ neu = 310 Euro pro qm x 418 qm x 4 % = 5.183 Euro pro Jahr
EBZ neu gesamt = 5.183 Euro x 45 Jahre Verlängerung = 233.235 Euro
EBZ alt gesamt = 343 Euro pro Jahr x 8 Jahre Restlaufzeit = 2.744 Euro
EBZ neu ab Vertragsverlängerung 235.979 Euro : 53 Jahre = **4.452 Euro pro Jahr**
Zusätzlich möglicher befristeter Rabatt: bis zu 25 %

2 **Beispiel 2: lange Restlaufzeit (25 Jahre)**
Größe Erbbaugrundstück: 986 qm
Grundstückswert zum Zeitpunkt der Verlängerung: 70 Euro pro qm
Erbbauzins (EBZ) bisher: 658 Euro pro Jahr
vereinbarter Verlängerungszeitraum: 55 Jahre
EBZ neu = 70 Euro pro qm x 986 qm x 4 % = 2.761 Euro pro Jahr
EBZ neu gesamt = 2.761 Euro x 55 Jahre Verlängerung = 151.855 Euro
EBZ alt gesamt = 658 Euro pro Jahr x 25 Jahre Restlaufzeit = 16.450 Euro
EBZ neu ab Vertragsverlängerung = 168.305 Euro : 80 Jahre = **2.104 Euro pro Jahr**
Zusätzlich möglicher befristeter Rabatt: bis zu 25 %

3 **Beispiel 3: sehr lange Restlaufzeit (38 Jahre)**
Größe Erbbaugrundstück: 650 qm
Grundstückswert zum Zeitpunkt der Verlängerung: 230 Euro pro qm
Erbbauzins (EBZ) bisher: 1.144 Euro pro Jahr
vereinbarter Verlängerungszeitraum: 22 Jahre
EBZ neu = 230 Euro pro qm x 650 qm x 4 % = 5.980 Euro pro Jahr
EBZ neu gesamt = 5.980 Euro x 22 Jahre Verlängerung = 131.560 Euro
EBZ alt gesamt = 1.144 Euro pro Jahr x 38 Jahre Restlaufzeit = 43.472 Euro
EBZ neu ab Vertragsverlängerung = 175.032 Euro : 60 Jahre = **2.917 Euro pro Jahr**

EINE WICHTIGE BESONDERHEIT BEI WOHNUNGSEIGENTUM

Den einzelnen Wohnungs-/Teil-Erbbaurechten liegen keine gesonderten Verträge, sondern ein einheitlicher Erbbaurechtsvertrag zugrunde. Dies bedeutet, dass eine Änderung der Vertragslaufzeit – unabhängig von der Aufteilung des Erbbaurechts in Anteile – nur einheitlich möglich ist.

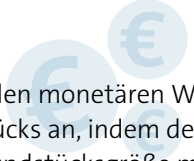
Nur wenn alle Wohnungs-/Teil-Erbbauberechtigten zeitgleich Interesse an einer vorzeitigen Verlängerung des Erbbaurechts haben und dieser zustimmen, kann die Vertragsverlängerung durchgeführt werden. Die Laufzeit von einzelnen Wohnungs-/Teil-Erbbaurechten kann nicht verlängert werden. Auch die Umwandlung einzelner Wohnungs-/Teil-Erbbaurechte in entsprechendes Wohneigentum ist nicht möglich. Fiktive Bruchteile können insoweit nicht erworben werden. *Es gilt der Grundsatz: Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurecht können nicht nebeneinander bestehen.*

Fachbegriffe

Zum besseren Verständnis finden Sie hier einige der gängigsten Fachbegriffe erklärt.

BODENRICHTWERT
Der Bodenrichtwert in Euro/qm ist ein Durchschnittswert zur Bestimmung des Wertes von Grundstücken. Er wird aus dem Durchschnitt der amtlich gesammelten Kaufpreise von Grundstücken berechnet und berücksichtigt zusätzliche Eigenschaften wie Lage, Erschließungsgrad und Bebauungsmöglichkeiten.

ERBBAUZINS
Der Erbbauzins ist ein jährliches Entgelt, das für die Nutzung eines Grundstücks anfällt. Das Grundstück bleibt im Besitz des Erbbaurechtsgebers. Dieser räumt dem Erbbaurechtsnehmer das Nutzungsrecht an seinem Grundstück ein und erhält dafür ein jährliches Nutzungsentgelt, den Erbbauzins.



GRUNDSTÜCKSWERT
Der Grundstückswert gibt den monetären Wert eines unbebauten Grundstücks an, indem der Bodenrichtwert mit der Grundstücksgröße multipliziert wird. Der Grundstückswert kann sich aufgrund verschiedener Faktoren ändern, wie auch durch die Baulandqualität und sonstige wertbeeinflussender Merkmale (z. B. Topografie, Zuschnitt, Rechte Dritter), was zu differenzierten Bewertungen führen kann. Im Zweifel muss der Grundstückswert gutachterlich ermittelt werden (Verkehrswert).

HEIMFALL
Der Begriff Heimfall bezeichnet im Gegensatz zur Rückgabe des Grundstücks bei Vertragsablauf die vorzeitige Rückübertragung des Erbbaurechts vor Ablauf der eigentlich vereinbarten Vertragslaufzeit. Es handelt sich um einen bedingten Anspruch des Grundstückseigentümers bei Vorliegen konkreter Gründe, die im Erbbaurechtsvertrag geregelt sind in Verbindung mit einer vertraglich vereinbarten zu leistenden Vergütung für das Erbbaurecht.

GRUNDBUCHEINTRAG
Erbbaurechtsnehmer sind bei vielen Rechten und Pflichten den Grundstückseigentümern gleichgestellt, deshalb wird ein Erbbaurecht auch im Grundbuch eingetragen. Ebenso wird die Verlängerung der Laufzeit nach der Beurkundung im Grundbuch eingetragen.

Ansprechpartner für alle Fragen rund um Ihr Erbbaurecht: die drei Gemeindeverbände im Erzbistum Paderborn

Gemeindeverband Katholischer Kirchengemeinden Ostwestfalen-Lippe
www.kath-gv-owl.de

Gemeindeverband Katholischer Kirchengemeinden Ruhr
www.gemeindeverband-ruhr.de

Gemeindeverband Mitte im Erzbistum Paderborn
www.gemeindeverband-mitte.de

Weiterführende Informationen finden Sie auch hier:
Deutscher Erbbaurechtsverband e. V.
www.erbbaurechtsverband.de

IMPRESSUM

HERAUSGEGEBEN VON
Erzbistum Paderborn
Körperschaft des öffentlichen Rechts
vertreten durch den Diözesanadministrator
Monsignore Dr. Michael Bredeck
Erzbischöfliches Generalvikariat
Bereich Finanzen
Domplatz 3 | 33098 Paderborn
hafinanzen@erzbistum-paderborn.de

FOTOS
Titelbild: © 2020 ungvar – shutterstock.com

STAND
Januar 2023

ERZBISTUM PADERBORN