

# Erläuterungen zu § 30 Verwaltungsordnung Doppische Fassung

Leitungsfeld 9 Recht und Organisation (Dr. Conring/Dreier/Huget)

Stand: 03.05.2022

## Allgemeines zu Erbbaurechten

Werden aufgrund von strukturellen Veränderungen bestimmte kirchliche Gebäude „nicht mehr benötigt“, heißt dies, dass der Nutzungszweck sich ändert. Bisher wurden diese Gebäude selbst genutzt, jetzt stehen sie als Ertragsquelle zur Verfügung (Vermietung, Erbbaurecht). Weil Erbbaurechte langfristig wirken, sollte die Kirchengemeinde prüfen, ob sie das Gebäude nicht selbst braucht.

Gebäude sind wesentliche Bestandteile des Grundstücks (§§ 93, 94 BGB). Der Eigentümer des Grundstücks ist deshalb auch regelmäßig Eigentümer der mit dem Grundstück verbundenen Gebäude. Dieses Prinzip wird durch das Erbbaurecht durchbrochen, weil hier das Gebäude vom Grundstück rechtlich getrennt wird. Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Das Erbbaurecht kann einen weiten Bereich von Interessen abdecken: Für die Kirchengemeinde, die Eigentümerin des Grundstücks bleiben will, ermöglicht die Ausgabe eines Erbbaurechts, das Grundstück finanziell zu verwerten, ohne es zu veräußern; dabei ist es unerheblich, ob das Grundstück bebaut oder unbebaut ist. Die Kirchengemeinde erzielt in Form des Erbbauzinses als Nutzungsentgelt einen laufenden dinglich und wertgesicherten Ertrag. Bei Wohnungserbbaurechten sollte in der Regel ein Erbbauzins von 3 bis 6 Prozent des Bodenrichtwertes nach Richtwertkarte erzielt werden.

Für den Erbbauberechtigten hat der Erwerb eines Erbbaurechts den Vorteil, dass er kein Kapital für den Erwerb des Grundstücks aufzubringen braucht, wodurch der Eigenheimbau für ihn finanziell erschwinglich wird. Die zeitliche Beschränkung auf 99 Jahre entspricht der üblichen Dauer von Erbbaurechten.

Die grundlegenden Bestandteile eines Erbbaurechtsvertrages finden sich in der „Arbeitshilfe Erbbaurechtsvertrag<sup>1</sup>“. Diese stetig aktualisierte Arbeitshilfe ist Grundlage jeden Erbbaurechtsvertrages in der EKvW (vgl. § 30 Absatz 2 Satz 4 VwO.d) und dient gleichzeitig als Hilfe für die Presbyterien und Verwaltungen in unserer Landeskirche, genauso wie das „Merkblatt über Erbbaurechte<sup>2</sup>“.

Die Vergabe von Erbbaurechten trägt dem kirchlichen Grundsatz der Unveräußerlichkeit von Grundstücken Rechnung und sichert dem kirchlichen Rechtsträger laufende Einnah-

---

1 Nr. 931.

2 Nr. 930.

men in Form von Erbbauzinsen in Zeiten sinkender Kirchensteuereinnahmen und ist deshalb eine attraktive Form der Nutzung des kirchlichen Grund und Bodens.

Die Webseite <https://www.gemeinde-bewegen.de/> (Wissensspeicher für die Arbeit im Presbyterium) bietet weitere Informationen. Die obigen Ausführungen sind auf Grundlage (teilweise auch in Auszügen) des Inhaltes „Gemeinde bewegen – B Gemeindeleitung – 6 Wirtschaftliche Leitung – 6.5 Bewirtschaftung von Grundstücken und Gebäuden“ entstanden. Sie löst das vorher regelmäßig als Printwerk erschienene „**Gemeinde leiten – Handbuch für die Arbeit im Presbyterium** (2016)“ ab.

.....