

Merkblatt über Erbbaurechte

(Stand: März 2014)

1. Voraussetzungen für die Bestellung

Das kirchliche Grundvermögen ist möglichst ungeschmälert zu erhalten. Es darf nur veräußert oder belastet werden, wenn es notwendig oder von erheblichem Nutzen ist.

Wird eine Veräußerung notwendig, so soll ein gleichwertiges Ersatzgrundstück eingetauscht oder erworben werden. Hierbei ist die besondere Problematik der Unveräußerlichkeit von Grundstücken im Pfarrvermögen zu beachten. Werden Grundstücke, die dem Pfarrvermögen zugeordnet sind und keiner Grundsteuer unterliegen, verkauft bzw. getauscht, so verlieren die erworbenen bzw. eingetauschten Grundstücke die Grundsteuerbefreiung. Des Weiteren ist zu beachten, dass das Pfarrvermögen ursächlich der Besoldung von Geistlichen dient und nicht geschmälert werden darf.

Die Vergabe von Erbbaurechten trägt dem Grundsatz der Unveräußerlichkeit von Grundstücken Rechnung und sichert dem kirchlichen Rechtsträger laufende Einnahmen in Form von Erbbauzinsen in Zeiten sinkender Kirchensteuereinnahmen.

Erbbaurechte an kirchlichen Grundstücken dürfen zugunsten Dritter nur bestellt werden, wenn die Grundstücke zur Erfüllung kirchlicher Zwecke von der Eigentümerin oder dem Eigentümer oder sonstigen kirchlichen Körperschaften, Einrichtungen, Anstalten und Werken nicht benötigt werden.

Durch die Vergabe von Erbbaurechten wird den Bauwilligen ein Hausbau dadurch erleichtert, dass sie nicht gleichzeitig mit den Baukosten auch den Ankauf eines Baugrundstücks finanzieren müssen. Die Durchführbarkeit des Bauvorhabens und seine Finanzierung müssen aber in jedem Fall sichergestellt sein. Der Erbbauzins muss in einem angemessenen Verhältnis zu dem Verkehrswert des Grundstücks stehen und soll als wertgesicherte, zwangsversteigerungsfeste Erbbauzinsreallast durch Grundbucheintragung an erster Rangstelle gesichert werden.

Die kirchliche Rechtsträgerin oder der kirchliche Rechtsträger hat zu berücksichtigen, dass sie als Erbbaurechtsausgeberin oder er als Erbbaurechtsausgeber Rechte und Pflichten zu übernehmen hat, die einen gewissen Verwaltungsaufwand verursachen. Die Vergabe von Erbbaurechten, die Vertragsgestaltung, die Zustimmung zu Belastungen des Erbbaurechts und die von Zeit zu Zeit erforderlichen Erbbauzinsanhebungen seien hier nur exemplarisch aufgeführt. Vor der Aufnahme von Vertragsverhandlungen nehmen die Kirchengemeinden in Kooperation mit den Kreiskirchenämtern die Beratung des Landeskirchenamtes in Anspruch.

2. Inhalt des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines in der Regel fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Es ist somit zunächst eine Grundstücksbelastung, d. h. sie entsteht mit Eintragung in Abt. II des Grundstücksgrundbuches. Danach wird es aber wie ein Grundstück behandelt, bekommt insbesondere ein eigenes Grundbuch, das sogenannte Erbbaugrundbuch, so dass ein grundstücksgleiches Recht vorliegt. Die oder der Erbbauberechtigte wird Eigentümerin oder Eigentümer eines von ihr oder ihm errichteten oder bereits vorhandenen und von ihr oder ihm erworbenen Bauwerks; das Grundstück verbleibt der Grundstückseigentümerin oder dem Grundstückseigentümer.

Die Bestellung von Erbbaurechten kommt unter anderem in Betracht für den Wohnungsbau, Büro- oder Geschäftsräume, für soziale Vorhaben (z. B. Kindertagesstätten, Altenpflegeheime, Schulen) sowie für die Errichtung von Sportanlagen, Kinderspielplätzen, Straßen usw.

Entsprechend dem Wohnungseigentum gibt es das Wohnungserbbaurecht als Bruchteilsberechtigung an einem Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung. Wohnungs- und Teilerbbaurechte können durch nachträgliche Aufteilung eines Erbbaurechts entstehen.

3. Gesetzliche Vorschriften

Die gesetzlichen Vorschriften über das Erbbaurecht befinden sich im Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – Verordnung vom 15. Januar 1919), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2013.

Für Wohnungs- und Teilerbbaurechte gelten zusätzlich die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951, zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2013.

4. Erbbauberechtigte

- a) Erbbauberechtigte können natürliche oder juristische Personen (z. B. Siedlungsgesellschaften) sein. Ein Erbbaurecht kann auch für mehrere Personen (z. B. Ehegatten, Geschwister) bestellt werden; die beteiligten Erbbauberechtigten haften dabei gesamtschuldnerisch.
- b) Bei der Auswahl der Bewerberinnen oder Bewerber ist zu prüfen, ob sie die Gewähr dafür bieten, die aus dem Erbbaurechtsvertrag folgenden Verpflichtungen zu erfüllen (Finanzierung des Bauvorhabens innerhalb der Bebauungsfrist, Übernahme der Beiträge für Straßenbau, Versorgung und Entsorgung, Zahlung des Erbbauzinses usw.).

5. Dauer des Erbbaurechtes

Ein Erbbaurecht für Wohnzwecke sollte maximal für 99 Jahre bestellt werden. Bei Erbbaurechten für Büro- oder Geschäftsräume können kürzere Laufzeiten vereinbart werden.

6. Erbbauzins

- a) Bei Erbbaurechten für Wohnzwecke soll ein angemessener Erbbauzins erzielt werden. Dieser sollte jährlich 4 % des Bodenrichtwertes inklusive Erschließungskosten nach Richtwertkarte betragen. Der Regelfall ist eine 4 %ige Verzinsung. Erbbauzinsen, die unter 4 % des Richtwertes liegen, sind nachvollziehbar zu begründen. Bei gewerblicher Nutzung ist ein höherer Prozentsatz vorzusehen.
- b) Im Hinblick darauf, dass Erbbaurechte langfristig eingeräumt werden und in der Regel Versorgungscharakter tragen, ist eine Wertsicherungsklausel zu vereinbaren.

Der Erbbauzins wird mit Hilfe einer Gleitklausel an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) angepasst und ändert sich im gleichen Ausmaß automatisch. Verhandlungen der Vertragsparteien über die Neufestsetzung des Zinses sind deshalb nicht erforderlich. Es empfiehlt sich jedoch, die eintretenden Änderungen der oder dem Erbbauberechtigten jeweils mitzuteilen. Auskünfte über die Entwicklung des Index erteilt das Statistische Bundesamt.

- c) Die Erbbauzinsanpassungen sollen regelmäßig alle drei Jahre durchgeführt werden. Die Anpassung des Erbbauzinses an die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse soll sicherstellen, dass der kirchliche Rechtsträger während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts eine angemessene und gleichbleibende Rendite erhält. Hierbei ist vom Erbbaurechtsausgeber darauf zu achten, dass die Erhöhung nicht über die seit Vertragsabschluss eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht.
- d) Erbbauzinsserhöhungen sind auch dann vorzunehmen, wenn der Inhalt des Erbbaurechts geändert wird, z. B. durch die Errichtung weiterer Bauwerke oder durch eine zusätzliche Nutzung als Büro- oder Geschäftsräume.
- e) Die Sicherung als wertgesicherter Erbbauzins hat im Erbbaugrundbuch an erster Rangstelle zu erfolgen.

Die dingliche Sicherung an erster Rangstelle als Erbbauzinsreallast soll sicherstellen, dass bei der Betreibung der Zwangsvollstreckung durch die Inhaberin oder den Inhaber eines der Erbbauzinsreallast vorgehenden dinglichen Rechtes die rückständigen Erbbauzinsen nicht in das geringste Gebot fallen. Es soll also verhindert werden, dass zu Lasten der Inhaberin oder des Inhabers der Erbbauzinsreallast ein Verlust der laufenden und aus den letzten zwei Jahren rückständigen Erbbauzinsen eintreten kann.

- f) Im Interesse der Verwaltungsvereinfachung ist der Erbbauzins in der Regel für ein ganzes Jahr im Voraus zu entrichten. Es empfiehlt sich, von der oder dem Erbbauberechtigten eine Bankeinzugsermächtigung für den Erbbauzins zu erbitten.
- g) Zur Vermeidung von Klagen bei Zahlungsverzug ist im Erbbaurechtsvertrag zu vereinbaren, dass sich die oder der Erbbauberechtigte wegen des rückständigen Erbbauzinses der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft.

7. Privatrechtliche und öffentliche Lasten und Abgaben; Entgelt für vorhandene Gebäude

- a) Die oder der Erbbauberechtigte sollte alle privatrechtlichen und öffentlichen Lasten, Abgaben und Beiträge des Erbbaugrundstücks und die im Zusammenhang mit dem Erbbaurecht entstehenden Kosten und Gebühren tragen. Hierzu gehören insbesondere Notariats-, Gerichts- und Vermessungskosten, Kosten der Freimachung des Grundstücks (Pachtentschädigungskosten, Pächterabfindungen), Grundsteuern, Beiträge für Straßenbau, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen. Falls die kirchliche Rechtsträgerin oder der kirchliche Rechtsträger bereits derartige Beiträge oder sonstige kommunale Abgaben, die im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung des Grundstücks stehen, vor dem Besitzübergang für das Grundstück gezahlt hat, müssen ihr oder ihm diese Kosten von der oder dem Erbbauberechtigten erstattet werden.
- b) Sofern die oder der Erbbauberechtigte ein bei Vertragsabschluss vorhandenes Bauwerk mit übernimmt, hat sie oder er hierfür einen am Verkehrswert orientierten Kaufpreis für das Gebäude an die kirchliche Rechtsträgerin oder den kirchlichen Rechtsträger zu entrichten.

8. Bauwerk

- a) Die vorgesehenen Bauwerke sind im Vertrag nach Art, Zahl und Zweckbestimmung (z. B. Eigenheim mit 2 Wohneinheiten, freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte) zu bezeichnen.
- b) Mit der Errichtung des Bauwerkes darf erst nach der kirchenaufsichtlichen Genehmigung begonnen werden.
- c) Das Bauwerk und die Außenanlagen sind von der oder dem Erbbauberechtigten im ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten.
- d) Der gänzliche oder teilweise Abbruch oder wesentliche Veränderungen der Bauwerke sowie die Schaffung weiterer Wohneinheiten oder die Änderung der vereinbarten Nutzungsart sind nur im Wege der Vertragsänderung möglich.

- e) Die oder der Erbbauberechtigte hat das Gebäude zum gleitenden Neuwert gegen Elementarschäden, insbesondere gegen Feuer-, Leitungswasser-, Sturmschäden sowie bei entsprechenden Gefahren – z. B. bei Heizöllagerung gegen Gewässerschäden – zu versichern und sich zu verpflichten, im Schadensfall die Versicherungssumme und sonstige Entschädigungsleistungen im vollen Umfang für die Wiederherstellung des Bauwerkes zu verwenden.

9. Belastung des Erbbaurechtes

- a) Die Belastung des Erbbaurechtes mit Hypotheken, Grundschulden, Reallasten, Daueroh- und Dauernutzungsrechten bedarf der Zustimmung der kirchlichen Rechts-trägerin oder des kirchlichen Rechtsträgers und der kirchenaufsichtlichen Genehmigung.
- b) Die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer stimmt bereits im Voraus der einmaligen Belastung des Erbbaurechtes mit Grundpfandrechten zu. Bezüglich der Höhe der Belastungen ist es zweckmäßig, die Beratung des Kreiskirchenamtes bzw. des Landeskirchenamtes in Anspruch zu nehmen. Die sogenannten Stillhalteerklärungen und Zustimmungserklärungen zur Veräußerung sowie Belastung des Erbbaurechtes sind entbehrlich (§ 9 Absatz 3 Nr. 1 Erbbaurechtsgesetz).
- c) Falls die Zustimmung im Einzelverfahren erteilt wird, ist darauf zu achten, dass die Belastungen einer planmäßigen Tilgung unterliegen und vor Zeitablauf des Erbbaurechtes abgetragen sind.

Die kirchliche Rechtsträgerin oder der kirchliche Rechtsträger kann, falls es von der Grundpfandgläubigerin oder dem Grundpfandgläubiger oder Reallastberechtigten gefordert wird, in der Belastungszustimmung auch bereits einer Veräußerung des Erbbaurechtes im Wege der Zwangsversteigerung aus dem betreffenden Recht zustimmen. Dies sollte jedoch nur unter den in Nr. 10 b genannten Bedingungen geschehen. Insbesondere muss die Grundpfandgläubigerin oder der Grundpfandgläubiger oder Reallastberechtigte verbindlich für sich und seine Rechtsnachfolger erklären, in einer etwaigen Zwangsversteigerung zuzustimmen, dass die Ersteherin oder der Ersteher des Erbbaurechtes in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag einschließlich späterer Vertragsänderungen eintritt.

Wird die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechtes mit der Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechtes im Zwangsversteigerungsverfahren verbunden, so ist darauf hinzuweisen, dass das Recht der kirchlichen Rechtsträgerin oder des kirchlichen Rechtsträgers, bei Anordnung der Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes den Heimfall auszuüben, unberührt bleibt.

- d) Rangrücktritte der wertgesicherten Erbbauzinsreallast dürfen nicht gewährt werden. Die Interessen der nachrangigen Grundpfandgläubiger sind dennoch gewahrt. Ein Rangrücktritt mit dem Vorkaufsrecht der kirchlichen Rechtsträgerin oder des kirchlichen Rechtsträgers ist möglich, es sei denn, dass die kirchliche Rechtsträgerin oder der kirchliche Rechtsträger ein besonderes Interesse an der Ausübung des Vorkaufsrechtes hat (z. B. Verwendbarkeit des Bauwerkes als Pfarrhaus oder zur Unterbringung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern).

10. Übergang des Erbbaurechts

- a) Ein Erbbaurecht kann durch Vertrag, Zwangsversteigerung einschließlich Teilungsversteigerung oder Erbfolge auf einen oder mehrere Erbbauberechtigte übergehen.
- b) Die Übertragung des Erbbaurechts durch Vertrag oder Zwangsversteigerung einschließlich Teilungsversteigerung bedarf der Zustimmung der kirchlichen Rechtsträgerin oder des kirchlichen Rechtsträgers. Die Genehmigung des Landeskirchenamtes ist nur bei der Übertragung des Erbbaurechts durch Vertrag notwendig. Die Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn die Erwerberin oder der Erwerber in die schuldrechtlichen Vereinbarungen, die mit der oder dem bisherigen Erbbauberechtigten bestehen, eintritt, der mit der Belastung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird und wenn die Persönlichkeit der Erwerberin oder des Erwerbers Gewähr für die ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsinhalt ergebenden Pflichten bietet.
- c) Wird die Zustimmung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers ohne ausreichenden Grund verweigert, so kann sie auf Antrag der oder des Erbbauberechtigten durch das Amtsgericht ersetzt werden, in dessen Bezirk das Grundstück gelegen ist (vgl. § 7 Absatz 3 ErbbauRG). Die Vorschriften des § 40 Absatz 2 Satz 2, Absatz 3 Satz 1, 3 und 4 und des § 63 Absatz 2 Nr. 2 des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit gelten entsprechend.
- d) Bei älteren Erbbaurechtsverträgen ist im Zusammenhang mit dem Übergang des Erbbaurechts zu prüfen, ob die Vertragsbedingungen – insbesondere hinsichtlich des Erbbauzinses – noch angemessen sind. Dabei sollte nachhaltig versucht werden, Vertragsverbesserungen und Anhebungen des Erbbauzinses zu erreichen.

11. Heimfall

- a) Unter bestimmten Voraussetzungen z. B. bei Nichtzahlung des Erbbauzinses, bei Nichteinhaltung der vereinbarten Bebauungsfrist, bei vertragswidriger Nutzung des Erbbaurechts, bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der oder des Erbbauberechtigten, kann die kirchliche Rechtsträgerin oder der kirchliche Rechtsträger die Übertragung des Erbbaurechtes auf sich (Heimfall) verlangen. Der Anspruch auf Ausübung des Heimfallrechtes verjährt in sechs Monaten von dem Zeitpunkt an, in dem die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer von dem Vorhandensein der Voraussetzungen Kenntnis erlangt, ohne Rücksicht auf diese Kenntnis in zwei Jahren vom Eintreten der Voraussetzungen an.
- b) Beim Heimfall geht das Erbbaurecht mit allen darauf ruhenden dinglichen Belastungen auf den kirchlichen Rechtsträger über. Für die errichteten Bauwerke und die baulichen Anlagen ist eine Entschädigung an die Erbbauberechtigte oder den Erbbauberechtigten zu zahlen, wobei Belastungen des Erbbaurechts wertmindernd zu berücksichtigen sind. Die Entschädigungspflicht entfällt bei Bauwerken und baulichen Anlagen, die ohne Zustimmung der kirchlichen Rechtsträgerin oder des kirchlichen Rechtsträgers errichtet worden sind.

12. Zeitablauf des Erbbaurechtes

- a) Das Erbbaurecht erlischt mit dem Ablauf der vereinbarten Laufzeit, falls nicht vor diesem Termin auf Antrag der oder des Erbbauberechtigten oder der kirchlichen Rechtsträgerin oder des kirchlichen Rechtsträgers eine Verlängerung vereinbart und im Grundbuch eingetragen worden ist. Gleichzeitig mit dem Erbbaurecht erlöschen auch die auf ihm ruhenden schuldrechtlichen Belastungen. Das Bauwerk und die baulichen Anlagen gehen auf die kirchliche Rechtsträgerin oder den kirchlichen Rechtsträger über. Der oder dem bisherigen Erbbauberechtigten wird eine Entschädigung für die Bauwerke und baulichen Anlagen gezahlt. Die Entschädigungspflicht entfällt bei Bauwerken und baulichen Anlagen, die ohne Zustimmung der kirchlichen Rechtsträgerin oder des kirchlichen Rechtsträgers errichtet worden sind.
- b) Wenn das Erbbaurecht bei Zeitablauf noch mit Hypotheken, Grundschulden oder Reallasten belastet ist, kann die Gläubigerin oder der Gläubiger dieser Rechte seinen Anspruch an dem Entschädigungsanspruch der oder des Erbbauberechtigten gegen die kirchliche Rechtsträgerin oder den kirchlichen Rechtsträger geltend machen. Deshalb darf der Entschädigungsbetrag erst dann an die bisherige Erbbauberechtigte oder den bisherigen Erbbauberechtigten ausgezahlt werden, wenn nachgewiesen ist, dass keine Ansprüche Dritter an dem Erbbaurecht bestehen.
- c) Die Entschädigungspflicht entfällt, wenn die kirchliche Rechtsträgerin oder der kirchliche Rechtsträger der oder dem bisherigen Erbbauberechtigten die Verlängerung des Erbbaurechts anbietet und diese oder dieser das Angebot ablehnt.

- d) Bei einer Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages ist dieser an die veränderten Verhältnisse anzupassen.

13. Verfahren

- a) Beabsichtigt eine kirchliche Rechtsträgerin oder ein kirchlicher Rechtsträger den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages, so nehmen vor Aufnahme von Vertragsverhandlungen die Kirchengemeinden in Kooperation mit dem Kreiskirchenamt die Beratung des Landeskirchenamtes in Anspruch. Dabei sind nähere Angaben über das Grundstück (Lageplan und Katasterunterlagen), seine bisherige Nutzung und seine baurechtliche Ausnutzbarkeit zu machen.
- b) Nach Vorliegen einer positiven Stellungnahme des Landeskirchenamtes ist die Erbbaurechtsbewerberin oder der Erbbaurechtsbewerber auf die wesentlichen Bestimmungen des Erbbaurechtes und auf die Bedeutung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung in Bezug auf die Wirksamkeit des Erbbaurechtsvertrages hinzuweisen. Der Erbbaurechtsvertrag ist dann notariell zu beurkunden und dem Landeskirchenamt zur Genehmigung vorzulegen.
- c) Die Verwaltung des Erbbaurechtes soll durch das Kreiskirchenamt erfolgen.