

Merkblatt der Evangelischen Kirche von Westfalen über Erbbaurechte an kirchlichen Grundstücken

(Stand: April 2022)

1. Voraussetzung 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. Die Vergabe von Erbbaurechten trägt dem Grundsatz der Unveräußerlichkeit von Grundstücken Rechnung und sichert dem kirchlichen Rechtsträger langfristig laufende Einnahmen in Form von Erbbauzinsen.

2. Was ist ein Erbbaurecht?

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks gegen Zahlung eines Entgeltes (Erbbauzins) ein Bauwerk zu errichten und zu haben. Eigentümer des Bauwerks ist der Erbbauberechtigte.

3. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage ist das Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG) vom 15. Januar 1919 in der derzeit gültigen Fassung. Das Erbbaurecht wird wie ein Grundstück behandelt; man nennt es deshalb auch ein „grundstücksgleiches“ Recht.

4. Erbbauberechtigte

Erbbauberechtigte können natürliche und juristische Personen sein. Das Erbbaurecht kann auch für mehrere Personen (z. B. Eheleute, Geschwister) bestellt werden.

5. Dauer des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht wird für den Bereich der Evangelischen Kirche von Westfalen in der Regel für die Dauer von 99 Jahren (Wohnbebauung) bestellt.

6. Höhe Erbbauzins

Der Erbbauzins beträgt jährlich in der Regel 3 bis 5 Prozent des Bodenrichtwertes bei Wohnzwecken und in der Regel ab 5 Prozent bei Büro- und Geschäftsimmobilen.

Er wird wertgesichert und versteigerungsfest vereinbart. Hierzu wird eine Wert sicherungsklausel gekoppelt an die Änderung der Verbraucherpreise in den Erbbaurechtsvertrag aufgenommen. Maßgeblich ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI), ermittelt vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden.

7. **Vorkaufsrechte**

Zugunsten der jeweiligen Erbbauberechtigten wird ein Vorkaufsrecht an dem Grundstück und zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer wird ein Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert.

8. **Zustimmungserfordernisse**

Für die Übertragung eines Erbbaurechts sowie für eine Belastung des Erbbaugrundbuchs mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden und Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten sowie Reallasten wird eine Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers im Vertrag vereinbart und dinglich gesichert.

9. **Belastung**

Die Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten bedarf der kirchenaufsichtlichen Genehmigung. Die Zustimmung wird nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft entsprechend dem Erbbaurechtsgesetz erteilt. Die Belastungsgrenze liegt in der Regel bei 80 Prozent der Herstellungskosten bzw. des Kaufpreises des Bauwerks.

10. **Öffentliche Lasten**

Da das Erbbaurecht wie ein Grundstück behandelt wird und der Erbbauberechtigte auch alle Nutzungen des Grundstücks erhält, hat dieser auch alle entstehenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten (z. B. Abgaben, Steuern, Gebühren, Beiträge, Verkehrssicherungspflicht, Anlieger- und Erschließungsleistungen etc.) zu tragen.

11. **Beendigung des Erbbaurechts**

Das Erbbaurecht ist ein Recht auf Zeit. Es erlischt mit dem Ablauf der Zeit, für die es gegründet worden ist. Ist dieser Termin erreicht, endet das Erbbaurecht, ohne dass es einer besonderen Willenserklärung bedarf.

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, leistet der Grundstückseigentümer eine Entschädigung in der Regel in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes für das Bauwerk und die baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Ablaufs. Die Entschädigung wird nur für die Bauwerke geleistet, die im Erbbaurechtsvertrag genannt sind, oder denen der Grundstückseigentümer nachträglich zugestimmt hat.

12. **Arbeitshilfe Erbbaurechtsvertrag**

Für den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages im Bereich der Evangelischen Kirche von Westfalen steht die „Arbeitshilfe Erbbaurechtsvertrag“ online über das „Fachinformationssystem Kirchenrecht“ der EKvW (www.kirchenrecht-westfalen.de) unter dem Stichwort „Erbbaurecht“ zur Verfügung.