

Vergabe von Erbbaurechten

Verwaltungsverordnung vom 18. Oktober 2021

in: KA 164 (2021) 175-176, Nr. 129

Das Thema Erbbaurecht nimmt im Bereich kirchlicher Rechtsträger im Einklang mit dem kanonischen Veräußerungsverbot von Grundvermögen einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Vermögensverwaltung ein. Das Erbbaurecht ist eine langfristige und werthaltige sowie weitgehend marktunabhängige Vermögensanlage mit Sozialfunktion. Die zuletzt aus unterschiedlichen Gründen restriktive Haltung zur Vergabe von Erbbaurechten soll einer aktiven Weiterentwicklung weichen, um sich im Lichte stark veränderter Marktbedingungen zu behaupten. Für die Zukunft gelten die nachfolgenden Rahmenbedingungen.

1

Erbbaurechte für Wohnzwecke

- 1.1 Der Erbbauzinssatz beträgt 4% vom Bodenwert.
- 1.2 Der Bodenwert ist nach sachlichen Grundsätzen zu ermitteln. Es wird ein pauschaler Abschlag vom Bodenwert von 10% in Abzug gebracht. Der so ermittelte Wert gilt als Bemessungsgrundlage für den Erbbauzins.
- 1.3 Es kann ein Rabatt von bis zu 25% auf den als zwangsversteigerungsfesten und wertgesicherten grundbuchlich eingetragenen Erbbauzins für die ersten 20 Jahre im Wege einer schuldrechtlichen Sonderabrede gewährt werden. Der Grundsatz der Gleichbehandlung sollte gewahrt bleiben. Voraussetzung für den Rabatt ist die Selbstnutzung des Erbbaurechts. Darin inbegriffen sind Familienangehörige in gerader Linie. Bei Nutzung durch Dritte (z.B. Vermietung) besteht kein Rabattanspruch, bzw. sodann entfällt der laufende Rabatt mit sofortiger Wirkung; im Übrigen nach Fristablauf.

2

Erbbaurechte für gewerbliche Zwecke

- 2.1 Der Erbbauzinssatz beträgt mindestens 5% vom Bodenwert.
- 2.2 Der Bodenwert ist nach sachlichen Grundsätzen zu ermitteln.
- 2.3 Es kann ein Rabatt von bis zu 25% nach Maßgabe von Ziffer 1.3 gewährt werden.

3

Erbbaurechte für soziale, caritative Zwecke

- 3.1 Der Erbbauzinssatz beträgt mindestens 4% vom Bodenwert.

- 3.2 Der Bodenwert ist nach sachlichen Grundsätzen zu ermitteln.
- 3.3 Sondervereinbarungen zum Erbbauzins, z.B. mittels schuldrechtlicher Abreden oder Sicherheiten durch Vormerkungen, können je nach Einzelfall in Abhängigkeit der Nutzung, Trägerschaft, Refinanzierbarkeit etc. anerkannt werden.

4

Erbbaurechte für Parkplatznutzungen

- 4.1 Der Erbbauzinssatz ist abhängig vom wirtschaftlichen Nutzen des Erbbauberechtigten und/oder von der jeweiligen Hauptnutzung. Standardmäßig gelten 4% vom Bodenwert; bei entgeltlicher Bewirtschaftung oder Zuhörfäche für eine gewerbliche Nutzung gelten 5% vom Bodenwert.
- 4.2 Der Bodenwert ist nach sachlichen Grundsätzen zu ermitteln. Als Untergrenze zur Bemessung des Erbbauzinses sollten 50% des Bodenwertes bzgl. der Hauptnutzung gelten; im Übrigen mindestens der Wert für begünstigtes Agrarland (i. d. R. das 1,5 bis 4-fache des Ackerlandpreises je nach Region).

5

Allgemeines

- 5.1 Erbbaurechte für sonstige Zwecke bedürfen der Entscheidung im Einzelfall.
- 5.2 Ein Mustervertrag für Erbbaurechtsbestellungen (speziell für Wohnzwecke) ist im Verwaltungshandbuch für das Erzbistum Paderborn (www.verwaltung-erzbistum-paderborn.de) als Vorlage hinterlegt. Änderungen und Ergänzungen bleiben je nach Sachverhalt dem konkreten Einzelfall vorbehalten.
- 5.3 Über Ausnahmen im Einzelfall entscheidet das Erzbischöfliche Generalvikariat in Paderborn.
- 5.4 Die Gemeindeverbände sind angehalten, die Erbbaurechtsverhältnisse einschl. Änderungen im jeweils genutzten Liegenschaftsverwaltungsprogramm vollständig einzutragen und zu pflegen.
- 5.5 Für die Verlängerung von Erbbaurechten können gesonderte Regelwerke erlassen werden (vgl. KA 2018, Stück 12, Nr. 157¹).

Die Verwaltungsverordnung tritt zum 01.11.2021 in Kraft und gilt für den Bereich der Vermögensverwaltung der Kath. Kirchengemeinden im Erzbistum Paderborn und der Gemeindeverbände Kath. Kirchengemeinden im Erzbistum Paderborn. Gleichzeitig gilt die Verwaltungsverordnung vom 28.03.1980, AZ 6/G 1708/80 als aufgehoben.

¹ [Abgedruckt: E.3.15d.]