

M E R K B L A T T

über Erbbaurechte an kirchlichen Grundstücken

1. Was ist ein Erbbaurecht?

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem fremden Grundstück gegen Zahlung eines Entgeltes (Erbbauzins) ein Bauwerk zu errichten und zu haben. Die Bestellung eines Erbbaurechtes bedarf der notariellen Beurkundung. Eigentümer des Bauwerks ist der Erbbauberechtigte.

2. Rechtsgrundlage

Erbbaurechtsgesetz vom 15. Januar 1919 (Reichsgesetzblatt Seite 72 ff.) in der derzeit gültigen Fassung. Das Erbbaurecht wird wie ein Grundstück behandelt; man nennt es deshalb auch ein „grundstücksgleiches“ Recht.

3. Wer kann Erbbauberechtigte/r werden?

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

4. Dauer des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht wird im Bereich der Ev. Kirche in Hessen und Nassau in der Regel auf die Dauer von 75 Jahren bestellt.

5. Wie hoch ist der Erbbauzins? Gibt es eine Ermäßigung für Evangelische?

Der Erbbauzins beträgt jährlich 4 % aus dem Verkehrswert für das unerschlossene (siehe hierzu 6.) Grundstück bei Wohnzwecken und mindestens 5 % bei gewerblicher Nutzung. Eine Anpassung des Erbbauzinses nach der Entwicklung des Verbraucherpreisindex ist vorgesehen.

Wenn mindestens ein Erbbauberechtigter evangelisch ist und dieser das Erbbaurecht selbst nutzt, wird der Erbbauzins um 10 % ermäßigt; weitere 10 % werden gewährt, wenn im Haushalt mindestens ein evangelisch getauftes Kind unter 18 Jahren lebt.

6. Öffentliche Lasten (z.B. Steuern und Erschließungskosten)

Steuern und öffentliche Abgaben sowie Kosten zur Erschließung des Baugeländes wie Straßenherstellungskosten, Wasser- und Kanalanschlusskosten und –beiträge sowie Hausanschlusskosten sind von den Erbbauberechtigten zu tragen.

7. Vertragskosten

Die Kosten der Beurkundung des Erbbauvertrages und eventueller späterer Vertragsänderungen, die Kosten für die Eintragung des Erbbaurechts in das Grund- und Erbbaugrundbuch, die Kosten für die Bestellung weiterer Rechte und die Grunderwerbsteuer (In Hessen 6 % und Rheinland-Pfalz) 5 % des 18,5fachen Erbbauzinses) tragen die Erbbauberechtigten.

8. Durchführung des Bauvorhabens

Mit der Bebauung darf erst nach Abschluss und Genehmigung des Erbbauvertrages (siehe Ziffer 12) sowie erfüllter Zahlungsverpflichtung gemäß § 5 des Erbbauvertrages begonnen werden. Die Erbbauberechtigten müssen das Baugrundstück innerhalb von drei Jahren bebauen.

9. Beendigung und Verlängerung des Erbbaurechts

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so wird das Erbbaugrundbuch geschlossen; damit sind Grundstücks- und Gebäudeeigentum wieder vereinigt. Der Grundstückseigentümer wird Gebäudeeigentümer; der Erbbauberechtigte hat aber nach dem Erbbaurechtsgesetz und unter den Voraussetzungen des Erbbauvertrages einen Anspruch auf Entschädigung. Vorgesehen sind 2/3 des Verkehrswertes des Gebäudes. Eine Vertragsverlängerung für die voraussichtliche Standdauer des Gebäudes ist möglich.

10. Verkauf und Belastung des Erbbaurechts

Das Gebäude kann in Verbindung mit dem Erbbaurecht verkauft werden; der Grundstückseigentümer behält sich die Zustimmung zum Verkauf vor. Beim Verkauf treten die Käufer in den bestehenden Erbbauvertrag ein.

Belastungen mit Hypotheken oder Grundschulden sowie mit anderen dinglichen Rechten sind erst nach Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch möglich; auch hierzu ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich und im Vertrag vorbehalten.

Die Zustimmung zur einmaligen Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken und Grundschulden - grundsätzlich nur bis zu 80 % des Wertes der zur Erstellung kommenden Gebäude - wird bereits mit dem Erbbauvertrag erteilt. Außerdem wird in dem Vertrag die Erklärung abgegeben, dass die Kirchengemeinde mit dem ihr zustehenden Vorkaufsrecht hinter die genehmigten Belastungen zurücktritt.

Bei Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken und Grundschulden versuchen die Darlehensgeber häufig, den ersten Rang zu erhalten, d. h. die Eintragung soll im Rang vor den für den Grundstückseigentümer im Erbbaugrundbuch in Abteilung II eingetragenen Rechten (Erbbauzins, Vorkaufsrecht) gesichert werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Erbbauzins stets den **ersten** Rang haben muss und ein Rücktritt von dieser Rangstelle auf keinen Fall bewilligt wird. Die Absicherung für die finanzierenden Gläubiger ist im Rahmen einer sogenannten "Stillhalteerklärung", auch „Belassungserklärung“ genannt, im Erbbauvertrag enthalten.

11. Vertragsmuster

Für den Abschluss des Erbbauvertrages stehen bei der Arbeitsgruppe Liegenschaften der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung (ZPV) der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau in Darmstadt Musterverträge zur Verfügung.

12. Verfahren

Wenn zwischen den künftigen Vertragspartnern Einvernehmen über die Erbbauvertragsbedingungen besteht, wird der Vertrag notariell beurkundet. Anschließend muss der Notar zu diesem Vertrag die kirchenaufsichtliche Genehmigung bzw. Genehmigung der ZPV einholen. Die Wahl des Notars erfolgt durch den Erbbauberechtigten.

Weitere Auskünfte erteilen gerne die Sachgebietsleiter/innen der Arbeitsgruppe Liegenschaften in der ZPV:

Zentrale Pfarreivermögensverwaltung in der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau (ZPV)
Paulusplatz 1
64285 Darmstadt

Tel. 06151/405-0