

# Informationsveranstaltung für Kirchenvorstände

Themengebiet: Bau und Liegenschaften

21. und 23.02.2023

# Inhalt der Informationsveranstaltung

- Kirchliches Grundvermögen
- Verpachtungen
- An- und Verkauf von Grundstücken und / oder Gebäuden
- Baulasten, Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte etc.

# Kirchliches Grundvermögen - Allgemeines

## § 2 Rechtsverordnung über die Verwaltung kirchlichen Grundbesitzes

- kirchliche Grundbesitz dient als Teil des kirchlichen Vermögens entsprechend seiner Zweckbestimmung der Erfüllung kirchlicher Aufgaben
- nach Herkunft und Widmung grds. unveräußerlich
- Veräußerungen sind nur zulässig, wenn sie unter Wahrung der kirchlichen Interessen geboten sind

# Kirchliches Grundvermögen - Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung entsprechend jeweiliger Dotationszugehörigkeit:
  - freie Vermögen (Dotationen Kirche, Küsterei, Kantorat),
  - Zweckvermögen (Dotationen Pfarre und Pfarrwittum) und
  - Sondervermögen (Dotationen Diakonie, Friedhof, Stiftungen usw.)
- Eintragung im Grundbuch als Zusatz zur Eigentümerbezeichnung
- Für die Verwendung von Erträgen und Erlösen gelten je nach Dotationszugehörigkeit unterschiedliche Bestimmungen

# Verpachtungen - Inhalt

- Grundsätzliches
- Ablauf
- Pachtzinsen
- Auswahl Pächter

# Verpachtungen - Grundsätzliches

- Das Kirchenamt (KA) bereitet die Neuverpachtung umfassend vor und berät den Kirchenvorstand in allen rechtlichen, vertraglichen und verwaltungsseitigen Belangen und begleitet diesen im gesamten Verfahren.
- Der Kirchenvorstand (KV) hat bezüglich der Neuverpachtung die Entscheidungshoheit.
- Für einen reibungslosen Ablauf der Neuverpachtung ist eine zeitnahe und inhaltliche vollständige Kommunikation zwischen KV und KA unerlässlich.

# Verpachtungen - Ablauf

- grds. Pachtverträge für 12 Jahre
- Bevollmächtigung des KA für Vertretung bei der Abwicklung der Neuverpachtung durch KV
- Kündigung des bisherigen Pachtvertrages durch KA, ansonsten stillschweigende Verlängerung um ein Jahr
- Immer Abschluss neue Verträge: neuer Pachtpreis, neues Vertragsmuster, ggfs. neuer Pächter, ggfs. Umstellung von Sammelpachtvertrag auf Einzelpachtvertrag, ggfs. Anpassung örtliche Gegebenheiten

# Verpachtungen - Ablauf

- Nachfrage KA bei bisherigen Pächtern: Interesse, Pächterselbstauskunft
- Datenzusammenstellung durch das KA für KV
- Ermittlung ortsüblicher und dem Markt angemessener Pachtzinsen unter Berücksichtigung Pachtzins mindernder oder steigender Faktoren durch KA
- Flurbegehung: KV mit KA

# Verpachtungen - Ablauf

- öffentliche Ausschreibung der Pachtflächen durch KA
- Beschlussfassung durch den KV (pächter-/vertragsbezogen)
- Kirchengenehmigung
- Ausfertigung der neuen Verträge, Anzeige nach Pachtvertragsverkehrsgesetz durch KA

# Verpachtungen - Pachtzinsen

- Vergabe Pachtflächen nicht nach Höchstpreis, sondern nach festgelegten Maßstäben
- Pachtzinsen unter Berücksichtigung der Ertragsfähigkeit der Pachtflächen in ortsüblicher Höhe
- Sofern zu niedrige Pacht: Bevorzugung einzelne Pächter und Verzerrung Wettbewerb
- Ungeachtet der agrarsozialen Funktion des kirchlichen, landwirtschaftlichen Grundbesitzes darf nicht übersehen werden, dass es sich hier um Finanzvermögen der Kirche handelt, das zur Finanzierung kirchlicher Aufgaben dient

# Verpachtungen - Pachtzinsen

Kirchenamt in Gifhorn: Verwendung Pachtpreisstaffel des Grundstückssachverständigen der Landeskirche: Pachtzins ergibt sich aus der Fläche und den Bodenpunkten.

- Zuschläge:
  - Fläche größer 10 ha
  - Berechnungsfläche
  - Drainage

# Verpachtungen - Pachtzinsen

- Abschlag:
  - Fläche kleiner 1 ha
  - Überschwemmungsgebiet
  - Ggfs. besondere Einschränkungen bei Bewirtschaftung durch Naturschutzgebiete oder sonstige besondere Nachteile
- Sehr viel höherer Pachtpreis bei Pferdeweiden, Kleingärten, Weihnachtsbaum

# Verpachtungen - Auswahl Pächter

Auswahl der Pächter nach kirchlichen, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Belangen gem. Nr. 2 der Durchführungsbestimmungen zum Pachtwesen (RS 610-3) :

- a) In erster Linie sind Kirchenmitglieder zu berücksichtigen.
- b) In der Regel sollen kleine und mittlere Betriebe bevorzugt werden. Die bisherigen Pächter sollen den Vorrang erhalten, wenn sie die Grundstücke zur Aufrechterhaltung ihrer Betriebe benötigen.
- c) Die Pächter müssen zur Zahlung des Pachtzinses in der Lage sein.
- d) Bei der Verpachtung sollen nur Pächter berücksichtigt werden, die eine umweltschonende Bewirtschaftung gewährleisten.

# Verpachtungen - Auswahl Pächter

Auch möglich:

- Erfahrungen mit Pächter wie ordentliche Bewirtschaftung, regelmäßige Zahlung Pachtzins
- Haupterwerb vor Nebenerwerb
- Möglichkeit zur Bildung von zusammenhängenden Bewirtschaftungsflächen insbesondere bei kleinen Flächen
- gerechte Verteilung an die Landwirte innerhalb der Gemarkung
- soziale Komponente
- Losverfahren

# An- und Verkauf von Grundstücken und / oder Gebäuden - Inhalt

- Grundsätzliches
- Ankauf unbebaute und bebaute Grundstücke
- Verkauf unbebaute und bebaute Grundstücke
- Verwendung Verkaufserlöse
- Ablauf Verkauf

# An- und Verkauf von Grundstücken und / oder Gebäuden - Vorschriften

## Kirchenrechtliche Bestimmungen:

- Kirchengemeindeordnung (RS 12 A)
- Delegationsverordnung Grundstückswesen (RS 12-3)
- Rechtsverordnung über die Verwaltung kirchlichen Grundbesitzes (RS 610-2)
- Durchführungsbestimmungen zur Rechtsverordnung über die Verwaltung des kirchlichen Grundbesitzes und Richtlinien zur Verwaltung des kirchlichen Vermögens (DBGrundb und KapV) (RS 610-4)

# An- und Verkauf von Grundstücken und / oder Gebäuden – Ankauf unbebautes Grundstück

## Ankauf unbebautes Grundstück:

- Ertragsfähige Grundstücke und landwirtschaftliche Nutzflächen
- sicher verpachtbar
- Kaufpreis muss sich über die erzielbare Pachteinnahme angemessen verzinsen
- Stellungnahme des landwirtschaftlichen Grundstückssachverständigen erforderlich
- Gesicherte Finanzierung

# An- und Verkauf von Grundstücken und / oder Gebäuden – Ankauf bebautes Grundstück

## Ankauf bebautes Grundstück:

- Für kirchliche Zwecke benötigt?
- Falls nein: Ankauf nur als Renditeobjekt möglich, Nachweis der Rendite über Wirtschaftlichkeitsberechnung nach II. Berechnungsverordnung
- Gesicherte Finanzierung

# An- und Verkauf von Grundstücken und / oder Gebäuden – Verkauf allgemein

## Verkauf:

- kirchlicher Grundbesitz nach Herkommen und Widmung grds. unveräußerlich
- nur zulässig, wenn unter Wahrung kirchlicher Interessen geboten
- Gebäude sollten nur dann vorgehalten werden, wenn diese zur Erfüllung der kirchlichen Aufgaben notwendig und geeignet sind (Kirche, Gemeindehaus, ggf. Pfarrhaus)
- Alle anderen für die Erfüllung der kirchlichen Aufgaben nicht benötigten oder nicht geeigneten Gebäude sollten nur dann im kirchlichen Eigentum verbleiben, wenn dies aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorteilhaft ist

# An- und Verkauf von Grundstücken und / oder Gebäuden – Verkauf unbebautes Grundstück

## Verkauf unbebautes Grundstück:

- Erlös ist unter Berücksichtigung der Zweckbindung des veräußerten Grundbesitzes zum überwiegenden Teil in geeignetem Ersatzland oder in anderer Weise wertbeständig anzulegen
- Erwerb von Grundstücken für kirchliche Baumaßnahmen (z. B. Pfarrhäuser, Gemeindehäuser, Kindertageseinrichtungen, Alten- und Pflegeheime usw.) gilt nicht als dauerhafte und wertbeständige Anlage

# An- und Verkauf von Grundstücken und / oder Gebäuden – Verkauf unbebautes Grdst. Dot. Pfarre

## Verkauf unbebautes Grundstück Dotation Pfarre:

- Mind. 90% Wiederanlage in Grundstücke innerhalb von drei Jahren oder Abführung in den Pfarrbesoldungsfonds der Kirchengemeinde
- Max. 10% Freigabe für die Finanzierung örtlicher Aufgaben

# An- und Verkauf von Grundstücken und / oder Gebäuden – Verkauf unbebautes Grdst. Dot. Kirche

## Verkauf unbebautes Grundstück Dotation Kirche:

- Mind. 51% Wiederanlage in Grundstücke oder Anlage im Fonds Kirchliche Vermögensverwaltung oder Kirchenkreiskapitalfonds oder Erwerb Anteile Immobilienfonds
- Max. 49% Freigabe für örtliche Baumaßnahmen oder für die Ausstattung örtlicher kirchlicher unselbstständiger Stiftungen zur Finanzierung von Personalkosten oder Baumaßnahmen, soweit dem andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen und das Grundvermögen in seiner Substanz nicht gefährdet wird; Freigabe ist kirchenaufsichtlich genehmigungspflichtig

# An- und Verkauf von Grundstücken und / oder Gebäuden – Verkauf bebautes Grundstück

## Verkauf bebautes Grundstück:

- Erlöse aus der Veräußerung von bebauten Grundstücken in ortsüblicher Größe können in voller Höhe für örtliche Baumaßnahmen oder für die Ausstattung örtlicher kirchlicher unselbstständiger Stiftungen zur Finanzierung von Personalkosten oder Baumaßnahmen freigegeben werden.

# An- und Verkauf von Grundstücken und / oder Gebäuden – ortsübliche Größe

## Definition ortsübliche Größe:

- Grundstücksgrößen im Umfeld des bebauten Grundstücks:
  - in dörflichen Lagen können das der gesamte Ort oder einzelne Ortsbereiche mit vergleichbaren Grundstückssituationen sein
  - in städtisch geprägten Lagen auch einzelne Wohn- oder Geschäftsquartiere
- Richtwertzonen in der Bodenrichtwertkarte

# An- und Verkauf von Grundstücken und / oder Gebäuden – ortsübliche Größe

- Nutzungsfestsetzungen im Liegenschaftskataster (Hof- und Gebäudefläche, Verkehrsfläche, Wald, Acker- und Grünland usw.)
- Festsetzungen in Bebauungsplänen im Umfeld des bebauten Grundstücks: Art der zulässigen Bebauung und/oder Maß der zulässigen Bebauung (GRZ, GFZ), aus der Größe des zu verkaufenden Gebäudes (Grundfläche, Geschossfläche) und dem Maß der zulässigen Nutzung kann dem Gebäude ein „Bau-Grundstück“ zugeordnet werden.

# An- und Verkauf von Grundstücken und / oder Gebäuden – Verwendung Verkaufserlöse

- Definition Baumaßnahme gem. § 6 RechtsVOBau (RS 62-1):  
Der Neubau, die Erweiterung, der Abbruch, die Änderung, die Instandsetzung und die Modernisierung kirchlicher Gebäude sowie die Restaurierung von Ausstattungsgegenständen
- Nicht möglich für Schönheitsreparaturen
- Nicht möglich für Beschaffung beweglicher Gegenstände (Mobiliar, Inventar), aber möglich für Einbauküche, Einbauschränke

# An- und Verkauf von Grundstücken und / oder Gebäuden – Verwendung Verkaufserlöse

- Nicht möglich für Gebäude, die nicht zu den kirchlichen Kerngebäuden gehören und/ oder die sich selbst tragen müssen (z.B. Renditeobjekte, Kita-Gebäude, Friedhofskapelle). (§ 56 Abs. 1 KGO, Nr. 3.1. DBGrundb und KapV, § 4 RechtsVOBau)
- Grds. nicht möglich für Anmietung von Gebäuden oder Pfarrerdienstwohnungen
- Nicht möglich für „überdimensionierte“ Baumaßnahmen an kirchlichen Kerngebäuden (Sparsamkeitsgrundsatz § 56 II KGO)

# An- und Verkauf von Grundstücken und / oder Gebäuden – Ablauf Verkauf

- Gebäudemanagement KG
- Gebäudemanagement KK
- Beschluss des KV über Grundsatzentscheidung zum Verkauf
- Inaussichtstellung LKA über allgemeinen Verkauf, zukünftig teilweise Delegation KKV
- Kirchen: Einbindung Denkmalpflege, Orgelreferat, Glockensachverständige, landeskirchliches Kunstreferat, bei Verkauf Entwidmung erforderlich

# An- und Verkauf von Grundstücken und / oder Gebäuden – Ablauf Verkauf

- Verkehrswertgutachten durch Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- ggfs. Energieausweis
- Exposee
- Öffentliche Vermarktung

# An- und Verkauf von Grundstücken und / oder Gebäuden – Ablauf Verkauf

- Auswahl geeignete Bewerber, z.B.
  - Bonität
  - Kirchenverträgliche Nachnutzung
  - Höchstgebot? => Grundsatz: bestmöglich, aber keine Spekulation
- Beschluss KV über Verkauf
- Inaussichtstellung der Genehmigung durch das LKA über konkreten Verkauf

# An- und Verkauf von Grundstücken und / oder Gebäuden – Ablauf Verkauf

- Notariell beurkundeter Kaufvertrag, zu beachten u. a.
  - Gewährleistungsausschluss – Garantien
  - Besitzübergang
  - Bau- und Nutzungsbeschränkungen
  - Sonstige Dienstbarkeiten/Leitungs- und Wegerechte

# Baulasten, Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte etc. – Allgemeines

- Belastung kirchlichen Grundbesitzes ist nur zulässig, wenn besondere Gründe dies erfordern und die bisherige Nutzung nicht eingeschränkt wird.
- Eintritt Wertverlust Belastung: angemessene Entschädigung
- Gilt sowohl für die Bestellung von schuldrechtlichen und dinglichen Rechten sowie bei Eintragung von Baulasten

# Baulasten, Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte etc. – Allgemeines

- Entschädigung einmalig oder laufend
- Angemessen: entspricht der Minderung des Verkehrswertes des belasteten Grundstücks bzw. dem Wertvorteil des begünstigten Grundstücks
- Bestellung, Änderung, Belastung und Löschung bedarf der kirchenaufsichtlichen Genehmigung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



<https://abstreichkarten.de/faq/>