Kirchenverordnung über die Verwaltung des kirchengemeindlichen Grundbesitzes

Vom 24. Januar 2019

(ABl. 2019 S. 38), geändert am 2. November 2020 (ABl. 2021 S. 18)

Erster Abschnitt: Allgemeines

§ 1

Gegenstand der Kirchenverordnung

Diese Kirchenverordnung gilt, unter Einschluss aller Nutzungsarten, für den gesamten kirchlichen Grundbesitz der kirchlichen Körperschaften nach Art. 20 a) und b) Kirchenverfassung.

§ 2

Bedeutung und Bindung des Grundbesitzes

- (1) ¹Der kirchliche Grundbesitz ist Teil des kirchlichen Vermögens. ²Er dient entsprechend seiner Zweckbestimmung der Erfüllung kirchlicher Aufgaben.
- (2) Der kirchliche Grundbesitz ist nach Herkommen und Widmung grundsätzlich unveräußerlich. Veräußerungen sind zulässig, wenn sie unter Wahrung kirchlicher Interessen geboten sind.
- (3) ¹Flurbereinigungs- und Umlegungsverfahren liegen in der Regel im Interesse des kirchlichen Grundeigentümers. ²Wegen der erheblichen Auswirkungen auf den kirchlichen Grundbesitz ist das Landeskirchenamt rechtzeitig über die Einleitung von Flurbereinigungs- und Umlegungsverfahren zu unterrichten. ³Auf eine wertgleiche Landabfindung ist zu achten.
- (4) ¹Der kirchliche Grundbesitz darf nur belastet werden, wenn besondere Gründe dies erfordern und die bisherige Nutzung nicht eingeschränkt wird. ²Tritt durch die Belastung ein Wertverlust ein, so ist dieser zu entschädigen.

§ 3

Nachweis

¹Alle Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte sind auf den Namen des Berechtigten im Grundbuch einzutragen. ²Gleiches gilt für Miteigentumsanteile sowie für dingliche Rechte an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechte Dritter. ³Subjektiv dingliche

Rechte der kirchlichen Körperschaften sollen auch im Bestandsverzeichnis des Grundstücks des Berechtigten vermerkt werden.

§ 4

Bewirtschaftung

1Der kirchliche Grundbesitz ist unter Berücksichtigung kirchlicher, sozialer, diakonischer, wirtschaftlicher und ökologischer Belange so zu bewirtschaften, dass seine Zweckbestimmung auf Dauer bestmöglich erfüllt wird. 2Er wird durch Eigennutzung, Verpachtung, Vermietung, Vergabe von Erbbaurechten oder andere Nutzungsverträge genutzt. 3Gebäude sollten nur dann vorgehalten werden, wenn diese zur Erfüllung der kirchlichen Aufgaben notwendig und geeignet sind (Kirche, Gemeindehaus, ggf. Pfarrhaus). 4Alle anderen für die Erfüllung der kirchlichen Aufgaben nicht benötigten oder nicht geeigneten Gebäude sollten nur dann im kirchlichen Eigentum verbleiben, wenn dies aus wirtschaftlichen Gründen vorteilhaft ist. 5Die landeskirchlichen Vertragsmuster sind zu verwenden.

Zweiter Abschnitt:

Erwerb und Veräußerung von Grundstücken

§ 5

Sicherung und Wahrung des Grundvermögens

(1) 1Die dauerhafte und wertbeständige Wiederanlage von Grundstücksverkaufserlösen ist aus Gründen der Substanzwahrung unter Berücksichtigung der Zweckbindung in der Regel durch den Erwerb von Grundbesitz sicherzustellen. 2Sofern eine Wiederanlage in Grundbesitz im Einzelfall nicht möglich sein sollte, sind die Verkaufserlöse substanzwährend anzulegen und so zu verwalten, dass sie angemessene Erträge bringen. 3Der Grundstückserwerb bedarf gemäß § 52 Abs. 1 Nr. 3 KGO der Genehmigung des Landeskirchenamtes.

(2) Die Verwendung von Grundstücksverkaufserlösen zur Finanzierung des allgemeinen Finanz- oder Deckungsbedarfs kirchlicher Haushalte ist mit dem Grundsatz der Vermögenserhaltung unvereinbar.

§ 6

Grundstücksveräußerung

(1) 1Grundstücke sollen nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. 2Voller Wert ist in der Regel der Verkehrswert. 3Empfohlen wird bei einer Veräußerung die Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens.

(2) 1Die Grundstücksveräußerung bedarf gemäß § 52 Abs. 1 Nr. 3 KGO der Genehmigung des Landeskirchenamtes. 2Gegenüber dem Landeskirchenamt sind folgende Angaben erforderlich:

- a) Grund der Veräußerung;
 - b) Beschreibung des Grundstückes (z. B. Bauerwartungsland, Baulanderschließung etc.);
 - c) Art der dauerhaften und wertbeständigen Wiederanlage des Grundstücksverkaufserlöses;
 - d) Begründung der Preisgestaltung.
- (3) Die Verwendung von Grundstücksverkaufserlösen bedarf gemäß § 52 Abs. 1 Nr. 14 KGO der Genehmigung durch das Landeskirchenamt.
- (4) Der Erlös aus dem Verkauf von Grundstücken, die zu einem Vermögen gehören, das aufgrund des Herkommens aus zweckbestimmten Verträgen oder von Schenkungen stammt, darf nur innerhalb dieser Zweckbindungen verwendet werden.

§ 7

Wahrung kirchlicher Interessen

1Bei den Rechtsgeschäften sind die kirchlichen Interessen zu achten. 2Kirchliche Interessen sind u. a. nicht gewahrt, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass ein kirchliches Grundstück für Spekulationszwecke erworben werden soll oder wenn bei der Veräußerung von Grundstücksteilen die verbleibende Restfläche nicht mehr verwertet werden kann.

Dritter Abschnitt:

Verwendung von Grundstückserlösen

§ 8

Verwendung von Grundstückserlösen

1Für veräußerte Grundstücke sind grundsätzlich wieder Grundstücke zu beschaffen. 2Erlöse aus Grundstücksveräußerungen bis zu einer Höhe von 2.500,00 Euro können freigegeben und der Baurücklage des jeweiligen Rechtsträgers zugeführt werden. 3Bei der Verwendung von Erlösen aus der Veräußerung bebauter Grundstücke kann mit Genehmigung des Landeskirchenamtes von den hier geregelten Grundsätzen abgewichen werden, wenn diese zur Finanzierung von Baumaßnahmen eingesetzt werden, um die durch die Veräußerung entfallenden Funktionsräume einer kirchlichen Körperschaft zu ersetzen. 4Zur Sicherung des Vermögenserhalts kann das Landeskirchenamt im Rahmen der Genehmigung Auflagen erteilen.

§ 9

Gründung von Stiftungen

1Dem Grundsatz der Substanzwahrung kann in begründeten Fällen auch dadurch Rechnung getragen werden, dass die Hälfte des Veräußerungserlöses in eine Stiftung eingebracht wird, die die Förderung von Vorhaben der Kirchengemeinde zum Gegenstand hat. 2Vo-

rausgesetzt ist jedoch, dass das Stiftungskapital mehr als 25.000,00 Euro beträgt und dass sichergestellt wird, dass die Vermögenssubstanz erhalten bleibt. ³Bei Anlage in Wertpapiervermögen soll jährlich aus den Zinserträgen eine Zuführung entsprechend der Inflationsrate des Vorjahres vorgenommen werden.

Vierter Abschnitt: Bestellung von Erbbaurechten

§ 10 Grundsatz

Sofern Grundstücke zur Bebauung anstehen, sollen diese vorrangig im Erbbaurechtsweg vergeben werden.

§ 11 Erbbauzins

(1) Der Erbbauzins ist auf der Grundlage des Verkehrswertes des mit dem Erbbaurecht zu belastenden Grundstücks festzusetzen (vgl. § 5 Abs. 1), dinglich zu sichern und durch eine Anpassungsklausel währungssicher auszugestalten.

(2) ¹Der Erbbauzins ist zur dinglichen Sicherung als Erbbauzinsreallast im Erbbaugrundbuch an erster Rangstelle einzutragen. ²Zur Sicherung der Erbbauzinserhöhungen ist im Erbbaugrundbuch eine Vormerkung im gleichen Rang mit dem Erbbauzins einzutragen. ³Rangrücktritte der Erbbauzinsreallasten und der Vormerkung zur Sicherung der Erbbauzinserhöhungen zu Gunsten anderer Belastungen des Erbbaurechts dürfen nicht gewährt werden. ⁴Stattdessen können gegenüber den Gläubigern von Grundpfandrechten Stillhalteerklärungen abgegeben werden.

(3) Die Bestellung und Änderung von Erbbaurechten bedürfen gem. § 52 Absatz 1 Nr. 3 KGO der Genehmigung des Landeskirchenamtes.

Fünfter Abschnitt: Bestellung von weiteren dinglichen Rechten und von Baulasten

§ 12 Grundsatz

¹Weitere dingliche Rechte und Baulasten dürfen an kirchlichen Grundstücken nur in unumgänglichen Fällen und nur in dem notwendigen Umfang bestellt werden. ²Kirchliche Interessen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

§ 13

Entgelt

- (1) Bei der Ermittlung des zu fordernden angemessenen Entgeltes für die Bestellung von dinglichen Rechten und Baulasten an kircheneigenen Grundstücken ist der Grundsatz der wertmäßigen Erhaltung des Kirchenvermögens zu beachten.
- (2) Das als laufende oder einmalige Zahlung zu fordernde Entgelt ist angemessen, wenn es der durch die Bestellung des Rechts eintretenden Minderung des Verkehrswertes des belasteten Grundstücks entspricht.
- (3) Örtliche oder regional übliche Entgeltsätze können herangezogen werden, wenn sie die Voraussetzungen des Absatzes 2 erfüllen und vergleichbare Fälle vorliegen.
- (4) Die Bestellung und die Änderung von dinglichen Rechten und Baulasten bedürfen gem. § 52 Abs. 1 Nr. 3 KGO der Genehmigung des Landeskirchenamtes.

Sechster Abschnitt: Verfahrensvorschriften

§ 14

Vorprüfung

- (1) 1Grundstücksverträge sind bis zur Erteilung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung schwebend unwirksam. 2Um einen reibungslosen Vertragsschluss zu gewährleisten, sind diese Verträge dem Landeskirchenamt vor Abschluss zur Vorprüfung vorzulegen.
- (2) Der Antrag auf Vorprüfung ist so rechtzeitig zu stellen, dass angemessene Zeit für eine sachliche und rechtliche Prüfung verbleibt.

§ 15

Prüfungspflicht

1Nach grundbuchmäßiger Abwicklung von Rechtsgeschäften sind die Nachrichten des Amtsgerichtes auf die Richtigkeit der Eintragung nachzuprüfen. 2Erforderlichenfalls sind Gegenvorstellungen zu erheben.

§ 16

Nachweispflicht

- (1) 1Alle Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte der Kirchengemeinden, die im Grundbuch eingetragen sind, sind in einem kirchlichen Grundbesitznachweis mit ihren wesentlichen Merkmalen einschließlich ihrer Zweckbestimmung zu verzeichnen. 2Der Grundbesitznachweis ist auf dem Laufenden zu halten.
- (2) 1Der Grundbesitznachweis und die erforderlichen Unterlagen (Grundbuchauszüge, grundbuchamtliche Benachrichtigungsschreiben, Katasterauszüge, katasteramtliche

Handzeichnungen bzw. Pläne, Flurkarten, Kaufverträge usw.) müssen geordnet und sicher aufbewahrt werden. ²Eine Abschrift dieser Unterlagen ist dem Landeskirchenamt zuzusenden, damit dort ein weiterer Grundbesitznachweis aufbewahrt werden kann.

(3) ¹Die Absätze 2 und 3 gelten auch für Miteigentumsanteile sowie für dingliche Rechte der Kirchengemeinden an Grundstücken und grundstückgleichen Rechten Dritter.

§ 17

Begehung

(1) ¹Der Grundbesitz ist zur Feststellung des Bestandes und zur Überprüfung der Bewirtschaftung und Nutzung in regelmäßigen Abständen durch den Eigentümer zu begehen. ²Landwirtschaftlicher Grundbesitz ist zusätzlich rechtzeitig vor Ablauf einer Pachtperiode zu begehen. ³Bei der Begehung ist darauf zu achten, dass die Grundstücksgrenzen erkennbar und unverändert sind und dass die Ufer der Gewässer ordnungsgemäß unterhalten werden. ⁴Verlorene Grenzzeichen sind zu ersetzen.

(2) ¹Über jede Begehung ist eine Niederschrift aufzunehmen, die von den an der Begehung beteiligten Personen zu unterzeichnen ist. ²Die landeskirchlichen Muster sind zu verwenden. ³Eine Abschrift soll dem Landeskirchenamt zugeleitet werden.

§ 18

Inkrafttreten

Diese Kirchenverordnung tritt mit dem Tag ihrer Verkündung in Kraft.