

Umgang mit nicht mehr benötigten, nicht sakralen Gebäuden

Rundverfügung des Konsistoriums Nr. 27/01 vom 5. Dezember 2001

Diese Rundverfügung fasst die möglichen Regelungen zur Abgabe von Gebäuden, die ganz oder überwiegend für kirchliche Zwecke nicht mehr benötigt werden, zusammen und soll zur Beschleunigung des Verfahrens beitragen.

Die Abgabe von Gebäuden soll im Einzelfall an der Frage der Mitveräußerung von Grund und Boden nicht mehr scheitern.

Wir bitten die Kreiskirchenräte um aktive Unterstützung und Kontrolle des Prozesses.

Die beiliegende Checkliste dient der leichteren Abwicklung.

1. Regelfall

Verkauf Gebäude (notfalls Preisnachlass) und Erbbaurecht am (Teil)-Grundstück

2. Ausnahmen

2.1. Verkauf des Gebäudes und Veräußerung des (Teil)Grundstücks durch Grundstückstausch oder Verkauf*, falls Tauschland nicht verfügbar.

*Voraussetzungen für die kirchenaufsichtliche Genehmigung des Mitverkaufs eines (Teil) Grundstücks wären u. a.

- a) die Vereinbarung eines Vorkaufsrechts für alle Verkaufsfälle zu Gunsten der Kirchengemeinde
- b) eine im Gemeindegemeinderatsbeschluss enthaltene Verpflichtung, im Wertumfang des zu veräußernden Grund und Bodens, binnen 2 Jahren ab Vertragsabschluss, Ersatzland zu kaufen.

2.2. Sofern ein Gebäude als unverkäuflich einzuschätzen ist (z. B. ein Jahr vergebliche Versuche), stellt der Abriss eine Möglichkeit dar, um die Kirchengemeinde von der Gebäudelast zu befreien und behördlichen Auflagen zur Gefahrenabwehr zu entgegenen.

¹Voraussetzung wäre eine Abrissgenehmigung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

²Sind Gebäude Baudenkmale, bedarf es einer qualifizierten Abrissgenehmigung nach dem Denkmalschutzgesetz durch die zuständige Denkmalschutzbehörde.

³Um einen Abriss nach dem Denkmalschutzgesetz genehmigt zu bekommen, wird es darauf ankommen nachzuweisen, dass eine Erhaltung bzw. Instandsetzung des Gebäudes wirtschaftlich unvertretbar ist und für den Eigentümer nicht in Betracht kommt. ⁴Wenn

darüber hinaus darauf verwiesen werden kann, dass auch öffentliche Zuschüsse der Denkmalpflege nicht in Aussicht stehen, bestehen Chancen für eine Abrissgenehmigung.

⁵Ein Gebäudeabriss bedarf auch der kirchenaufsichtlichen Genehmigung des Konsistoriums gemäß § 42 Kirchliche Verwaltungsordnung.

⁶Nach erfolgtem Abriss verbessern sich in der Regel die Verwertungschancen für das Grundstück. ⁷Nicht selten lassen sich durch eine geschickte Überplanung des Gesamtgrundstücks Bauplätze schaffen.

⁸Um die Höhe der Abriss- und Entsorgungskosten im Einzelfall beziffern zu können, sollten zunächst Kostangebote eingeholt werden.

⁹Kirchengemeinden können wegen den Abrisskosten Anträge an den Baulastfonds stellen.

¹⁰Einnahmen aus der Vergabe entstandener Bauplätze im Erbbaurecht fließen zum Großteil, da die Grundstücke zum Kirchenvermögen gehören, dem Baulastfonds wieder zu.

Checkliste für Gemeindegemeinderätezum Umgang mit nicht mehr benötigten, nicht sakralen Gebäuden¹

Nr.	Gegenstand/Aufgabenstellung	Hinweise
1.	Feststellung der Verzichtbarkeit des Gebäudes für Zwecke der Kirchengemeinde und anderer in Betracht kommender kirchlicher Einrichtungen	
2.	Feststellung, dass der Erhalt kirchlichen Eigentums am Gebäude unrentabel wäre	
3.	Grundsatzbeschluss des Gemeindegemeinderats (GKR) zur Abgabe des Gebäudes mit:	
	a) der Feststellung der Grundstücksfläche, welche künftig zu dem abzugebenden Gebäude gehören soll	Unabhängig von der Frage Erbbaurecht oder Mitveräußerung von Grund und Boden ist eine Grundstücksteilung zu prüfen, da bei Erbbaurecht die Separierung von selbst nutzbaren Grundstücken anzustreben ist oder im Falle der Veräußerung kirchlichen Grund und Bodens nur im unbedingt erforderlichen Maße abgegeben werden darf.

¹ Unter Berücksichtigung der Rundverfügung 16/94, 10/96, 27/01

Nr.	Gegenstand/Aufgabenstellung	Hinweise
	b) dem Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke	Das Gutachten dient der Entscheidungsfindung auf der kirchlichen Seite und muss insofern von der Kirchengemeinde vorfinanziert werden. Interessenten ist das Gutachten grundsätzlich nicht zugänglich zu machen. Nach Vertragsabschluss kann das Gutachten dem Erwerber auf Wunsch, ggf. gegen anteilige Kostenübernahme, überlassen werden. Befindet sich das Gebäude in einem sehr schlechten Zustand und ist deshalb mit einem entsprechend geringen Verkehrswert zu rechnen, genügt ein mit Fotoaufnahmen untersetzter Zustandsbericht der kirchlichen Baupflegerin/des Baupfleger.
4.	Einholung eines beschlussmäßigen Votums des Kreiskirchenrates (KKR) zur Gebäudeabgabe	
5.	<p>Übersendung folgender Unterlagen an das Konsistorium, Dezernat Grundstückswesen (FL-G):</p> <p>a) Gebäudebegehungsbericht, Grundstückszustands-/nutzungsangaben, Verbleib von Archivalien usw.</p> <p>b) Beschluss GKR gemäß Ziffer 3</p> <p>c) Beschluss KKR</p> <p>d) Verkehrswertgutachten</p> <p>e) aktuelle Flurkarte</p> <p>f) Lageplan mit Einzeichnung der abzugebenden Baulichkeiten und Vorschlag zur Grundstücksteilung</p>	Zu den Vordrucken »Gebäudebegehungsbericht« vgl. Rundverfügung 04/01 vom 21. 2. 2001; zu den Archivalien vgl. Rundverfügung 22/01 vom 8. 10. 2001
6.	Abwarten der Stellungnahme des Konsistoriums zu den eingereichten Unterlagen	Die Stellungnahme erfolgt u. a. zur Grundstücksteilung und zum Erbbauzins

Nr.	Gegenstand/Aufgabenstellung	Hinweise
7.	Werbung von Interessenten mittels Zeitungsinserat gemäß Anlage (Gebäudeverkauf/Vorrang des Erbbaurechts)	Ist bereits ein Interessent vorhanden, der bereit ist, das Gebäude auf der Basis eines Erbbaurechts über den Grund und Boden zu erwerben, könnte weitere Werbung unterbleiben. Ein Zeitungsinserat wäre aber dann erforderlich, wenn zwar mehrere Interessenten vorhanden sind, diese aber bis dahin nur Angebot mit Kauf von Grund und Boden unterbreitet haben.
8.	Bericht über die Werbung mit Angaben des bevorzugten Bewerbers und Übersendung der Angebote an FL-G	Der Bericht hat ggf. eine Kopie des Zeitungsinserats zu enthalten. Es sollen alle Bewerber mit ihren Angeboten angegeben werden. Erbbaurechtsnehmer sollen Vorrang haben.
9.	Abstimmung mit FL-G zur Vertragsart	Die Abstimmung kann telefonisch erfolgen
10.	Fassen eines detaillierten GKR-Beschlusses gemäß Muster Anlage	
11.	Übersendung des GKR-Beschlusses und eines Vertragsentwurfs an FL-G	Der Vertragsentwurf ist durch einen Notar zu fertigen. Wer den Notar beauftragt, ist zwischen Kirchengemeinde und Interessenten abzustimmen. Ein Erbbauvertrag ist nach dem geltenden Muster der KPS zu erstellen (zu beziehen über das KVA). Für Kauf- bzw. Tauschverträge gibt es keine besonderen kirchlichen Muster.
12.	Vertragsbeurkundung	

Nr.	Gegenstand/Aufgabenstellung	Hinweise
Variante: Abriss in Folge Unverkäuflichkeit der Baulichkeiten		
Sofern sich kein Übernahmeinteressent (ggf. nach mehreren erfolglosen Werbungsversuchen gemäß Ziffer 7) gefunden hat, wäre die Möglichkeit eines Abrisses zu untersuchen.		
Ab Ziffer 8 Wäre wie folgt vorzugehen:		
8.A.	<p>Klärung der Voraussetzungen für einen Abriss</p> <p>a) Einholung von mindestens zwei Angeboten für die Abriss- und Entsorgungskosten</p> <p>b) Finanzierungsplan für die Abriss- und Entsorgungskosten</p> <p>c) Einholung der Abrissgenehmigung von der Unteren Bauaufsichtsbehörde bzw. bei Baudenkmalen von der zuständigen Denkmalschutzbehörde</p>	<p>Es gibt auf Wiederverwertung von Abrissmaterialien spezialisierte Firmen.</p> <p>Finanzierung z. B. durch Eigenmittel, Baulastfonds oder ein Darlehen des Kirchenkreises (Tilgung z. B. über Einnahmen künftiger Erbbaurechte)</p>
9.A.	Bericht über den vorgesehenen Abriss und Übersendung der Unterlagen gemäß Ziffer 8.A. sowie eines GKR-Beschlusses zum Abriss an FL-G mit dem Antrag auf Erteilung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung	FL-G übernimmt die Abstimmung mit dem Dezernat Baupflege (FL-B), das für die Erteilung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung zuständig ist.

Anlage 2

Muster für ein Zeitungsinserat gemäß Ziffer 7 der Checkliste

Empfehlung zum Erscheinen: zweimal in vierwöchigem Abstand,
überregional, Immobilienteil

Wohngebäude (ehemaliges Pfarrhaus) mit qm Wohn- und Nutzfläche
..... €, VB

In der Gemeinde¹⁾, etwa Autominuten von²⁾ bieten wir in (zentraler) Lage o. a. Gebäude zum Kauf an.

Das dazu gehörende Gelände in Größe von etwa qm soll vorrangig als Erbbaurecht vergeben werden.

Der Erbbauzins beträgt €/qm.

Interessenten melden sich unter:³⁾

¹ Hier kann nach dem Ortsname zusätzlich eine kurze Angabe zur Ortslage erfolgen.

² Bei kleineren Orten der nächstgelegene größere Ort, weiter z. B. Angaben zu öffentlichen Verkehrsverbindungen, Schulen, medizinischen Einrichtungen.

³ Es sollte eine Telefonnummer angegeben werden, um einen raschen ersten Kontakt zu ermöglichen. Chiffre ist für Interessenten oft zu umständlich.

Anlage 3

Muster für einen detaillierten GKR-Beschlusses gemäß Ziffer 10 der Checkliste

Der Gemeindegemeinderat beschließt, das Grundstück in (Anschrift) Flur
Flurstück (eine Teilfläche daraus) in Größe von qm abzugeben durch:

(Alternativen)

1. Erbbaurecht zu einem jährliche Erbbauzins von €/qm
Der Kaufpreis für alle auf dem Grundstück befindlichen Baulichkeiten beträgt
€.
2. Grundstückstausch gegen das/die Grundstücke Flur Flurstück/e
Der Wert des kirchlichen Grundstücks einschließlich aller darauf befindlichen Baulichkeiten beträgt €.
Der Wert des/der einzutauschenden Grundstücke beträgt €.
3. Grundstücksverkauf zum Gesamtpreis von €. Der Verkauf erfolgt unter der Bedingung eines im Grundbuch einzutragenden Vorkaufsrechts für alle Verkaufsfälle zu Gunsten der Kirchengemeinde.
Die Kirchengemeinde beschließt, im Wert des zu verkaufenden Grund und Bodens, binnen 2 Jahren Ersatzland zu kaufen.

Übernehmer ist/sind (Name/n) aus Zur Vertretung des Gemeindegemeinderates beim Vertragsabschluss werden der/die Vorsitzende sowie die Mitglieder und bevollmächtigt. Im Verhinderungsfall ist der/die Vorsitzende berechtigt, den Gemeindegemeinderat allein zu vertreten (Ausnahmsweise kann abweichend von Artikel 33 GrO die Bevollmächtigung von zwei Vertretern bzw. von einem Vertreter erfolgen.).

Die kirchenaufsichtliche Genehmigung wird beantragt.