



Verfahrensschritte bei der Abgabe von Liegenschaften der Kirchengemeinden

06.07.2023
finale Fassung

Der Prozess für die Entscheidung über die Abgabe von Gebäuden ist grundsätzlich in der Ausführungsverordnung zur Umnutzung und Aufgabe von Gebäuden der Kirchengemeinden vom 15. August 2023 geregelt.

Der sich an die Grundsatzentscheidung anschließende konkrete Veräußerungsverlauf folgt grundsätzlich den nachfolgenden Regeln:

1. Für das abzugebende Gebäude ist grundsätzlich durch die Kirchengemeinde ein Verkehrswertgutachten zu erstellen.
Bei einem erwarteten Verkehrswert für ein Wohngebäude unter 100.000 Euro ist eine Schätzung des örtlichen Gutachterausschusses ausreichend. In allen anderen Fällen ein Verkehrswertgutachten eines Sachverständigen; dieser muss nicht zwingend ein vereidigter Sachverständiger sein.
2. Das abzugebende Gebäude ist grundsätzlich über einen unabhängigen Makler am Markt zu platzieren.
3. Die Veräußerungsabsicht ist mit Hinweis auf den Makler im Verkündigungsorgan der Kirchengemeinde anzuzeigen.
4. Der Auswahlprozess des Kirchenverwaltungsrats orientiert sich grundsätzlich am höchsten vorliegenden Kaufgebot. Eine Abweichung hiervon ist nur in begründeten Fällen möglich.
5. Die Entscheidung des Kirchenverwaltungsrats ist der Abteilung Kirchengemeinden und deren Einrichtungen schriftlich mitzuteilen. Verkehrswertgutachten und die Kaufgebote sind als Anlage mit einzureichen.
6. Die Abteilung Kirchengemeinden und deren Einrichtungen holt die notwendigen Entscheidungen über den Weg Verwaltungsausschuss - Leitungskonferenz - Diözesanvermögensverwaltungsrat ein.
7. Die Genehmigung (gegebenenfalls die Versagung der Genehmigung) wird dem Kirchenverwaltungsrat mitgeteilt; ebenso mögliche Parameter, die bei der Erstellung des Kaufvertrags berücksichtigt werden müssen.
8. Der Entwurf des Kaufvertrags wird der Abteilung Kirchengemeinden und deren Einrichtungen durch den Kirchenverwaltungsrat übersandt.
9. Sofern der Kaufvertrag alle Vorgaben aus der Entscheidung der Leitungskonferenz entspricht, braucht es keine erneute Vorstellung des Rechtsgeschäfts in den Aufsichtsgremien des Bistums.
10. Dem Kirchenverwaltungsrat wird mitgeteilt, dass der Vertrag geschlossen werden kann.

11. Nach Abschluss des Vertrages wird dieser der Abteilung Kirchengemeinden und deren Einrichtungen zur Genehmigung übersendet.
12. Nach abschließender Prüfung wird der Kaufvertrag genehmigt.

Das Verfahren ist analog dann anzuwenden, wenn der Grund und Boden in Form eines Erbbaurechts abgegeben wird. Der Erbbaurechtsvertrag beinhaltet in diesem Falle einen entsprechenden kaufvertraglichen Abschnitt.

Eine Abweichung vom obenstehendes Verlauf kann in begründeten Fällen möglich sein, insbesondere dann, wenn es sich um ein Kirchengebäude handelt, das von einer anderen Religionsgemeinschaft oder spirituellen Gemeinschaft erworben werden soll. In diesem Fall ist die Einbeziehung weiterer Fachstellen aus dem Seelsorgedezernat nötig.

