

# Grundstücke und Gebäude in der Kirche

12. September 2024

# Was ist eigentlich ein Grundstück?

# Was ist eigentlich ein Grundstück?

- Unter einem Grundstück im Rechtssinne versteht man einen abgegrenzten Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch eine Stelle (Grundbuchblatt) hat.

# Was ist eigentlich ein Grundstück?

- Unter einem Grundstück im Rechtssinne versteht man einen abgegrenzten Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch eine Stelle (Grundbuchblatt) hat.
- Es kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen.

# Was ist eigentlich ein Grundstück?

- Unter einem Grundstück im Rechtssinne versteht man einen abgegrenzten Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch eine Stelle (Grundbuchblatt) hat.
- Es kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen.
- Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude.

# Was ist eigentlich ein Grundstück?

- Unter einem Grundstück im Rechtssinne versteht man einen abgegrenzten Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch eine Stelle (Grundbuchblatt) hat.
- Es kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen.
- Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude.
- Bedeutet: Wenn ein Grundstück veräußert wird, so wird auch die darauf errichtete Immobilie mit verkauft.

# Was sagt das Kirchenrecht zum Grundstück?

# Was sagt das Kirchenrecht zum Grundstück?

- Kirchliches Grundvermögen ist als Substanzerhaltung und Ertragsquelle zu bewirtschaften und soll möglichst **erhalten** und **verbessert** werden.

# Was sagt das Kirchenrecht zum Grundstück?

- Kirchliches Grundvermögen ist als Substanzerhaltung und Ertragsquelle zu bewirtschaften und soll möglichst **erhalten** und **verbessert** werden.
- Das kirchliche Grundvermögen darf nur veräußert oder belastet werden, wenn es wirtschaftlich erforderlich ist.
- ...

Auszug § 18 der WirtVO der EkvW

## Was sagt das Kirchenrecht zum Grundstück?

- Bedeutet: Mal ebenso ein Grundstück verkaufen, ist nicht im Sinne des kirchlichen Grundsatzes und deshalb bei der Landeskirche schwierig durchsetzbar.
- In alle Grundstücksgeschäfte sollten Landeskirchenamt und Kreiskirchenamt frühzeitig involviert werden.

Was tun mit Grundstücken, um Erträge zu erwirtschaften?

Welche Vertragsmöglichkeiten gibt es?

Das Landeskirchenamt möchte immer  
Erbbaurechte.

Warum?

Was ist überhaupt ein Erbbaurecht?

# Erbbauerecht

Das Erbbauerecht verleiht einer natürlichen oder juristischen Person das Recht, auf einem Grundstück, das ihr nicht gehört eine Immobilie zu bauen oder zu kaufen. Für diese „Überlassung“ erhält der Grundstückseigentümer ein regelmäßiges Entgelt, den sogenannten Erbbauzins. Dieser ist in der Regel wertgesichert und kann im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben angepasst (erhöht) werden.

# Erbbaurecht

- Der Erbbaurechtsvertrag wird notariell beurkundet muss kirchenaufsichtlich genehmigt werden.

# Erbbaurecht

- Der Erbbaurechtsvertrag wird notariell beurkundet und muss kirchenaufsichtlich genehmigt werden.
- Er wurde vom LKA auch mal als „Königsweg“ bezeichnet.

# Erbbauerecht

- Der Erbbauerechtsvertrag wird notariell beurkundet und muss kirchenaufsichtlich genehmigt werden.
- Er wurde vom LKA auch mal als „Königsweg“ bezeichnet.
- Laut LKA erfüllt das Erbbauerecht das Prinzip der Wirtschaftsverordnung:

# Erbbauerecht

- Der Erbbauerechtsvertrag wird notariell beurkundet und muss kirchenaufsichtlich genehmigt werden.
- Er wurde vom LKA auch mal als „Königsweg“ bezeichnet.
- Laut LKA erfüllt das Erbbauerecht das Prinzip der Wirtschaftsverordnung:
- Das kirchliche Vermögen (das Grundstück) wird erhalten! Vielleicht sogar verbessert und es können langfristige Erträge (Laufzeit bei Wohnerbbaurechten in der Regel 99 Jahre) daraus erzielt werden, um den kirchlichen Auftrag zu finanzieren.

# Erbbauerecht

- Der Erbbauerechtsvertrag wird notariell beurkundet und muss kirchenaufsichtlich genehmigt werden.
- Er wurde vom LKA auch mal als „Königsweg“ bezeichnet.
- Laut LKA erfüllt das Erbbauerecht das Prinzip der Wirtschaftsverordnung:
- Das kirchliche Vermögen (das Grundstück) wird erhalten! Vielleicht sogar verbessert und es können langfristige Erträge (Laufzeit bei Wohnerbbaurechten in der Regel 99 Jahre) daraus erzielt werden, um den kirchlichen Auftrag zu finanzieren.
- Es ist auch möglich, ein Grundstück im Erbbauerecht zu vergeben, welches bereits mit einem Gebäude bebaut ist. In diesem Fall wird für das Gebäude eine Entschädigung vom Erbbauerechtsnehmer gezahlt. Der Erbbauerechtsnehmer ist Eigentümer des Gebäudes und trägt die Kosten, welche die Kirchengemeinde nicht mehr aufbringen kann oder möchte.

# Erbbauerecht

Bedeutet: Das Erbbauerecht ist die Möglichkeit, Gebäude und Grundstück voneinander zu trennen.

Gebäudeeigentümer = Erbbauerechtsnehmer

Grundstückseigentümer = Erbbauerechtsgeber

Wichtig: Laufende Kosten und Unterhaltungskosten für das Gebäude und auch für das Grundstück trägt der Erbbauerechtsnehmer.

# Erbbaurecht

Erbbaurechtsverträge haben immer ein hohes Potenzial kirchenaufsichtlich genehmigt zu werden.

# Erbbaurecht

Problem: Aufgrund niedriger Darlehenszinsen waren Erbbaurechte für Kaufinteressenten lange unattraktiv und schwierig zu vermitteln.

Vielleicht ist mit steigenden Zinsen wieder eine Kehrtwende in Sicht?

# Und wenn es doch der Verkauf sein soll? Der Grundstückskaufvertrag

# Grundstückskaufvertrag

- Der Grundstückskaufvertrag wird notariell beurkundet und muss kirchenaufsichtlich genehmigt werden.

# Grundstückskaufvertrag

- Der Grundstückskaufvertrag wird notariell beurkundet.
- Es ist ein Kaufvertrag, der Einzelheiten zum Erwerb/ Verkauf von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten oder Erbbaurechten festlegt.

# Grundstückskaufvertrag

- Der Grundstückskaufvertrag wird notariell beurkundet.
- Es ist ein Kaufvertrag, der Einzelheiten zum Erwerb/ Verkauf von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten oder Erbbaurechten festlegt.
- Vorteil: Man kann ein Grundstück veräußern und bekommt durch Zahlung des Kaufpreises einmalig eine große Menge Geld. Für ein „runtergewirtschaftetes“ Gebäude ist man nicht mehr verantwortlich und ist somit von einer Last befreit.

# Grundstückskaufvertrag

- Grundsätzlich, vor jedem Verkauf bedenken:
- Man kann ein Grundstück nur einmal veräußern, danach ist es „weg“. Es können keine Einnahmen mehr daraus gezogen werden. Ist der Kaufpreis „verbraucht“ ist die Quelle dauerhaft versiegt.
- Grund und Boden ist unendlich. Ein aufstehendes Gebäude unterliegt der Abschreibung für Abnutzung („AfA“). Grund und Boden kann nicht abgeschrieben werden, weil er sich nicht abnutzt.
- Selbst, wenn das aufstehende Gebäude marode ist, hält das Grundstück seinen Wert, denn es ist wiederverwendbar.
- Ein Gebäude kann abgerissen werden und auf dem Grundstück kann etwas neues entstehen.
- Also grundsätzlich: Jeden Verkauf gut durchdenken.

# Grundstückskaufvertrag

Dennoch kann der Verkauf eines Grundstücks in manchen Fällen sinnvoll sein, vor allem, wenn dieser die Grundlage dafür bildet, etwas Neues zu schaffen (z.B. Bau eines neuen Pfarrhauses, Gemeindezentrums, usw.).

# Grundstückskaufvertrag

Jeder Grundstücksverkauf ist individuell. Deshalb kann man nie im Vorfeld sagen, ob ein Verkauf gute Aussichten auf eine kirchenaufsichtliche Genehmigung hat oder nicht.

# Verkauf eines Grundstückes – Was ist zu bedenken?

## ■ Zunächst prüfen:

- Anderweitige Eigennutzung möglich?
- Vermietung des Gebäudes möglich?
- Vergabe im Erbbaurecht möglich?
- Genehmigungspflicht durch das Landeskirchenamt, deshalb Kreiskirchenamt und Landeskirchenamt frühzeitig in den Prozess einbeziehen.

# Verkauf eines Grundstückes – Was ist zu bedenken?

## ■ Benötigt wird:

- Stellungnahme über die anderweitigen Vermarktungsversuche und Verkaufsgründe
- Verkaufswille des Presbyteriums (in der Regel schon ein erster kurzer Presbyteriumsbeschluss)
- Zuverlässiger Nachweis über den Wert des Grundstückes

# Verkauf eines Grundstückes – Was ist zu bedenken?

- Zuverlässiger Wertnachweis:

- Unbebautes Grundstück:

In der Regel ist der aktuelle Bodenrichtwert nach BORIS.NRW ausreichend

# Verkauf eines Grundstückes – Was ist zu bedenken?

- Zuverlässiger Wertnachweis:

- Bebautes Grundstück:

  - Externes Wertgutachten eines Sachverständigen

  - Teilweise auch interne Stellungnahme der kreiskirchlichen Bauabteilung  
ausreichend

## Verkauf eines Grundstückes – Was ist zu bedenken?

- Entwidmung (dauerhafter Entzug der gottesdienstlichen Nutzung):
- Ist das Grundstück mit einer Gottesdienststätte bebaut, so muss vor der Veräußerung eine Entwidmung erfolgen.
- Diese muss kirchenaufsichtlich genehmigt werden.

# Verkauf eines Grundstückes – Was ist zu bedenken?

## Einhaltung des Dienstweges



# Verkauf eines Grundstückes – Was macht das KKA?

- Beratung der Kirchengemeinde
- Gesprächsführung mit dem LKA
- Einholung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung
- Unterstützung bei:
  - Vorbereitung von Presbyteriumsbeschlüssen
  - Prüfung von Notarverträgen
  - ...

Was tun mit Grundstücken, um Erträge zu erwirtschaften?

Welche Vertragsmöglichkeiten gibt es noch?

# Landwirtschaftlicher Pachtvertrag

- Bei unbebauten Grundstücken bietet sich ein landwirtschaftlicher Pachtvertrag an, um Erträge zu bewirtschaften.
- Ein Pächter hat das Recht, Gewinne aus der Nutzung der Pachtsache zu erwirtschaften.
- Abschluss häufig über einen längeren Zeitraum mit Verlängerungsoption.
- Ackerland wird ein immer wertvolleres Gut, weil die zur Verfügung stehenden Flächen mit jedem Jahr weniger werden, wodurch auch die Pachtzinsen steigen.
- Pachtverträge werden im Kreiskirchenamt erstellt.

# Mietverträge

■ Es gibt verschiedene Arten von Mietverträgen. Die bekanntesten sind:

■ Gewerberaummietvertrag

■ Wohnraummietvertrag

# Gewerberaummietvertrag

- Kennzeichnend für einen Gewerberaummietvertrag ist, dass die Räume zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken vermietet werden.
- Dazu gehören z.B. Ladenräume, Büroräume, Lagerräume, Praxis-, Kanzlei- und Büroräume für Freiberufler (insbesondere Ärzte, Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Architekten und Ingenieure).
- Von Bedeutung ist eine konkrete Bezeichnung der Gewerbeart und die Beschreibung der Mietsache.
- Bei einem Gewerberaummietvertrag besteht eine große vertragliche Gestaltungsfreiheit, weil das Wohnraummietrecht nur teilweise Anwendung findet (z.B. Vereinbarung zu Instandhaltungskosten, weitreichendere Umlage von Betriebskosten, usw.).
- Erstellung von Gewerberaummietverträgen kann im Kreiskirchenamt erfolgen.

# Wohnraummietvertrag

- Ein Wohnraummietvertrag – der Klassiker- ist ein Vertrag zwischen Vermieter und Mieter, in dem das Mietverhältnis geregelt wird.
- Der Vermieter überlässt dem Mieter die Mietsache (Wohnung) zum vertragsgemäßen Gebrauch. Im Gegenzug verpflichtet sich der Mieter den Mietzins zu zahlen.
- Viele Bestimmungen und Vorschriften zum Wohnraummietvertrag finden sich im BGB. Aufgrund des Mieterschutzes enthält das Wohnraummietrecht zahlreiche zwingende gesetzliche Vorgaben.
- Erstellung von Wohnraummietverträgen kann im Kreiskirchenamt erfolgen.

# Genehmigungspflichtige Vorgänge

- Erwerb eines Grundstückes
- Veräußerung eines Grundstückes
- Belastung von Grundstücken
  - Dienstbarkeiten (Wegerechte, Leitungsrechte, ...)
  - Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten
  - Erbbaurechte (auch die Veräußerung eines Erbbaurechtes)
  - Grundschulden, Hypotheken
  - Belastungen jeder Art: Also alles, was sich negativ auf den Wert eines Grundstückes auswirken könnte.

Bei Fragen oder Unsicherheiten gerne in der Liegenschaftsabteilung des Kreiskirchenamtes nachfragen.

Auch wir wissen nicht alles sofort, klären aber gerne Ihre individuellen Fragen und Anliegen.

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!