



# GRUNDSTÜCKE

in der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland

↔ EKM<sub>intern</sub> Beilage 11/2020



# Grundstücke in der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland

Frank Henschel, Landeskirchenamt, Referat F4 (Grundstücke)

**Kirchengrundstücke sind als selbstgenutzte Immobilien, weil auf ihnen zum Beispiel Kirche, Pfarrhaus oder Gemeindehaus stehen oder Kirchenwald wächst, ebenso wichtig wie als verpachtete Grundstücke, die mit ihren Erträgen zur Finanzierung kirchlicher Arbeit beitragen. Schon der Bau der ersten Kirchen in Mitteldeutschland war regelmäßig begleitet von der Widmung landwirtschaftlicher Pachtflächen als „Kirchenland“ und auch die berühmten Pfarräcker wurden schon früh ausgewiesen. Anfangs versorgten sich die Pfarrer aus den Erträgen dieser Äcker und des Pfarrgartens selbst. Ebenso wurde den Kirchengemeinden und Pfarreien Wald für die Holzversorgung gestiftet. Aus dieser Zeit stammen auch die heute sprichwörtlichen „fetten Pfründe“ – mit besonders viel und/oder ertragreichem Land ausgestattete Pfarrstellen, die ein sehr auskömmliches Leben ermöglichten und entsprechend begehrt waren.**

Wie bedeutsam das Grundstückswesen unserer EKM ist, lässt sich an den nachfolgenden Zahlen erahnen:

Der Grundbesitz der Gliederungen der EKM summiert sich auf ca. 90.000 Hektar (ha) Fläche. Geht man davon aus, dass ein typisches Fußballfeld ungefähr 0,7 ha<sup>1</sup> groß ist, entspricht dies fast 129.000 Fußballfeldern. Oder ca. 2,43 % der Gesamtfläche der EKM<sup>2</sup>.

Davon sind ungefähr 13.000 ha Waldfläche und 65.000 ha landwirtschaftliche Fläche, der Rest sind bebaute Flächen, Pfarr- und Kleingärten, ökologische Ausgleichsflächen, Unland usw. In den Kreiskirchenämtern und dem Landes-

kirchenamt befassen sich ca. 60 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit unseren Kirchengrundstücken. Sie betreuen beispielsweise 4.418 Erbbauverträge (zu Wohnzwecken: 3.812, zu Gewerbe-/Handelszwecken: 494, zu Gemeinwesen-/Sozialzwecken: 76, sonstige: 36) und ca. 12.000 Landpachtverträge. Hinzu kommen viele andere Verträge (Garagenmiete, Garten- und Kleingartenpacht, Grundstücksvermietung, Gestattungsverträge für Wasser-, Energie- und Telekommunikationsinfrastruktur, Jagd- und Fischereipachtverträge, Beförsterungsverträge, etc.).

Unsere Kirche ist ein bedeutender institutioneller Landeigentümer. Aus dieser Stellung ergeben sich viele Chancen und Möglichkeiten, zugleich geht damit aber auch eine gehörige soziale, ökologische und ökonomische Verantwortung einher.

Diese Beilage will einen Überblick über die wichtigsten Grundstücksthemen geben und erläutern, was Kirchengrundstücke sind, wie und mit welchen Zielen sie verwaltet werden und aus welchen Erwägungen heraus dies geschieht. Die kirchenrechtlichen Regelungen finden sich im Kirchengesetz über Grundstücke in der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland (Grundstücksgesetz – GrdstG)<sup>3</sup>, in den Durchführungsbestimmungen zum Kirchengesetz über Grundstücke in der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland (DBGrdstG)<sup>4</sup> sowie in Teilen anderer Kirchengesetze<sup>5</sup>.

## A. Verhältnis kirchlicher Grundstücke zu anderen (kirchlichen) Immobilien und Rechten an nichtkirchlichen Grundstücken

Etwas anders als die allgemeine Betrachtungsweise, wonach Grundstücke und auf ihnen stehende Gebäude grundsätzlich eine rechtliche<sup>6</sup> und zumeist auch wirtschaftliche Einheit bilden und daher auch einheitlich verantwortet werden, trennt kirchliche Grundstücksverwaltung erst einmal beides voneinander. So kann es beispielsweise dazu kommen, dass gebäudebezogene Abgaben von der Kirchengemeinde, grundstücksbezogene Abgaben aber aus der Pfarrkasse zu zahlen sind. Diese Abgrenzung ist historisch gewachsen und ermöglicht eine genaue Zuordnung von Nutzen und Lasten sowie Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten. Sie schlägt sich organisatorisch nieder, so dass in den Kreiskirchenämtern und dem Landeskirchenamt jeweils verschiedene Organisationseinheiten für Grundstücks-, Bau-<sup>8</sup> und Gebäudeverwaltungsfragen<sup>9</sup> zuständig sind.

Eine Sonderstellung nehmen (bebaute oder unbebaute) Grundstücke ein, die Stiftungseigentum sind oder als Friedhöfe genutzt werden. Diese weisen einige Besonderheiten auf, die sich auch in den rechtlichen Regelungen niederschlagen.<sup>10</sup> Auch hier sind entsprechende besondere Zuständigkeiten eingerichtet<sup>11</sup>.

Auch die Kirchen- und Pfarreiwälder unterliegen teilweise gesonderten rechtlichen Regelungen, die sich aus ihren Unterschieden zu dem anderen Grundbesitz ergeben.<sup>12</sup> So werden beispielsweise Wälder gerade nicht verpachtet, sondern selbst bzw. im Rahmen einer Forstbetriebsgemeinschaft bewirtschaftet.

Eine weitere Besonderheit stellen die Grundstücksrechte an nichtkirchlichen Grundstücken – zum Beispiel ein Wege-recht, das über ein fremdes Grundstück zum Kirchengebäude führt – dar: Sie werden, was die grundvermögensrechtlichen Regelungen, Zuständigkeiten und kirchenaufsichtlichen Genehmigungsregelungen betrifft, ähnlich wie Kirchengrundstücke behandelt.<sup>13</sup>

## B. Unterscheidung kirchlicher Grundstücke

Kirchliche Grundstücke können unter mehreren Gesichtspunkten unterscheidend betrachtet werden, wobei sich zwei Unterscheidungsmerkmale als besonders relevant erweisen, nämlich wer das Grundstück nutzt (kirchliche Selbst- oder fremde Nutzung) und welche Zweckbestimmung vorliegt (letztlich die wirtschaftliche Berechtigung).

### I. Unterscheidung nach Kirchen- und Fremdnutzung

Grundstücke in kirchlicher Nutzung sind solche, die unmittelbar für kirchliche Zwecke genutzt werden. Das sind zum Beispiel Flächen, auf denen das Kirchengebäude oder das Pfarrhaus stehen oder auf denen sich ein Pfarrgarten befindet. Fremdgenutzte Grundstücke hingegen dienen mittelbar kirchlichen Zwecken: Sie werden von Dritten gegen ein Entgelt genutzt<sup>14</sup>, der finanzielle Ertrag wird für die Erfüllung kirchlicher Aufgaben und Pflichten verwendet<sup>15</sup>. Gar nicht genutzte Kirchengrundstücke soll es eigentlich nicht geben, denn sofern sie nicht unmittelbar zur Erfüllung der Aufgaben der kirchlichen Körperschaften dienen, sollen sie zügig verpachtet oder vermietet werden<sup>16</sup>, um Einnahmen für kirchliche Zwecke zu generieren und die Pflege des Grundstücks sowie die Verkehrssicherungspflicht sicherzustellen. Die Verpachtung kirchlicher Grundstücke gegen Entgelt ist historisch eng mit der Entstehung unserer Kirche verbunden. Die Gemeinden und die Besoldungs- und Versorgungsträger können sich so zumindest teilweise von anderen Einnahmequellen weniger abhängig machen. Gerade land-

wirtschaftliche Flächen, aber auch bebauts Land, erleiden in der Regel auch in Krisen- und Kriegszeiten keine nennenswerten nachhaltigen Wert- und Ertragseinbußen. Sie sind ein Garant für stabile Einnahmeverhältnisse.

### II. Unterscheidung nach Zweckbestimmung

Die Landeskirche und die Kirchenkreise haben nur sehr wenige Grundstücke; häufig sind diese mit selbstgenutzten Verwaltungsgebäuden bebaut. Den mit Abstand größten Grundbesitz haben Pfarreien und Kirchengemeinden. Die Pfarreien kommen aus der ehemaligen Evangelisch-Lutherischen Kirche in Thüringen (ELKTh). Sie sind als kirchliches Stiftungsvermögen juristische Personen des öffentlichen Rechts.<sup>17</sup>

In der EKM wird mit dem System der von der formellen grundbuchlichen Eigentümerstellung unabhängigen Zweckbestimmung gearbeitet. Danach können kirchliche Grundstücke Kirchenland, Pfarrland oder sonstiges Land sein.

Das Kirchenland wird entweder selbst genutzt (Kirchengebäude, Gemeindehaus) oder dient der Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs der kirchlichen Körperschaften.<sup>18</sup> Diese Regelung ist so ausgestaltet, dass den Kirchengemeinden für die Erfüllung ihrer Aufgaben 20 % der Erträge aus Kirchenland zustehen und 80 % in den kreiskirchlichen Baulastfonds eingezahlt werden.<sup>19</sup> Aus den Mitteln des Baulastfonds werden die Verwaltungskosten des Kirchenlandes finanziert und die Kirchengemeinden bei der Durchführung von Baumaßnahmen und bei der Finanzierung außergewöhnlicher

## Konstellationen grundbuchlichen Eigentums und kirchlicher Zweckbestimmungen

Grundbuchliche Bezeichnung	Grundbuchlicher Klammerzusatz	Zweckbestimmung	Verwendung
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Die Kirche</li> <li>· Kirchengemeinde</li> <li>· Ev.-Luth. Kirchengemeinde</li> <li>· Kantorat</li> <li>· Kirchschule</li> <li>· Küsterei</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· (Kirchenland)</li> <li>· (Kirchenvermögen)</li> </ul>	Kirchenland	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs</li> <li>· Baulastfonds des Kirchenkreises</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· (sonstiges Land)</li> </ul>	sonstiges Land	<ul style="list-style-type: none"> <li>· gewidmeter Zweck, z. B. Friedhof</li> <li>· unselbständige Stiftung</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· (Pfarrland)</li> <li>· (Pfarre)</li> <li>· (Pfarrvermögen)</li> </ul>	Pfarrland	Besoldung und Versorgung der Mitarbeitenden im Verkündigungsdienst und ihrer Hinterbliebenen
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Pfarrei</li> <li>· Oberpfarre</li> <li>· Diakonat</li> <li>· Archidiakonat</li> <li>· Pfarreipfründe</li> <li>· Pfarrwittum</li> <li>· Predigerstelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ohne</li> </ul>		

Grundstückslasten unterstützt.<sup>20</sup> Erträge aus Kirchenwald sind nur baulastfondspflichtig, wenn sie aus Grundstücksverträgen stammen und jährlich wiederkehrend sind.<sup>21</sup>

Das Pfarrland dient, wenn es mit einem Pfarrhaus bebaut ist, als Wohnung für die Mitarbeitenden im Verkündigungsdienst und deren Familien sowie den Zwecken der Kirchengemeinde (z.B. Gemeinderäume im Pfarrhaus). Ist es nicht selbst genutzt, dienen seine Erträge der Besoldung und Versorgung der Pfarrerinnen und Pfarrer.

Während historisch in der ELKTh das Pfarrland als Stiftungsvermögen selbst im Grundbuch als Eigentümer geführt wurde, war es bei der Evangelischen Kirche der Kirchenprovinz

Sachsen (EKKPS) so, dass das Pfarrland für die örtliche Kirchengemeinde verzeichnet worden ist, aber im Grundbuch die Zuordnung zum Pfarrvermögen durch Klammerzusatz deutlich gemacht wurde. Beide Wege werden im gemeinsamen Rechtsraum der EKM parallel fortgesetzt.

Das sonstige Land dient den kirchlichen Zwecken, denen es besonders gewidmet ist.<sup>22</sup>

Wenn eine Kirchengemeinde Grundstückseigentümerin ist, wird die Zweckbestimmung durch einen Klammerzusatz im Grundbuch deutlich gemacht. Da die Pfarreien ohnehin nur Inhaber von Pfarrland sein können, ist in deren Grundbüchern ein solcher Klammerzusatz nicht notwendig.

## C. Grundsätze des kirchlichen Grundstückswesens

### I. Grundstückserhaltungsgebot

Im kirchlichen Grundstückswesen haben sich über mehrere Jahrhunderte verschiedene Grundsätze herausgebildet, die zum Teil aus der Perspektive eines modernen Corporate-Real-Estate-Managements<sup>23</sup> zumindest eigenwillig erscheinen. Als Beispiel kann sicherlich das Grundstückserhaltungsgebot gelten: „Kirche verkauft nicht.“

Das Grundstückserhaltungsgebot besagt, dass kirchliche Grundstücke grundsätzlich ungeschmälert zu erhalten sind und nur veräußert oder belastet werden dürfen, wenn und soweit es erforderlich oder von erheblichem Nutzen ist.<sup>24</sup> Diesem Gebot ordnet sich kirchliche Grundstücksarbeit unter, es bildet gewissermaßen den äußeren Rahmen, innerhalb dessen zu wirtschaften ist. Es schränkt die Veräußerung kirchlicher Grundstücke erheblich ein und reduziert sie auf absolute Ausnahmefälle. Hintergrund ist, dass im Unterschied zu anderen Immobilieneigentümern das kirchliche Grundstückswesen kurz- und mittelfristige Geschäftsaussichten zugunsten langfristiger, verlässlicher Erträge zurückstellt. Einerseits ist uns das gerade deshalb gut möglich, weil unsere Kirche auf Dauer angelegt ist. Andererseits ist es zugleich aber auch unsere Verpflichtung, heute dafür zu sorgen, dass unsere Kirche ihre Arbeit wegen dieser Anlage auf Dauer auch morgen und übermorgen noch finanzieren kann. Als Beispiel für eine zwingend notwendige Veräußerung eines Kirchengrundstücks – und damit für eine Ausnahme vom Erhaltungsgebot – kann die Flächeninanspruchnahme für auf sehr lange Zeit angelegte Infrastrukturprojekte im Gemeinwohlinteresse dienen, wie es etwa bei neu anzulegenden Radwegen oder bei dem Ausbau von Bahnstrecken der Fall ist. Bei solchen Vorhaben hat der Vorhabenträger ohnehin die Möglichkeit, sich die benötigten Flächen im Wege der Enteignung zwangsweise zu verschaffen. Zudem – ein beruhigender Faktor – werden solche Vorhaben häufig ohnehin zugleich auch im kirchlichen Interesse sein. Solche Vorgänge werden im Dialog mit den beteiligten öffentlichen Verwaltungen gelöst und befriedigende Ergebnisse gefunden (Abfindung in Ersatzland, etc.).

Für Gewerbeansiedlungen mit Gewinnerzielungsabsicht, öffentliche und soziale Bauten oder Wohnbauprojekte auf Kirchenland besteht normalerweise keine Notwendigkeit einer Veräußerung der Fläche. Durch Abschluss eines Erbbauvertrages können wir es den Bauwilligen nahezu immer ermöglichen, das gewünschte Bauvorhaben zu verwirklichen. Das Grundbuchamt legt nach Beurkundung des notariellen Erbbauvertrages ein eigenes Erbbaugrundbuchblatt

an, so dass das Erbbaurecht wie ein Grundstück behandelt wird<sup>25</sup> und belastet, beliehen, bebaut, verkauft, vermietet und auch vererbt werden kann. Als Gegenleistung entrichtet der Erbbauberechtigte nicht – wie ein Käufer – einen einmaligen Kaufpreis, sondern einen jährlichen Erbbauzins, der im kirchlichen Finanzsystem je nach Zweckbindung des Grundstücks verwendet wird.

### II. Kirchenamtliche Verwaltung der Grundstücke, Gemeindebeteiligung, Fachaufsicht

Um die Kirchenältesten und die Mitarbeitenden im Verkündigungsdienst von Verwaltungstätigkeiten zu entlasten, aber auch um eine ordnungsgemäße Grundstücksverwaltung sicherzustellen, werden Grundstücke und Grundstücksrechte der Kirchengemeinden und Kirchenkreise, der von ihnen gebildeten rechtsfähigen Verbände und ihrer unselbstständigen Einrichtungen sowie der Pfarreien durch die Kreis Kirchenämter verwaltet.<sup>26</sup> Das bedeutet, dass eine Kirchengemeinde Grundstücksverwaltungsaufgaben nicht an sich ziehen, aber auch nicht an Dritte fremdvergeben kann. Von dieser Regelung nicht umfasst sind die Grundstücke nicht-rechtsfähiger kirchlicher Stiftungen; diesbezüglich kann der Gemeindegemeinderat die Grundstücksverwaltung aber ganz oder teilweise dem Kreiskirchenamt übertragen, wenn durch die Satzung der Stiftung die Verwaltung des Stiftungsvermögens dem Gemeindegemeinderat übertragen ist<sup>27</sup> und er es möchte.

Die Mitarbeitenden in den Grundstücksabteilungen unserer Kreiskirchenämter gewährleisten eine ordnungsgemäße Verwaltung<sup>28</sup> und berücksichtigen dabei die anspruchsvollen kirchlichen, (kirchen)rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Sie achten insbesondere auf sorgfältigen, pfleglichen Erhalt und nach Möglichkeit eine Wertverbesserung der Flächen<sup>29</sup> sowie auf die Einhaltung ökologischer Grundsätze.<sup>30</sup> Hierbei haben sie die allgemeinen Regelungen zur kirchlichen Vermögensverwaltung, wonach beispielsweise in Vereinbarkeit mit dem kirchlichen Auftrag angemessene Erträge erzielt werden sollen,<sup>31</sup> vor Augen. Entsprechend sind die Kreiskirchenämter mit den erforderlichen kirchengesetzlichen Vertretungsbefugnissen und Vollmachten ausgestattet.<sup>32</sup>

Hinsichtlich der Grundstücke der Landeskirche übernimmt diese Funktion das Landeskirchenamt.<sup>33</sup> Es übt darüber hinaus die Fachaufsicht in allen Grundstücksangelegenheiten über die kirchlichen Körperschaften und über die Kreis-

kirchenämter aus,<sup>34</sup> d. h. es kontrolliert die Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit des kirchlichen Verwaltungshandelns. In Wahrnehmung dieser Fachaufsicht gibt das Landeskirchenamt auch Musterverträge<sup>35</sup> heraus, deren Anwendung obligatorisch ist.<sup>36</sup>

Freilich haben die Kirchengemeinden ein gewichtiges Mitspracherecht bei der Verwaltung des ihnen anvertrauten Grundvermögens. So dürfen Grundstücksveräußerungen oder -erwerbe selbstverständlich nur aufgrund eines Be-

schlusses des Gemeindegemeinderats vorgenommen werden.<sup>37</sup> Wenn es sich bei einem kirchlichen Grundstück um Kirchenland oder sonstiges Land (also nicht um Pfarrland) handelt, erfolgen Entscheidungen des Kreiskirchenamtes über andere Rechtsgeschäfte im Benehmen mit der Kirchengemeinde.<sup>38</sup> Solche anderen Rechtsgeschäfte können zum Beispiel eine Verpachtung, eine Vermietung oder die Einräumung eines Wegerechts sein.

## Benehmensherstellung (Kirchenland, sonstiges Land)

Das Kreiskirchenamt teilt einen beabsichtigten Vertragsabschluss der Kirchengemeinde schriftlich mit. Es weist darauf hin, dass die Kirchengemeinde die Möglichkeit hat, binnen vier Wochen schriftlich Stellung zu nehmen und dass, wenn sich die Kirchengemeinde innerhalb dieser Frist nicht geäußert hat, das Benehmen als hergestellt gilt.<sup>39</sup>

Lehnt die Kirchengemeinde den beabsichtigten Vertragsabschluss ab, entscheidet das Kreiskirchenamt auf der Grundlage der Richtlinien des Landeskirchenamtes und unter Berücksichtigung der vorgetragenen Gründe der Kirchengemeinde sowie in Abwägung der jeweiligen Interessen und stellt diese Entscheidung der Kirchengemeinde mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu.<sup>40</sup>

Schließt sich das Kreiskirchenamt der Argumentation der Kirchengemeinde an, unterbleibt der Vertragsschluss in der beabsichtigten Form.

Legt die Kirchengemeinde innerhalb eines Monats ab Zugang der Entscheidung Widerspruch gegen die Entscheidung ein, entscheidet hierüber die Leiterin oder der Leiter des Kreiskirchenamtes. Der Widerspruch hat aufschiebende Wirkung. Gegen den Widerspruchsbescheid ist Klage vor dem Kirchlichen Verwaltungsgericht statthaft.<sup>41</sup>

Stimmt die Kirchengemeinde dem beabsichtigten Vertragsschluss zu oder lässt sie die jeweilige Frist verstreichen, schließt das Kreiskirchenamt den Vertrag ab.

Erhebt die Kirchengemeinde Klage vor dem kirchlichen Verwaltungsgericht, hängt das weitere Vorgehen vom Ausgang des Verfahrens ab.

Jede Ortskirchengemeinde ist im Rahmen kirchlicher Grundstücksangelegenheiten mit einer ganz besonderen Verpflichtung betraut: Ihr obliegt die Verantwortung für ihre Grundstücke und für die in ihrem Bereich gelegenen Grundstücke der Pfarreien.<sup>42</sup> Darunter wird u.a. verstanden, dass sie, unabhängig von dem formellen kirchlichen Grundstückseigentum und der Zweckbindung, erste Ansprechpartnerin vor Ort ist und die Angelegenheiten die an die zuständige kirchliche Stelle, in der Regel also das Kreiskirchenamt, weitergeben soll.<sup>43</sup> Diese Regelung setzt an die allgemeine Außenbetrachtung von Kirche an, wonach Anfragenden schon oft nicht klar ist, dass es verschiedene kirchliche Körperschaften gibt und erst recht nicht, wer in der Kirche wofür zuständig ist.<sup>44</sup> Diese Regelung ist keine Aufforderung oder Zuständigkeitszuweisung an die Kirchengemeinde, die Verwaltungsaufgaben selbst zu erledigen. Sie will sicherstellen, dass unsere EKM ein einheitliches, freundliches und konstruktives Erscheinungsbild präsentiert und Anliegen von Dritten nicht zurückgewiesen, sondern schnell und direkt an die zuständige Stelle weitergeleitet werden.

Diese Vorschrift hat aber noch einen anderen Aspekt: Die Mitarbeitenden der Kreiskirchenämter sind nicht zu jeder Zeit auf allen kirchlichen Flächen präsent, um zu kontrollieren, ob sich auf diesen Handlungsbedarf einstellt. Daher sind sie auf Hinweise der örtlichen Kirchengemeinde dringend angewiesen, um überhaupt reagieren zu können. Typische Beispiele sind die unbefugte Ablagerung von Unrat, das regelmäßige unerlaubte Parken von Autos oder das ständige Überfahren mit schweren Maschinen – je eher die Kreiskirchenämter davon erfahren, desto größer ist die Chance, die Angelegenheit schnell, kostengünstig und ohne aufwändige Auseinandersetzung regeln zu können.

### III. Kirchengemeinschaftliche Genehmigung

Eine Vielzahl von Rechtsgeschäften im kirchlichen Grundstücksbereich bedarf der kirchengemeinschaftlichen Genehmigung.<sup>45</sup> Das bedeutet, dass die entsprechenden Erklärungen und Verträge ohne die Genehmigung der Kirchengemeinschaft nicht wirksam werden können. Außerhalb des kirchlichen Rechtskreises werden kirchengemeinschaftliche Genehmigungsvorbehalte von Amts wegen beachtet, beispielsweise nimmt ein Grundbuchamt ohne kirchengemeinschaftliche Genehmigung keine Eintragung vor.<sup>46</sup> Sinn und Zweck einer solchen kirchengemeinschaftlichen Genehmigung ist es, das kirchliche Grundvermögen vor unvorteilhaften und/oder rechtswidrigen Rechtsgeschäften und Schäden zu bewahren. Die Zuständigkeit für die Erteilung kirchengemeinschaftlicher Genehmigungen ist zweigeteilt zwischen Landeskirchenamt und den Kreiskirchenämtern:

Die Kreiskirchenämter genehmigen schuldrechtliche Rechtsgeschäfte (i.d.R. befristete Nutzungsüberlassung an Dritte, z.B. Pachtverträge, Grundstücksmietverträge).<sup>47</sup> Sie sind, da sie die Kirchengemeinden beim Vertragsschluss vertreten, also ausführende Stelle und zugleich Genehmigungsbehörde. Deshalb gelten diese Rechtsgeschäfte mit der Unterzeichnung durch das Kreiskirchenamt als erteilt.<sup>48</sup>

Das Landeskirchenamt ist – mit ein paar Ausnahmen<sup>49</sup> – zuständig für die anderen kirchengemeinschaftlichen Genehmigungen. Insbesondere sind dies die Rechtsgeschäfte mit

nicht nur rein schuldrechtlicher Wirkung<sup>50</sup> (z.B. Erbbauverträge, Grundstückskauf, -tausch, -verkauf), Erklärungen zur Eintragung in das Baulastenverzeichnis<sup>51</sup>, Vereinbarungen mit einer bindenden Vorwirkung für ein dingliches Folgegeschäft, zum Beispiel Bauerlaubnisverträge mit einer Verpflichtung zu einer späteren Veräußerung des Grundstücks oder eines Teils davon<sup>52</sup> sowie die Annahme von Schenkungen und Zuwendungen von Todes wegen (z.B. Erbschaften), wenn Gegenstand ein Grundstück ist.<sup>53</sup> All diese Vorgänge bergen regelmäßig ein hohes Risikopotenzial, weil sie von sehr langer Dauer sind (z. B. Erbbaurecht über 75 Jahre, verdeckter Kalkulationsirrtum des Erbbauszinses kann kaum behoben werden und schadet über die Laufzeit Jahr für Jahr) oder es um große Summen geht (z. B. Entschädigung für eine Baulastübernahme über 50.000 EUR bei Bauland; wird fälschlicherweise Gartenland angenommen, verringert sich diese Entschädigung erheblich). Aus diesem Grund ist es geboten, im Wege des „vier-Augen-Prinzips“ (Kreiskirchenamt, Landeskirchenamt) oder im Fall von Kirchenland und sonstigem Land sogar „sechs-Augen-Prinzips“ (Kirchengemeinde, Kreiskirchenamt, Landeskirchenamt) vorzugehen. **Siehe Übersicht auf der folgende Seite >>>**

### IV. Dauerhafte Dokumentation, Inhalts- und Formvorschriften

Wesentliche Unterlagen und Dokumente zu kirchlichen Grundstücken und Grundstücksrechten, vor allem Urkunden, Entscheidungen und wichtige Schriftstücke, müssen dauerhaft aufbewahrt werden.<sup>54</sup> Zwar arbeitet die kirchliche Grundstücksverwaltung der EKM mit einem hohen Digitalisierungsgrad, gleichwohl wird parallel ein Vorgang in Papierform geführt, um die dauerhafte Aufbewahrungspflicht gewährleisten zu können. So wird die Geschwindigkeit digitaler Verfahren mit der Sicherheit analoger Verfahrenswesen kombiniert.

Verträge im Zusammenhang mit Grundstücken müssen – allein aus kirchenrechtlicher Sicht und unabhängig von einer sonstigen rechtlichen Regelung – mindestens in Schriftform oder einer weitergehenden Form abgeschlossen werden<sup>55</sup>; aus dem Vertrag selbst muss sich auch ergeben, dass er der kirchengemeinschaftlichen Genehmigung unterliegt.<sup>56</sup> Diese Vorgaben sorgen für Klarheit und Sicherheit in den Vertragsverhältnissen.

## Übersicht: Kirchengenehmigungstatbestände im Grundstückswesen

Kreiskirchenamt		Landeskirchenamt	
Rechtsgeschäfte mit schuldrechtlicher Wirkung (z.B. Grundstücksvermietung, landwirtschaftliche Verpachtung, Kleingartenverpachtung)	§ 14 GrdstG	Änderung der Zweckbestimmung eines Grundstücks (z.B. Umwidmung von Pfarr- in Kirchenland)	§ 8 GrdstG
Ablösung von Reallasten	§ 15 GrdstG	Rechtsgeschäfte mit dinglicher Wirkung (grundbuchwirksam, z.B. Verkauf, Tausch, Kauf, Löschung/Bestellung einer Grundschuld, Hypothek, Wegerecht, Leitungsrecht, Erbbaurecht)	§ 13 GrdstG, § 14 GrdstG
Verpachtung von Jagd- und Fischereirechten	§ 23 GrdstG	Zwangsversteigerungserwerb	§ 13 GrdstG, § 14 GrdstG
Änderungen der Nutzungsart kirchlicher Gebäude (z.B. Aufgabe der Nutzung als Pfarrhaus zugunsten einer Vermietung)	§ 16 GrdstG	schuldrechtliche Rechtsgeschäfte mit beabsichtigter dinglicher Bindungswirkung (z.B. Verpflichtung, ein Grundstück irgendwann einmal zu verkaufen wie z.B. Bauerlaubnisverträge, etc.);	§ 13 DBGrdstG
Miet- und Mitbenutzungsverträge über Räume und Gebäude (auch Mobilfunkanlagen)	§ 16 GrdstG	Vergleiche im Besitzeinweisungs- und Enteignungsverfahren	§ 13 DBGrdstG
		Herbeiführen öffentlich-rechtlicher (Sperr-) Wirkungen und/oder Beschränkungen (z.B. Abgabe einer Erklärung in das Baulastenverzeichnis)	§ 14 DBGrdstG
		Küster-/Schulauseinandersetzungsverträge	§ 14 DBGrdstG
		Schenkungen/Zuwendungen von Todes wegen (Erbschaften, Vermächtnisse)	§ 14 DBGrdstG
		Erwerb, Aufgabe und Inhaltsänderung von Rechten an nichtkirchlichen Grundstücken (z.B. Hypotheken, Wegerechte, Nachbarschaftsrechte, Erbbaurechte), außer Ablösung von Reallasten	§ 15 GrdstG
		Erwerb und Veräußerung von Gebäuden	§ 17 GrdstG
		Arrondierungen, Erstaufforstungen, Waldumwandlung, Forsteinrichtung, Satzungen und Satzungsänderungen Kirchlicher Waldgemeinschaften, Anerkennung als Kirchliche Forstbetriebsgemeinschaft, Verträge mit forstlichem Bewirtschafter	§ 22 GrdstG

## D. Besondere Themen

### I. Pachtvergabeverfahren

Die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen erfolgt in der EKM im Wege eines besonderen Pachtvergabeverfahrens,<sup>57</sup> im Rahmen dessen sich interessierte Landwirtinnen und Landwirte sowie landwirtschaftliche Gesellschaften und Genossenschaften um die Anpachtung einzelner Flächenlose, die ihrerseits aus einem Bündel mehrerer Flächen bestehen, bewerben.

Weil es einerseits regelmäßig wesentlich mehr interessierte Bewerberinnen und Bewerber als Flächenlose zur Verpachtung gibt, andererseits aber auch eine Vielzahl unterschiedlicher Kriterien für die kirchliche Pächterauswahl herangezogen werden, kann zur Vermeidung von Ungerechtigkeiten die Auswahlentscheidung nur in einem formalisierten Verfahren getroffen werden.

Das Verfahren selbst beschreibt es als sein Ziel, mit Hilfe eines kirchlichen Bewertungssystems den aus kirchlicher Gesamtsicht geeignetsten Pächter zu ermitteln.<sup>58</sup> Da in der EKM pro Jahr durchschnittlich ca. 1.000 Pachtvergabeverfahren<sup>59</sup> durchgeführt werden, führt für eine effiziente Durchführung an einer formularmäßigen Ausgestaltung kein Weg vorbei. Das beginnt bei dem Bewerbungsformular mit Ankreuzfeldern und beizulegenden Anlagen<sup>60</sup>, setzt sich fort über eine digitale Auswertungshilfe für die Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter in den Kreiskirchenämtern und endet bei der Vorlage für die Nachricht über den Ausgang des Verfahrens. Nachfolgend ein Überblick über das Verfahren; für Details sei verwiesen auf die Internetseite [www.pachtvergabe-ekm.de](http://www.pachtvergabe-ekm.de) und den Verordnungstext (Amtsblatt Nr. 10 vom 15. Oktober 2017, S. 192 ff.; Beilage zu EKMintern 11/2017).

Das Kreiskirchenamt leitet das Pachtvergabeverfahren spätestens am 15. September des Kalenderjahres, welches dem Abschluss des Pachtvertrages vorausgeht, durch Versendung der Mitteilung an die Kirchengemeinde über die auszusprechenden Pachtflächen ein. Eine Interessentenliste wird der Kirchengemeinde zur Durchsicht zur Verfügung gestellt, sie kann auch weitere Interessentinnen bzw. Interessenten hinzufügen.

Eine Bewerbung eines Pachtinteressenten bzw. einer Pachtinteressentin wird zum Verfahren zugelassen, wenn sie formell ordnungsgemäß und fristgerecht eingereicht ist, ihr die erforderlichen Unterlagen beiliegen und wenn mit ihr bestätigt wird, dass gentechnisch verändertes Saat- und Pflanzgut nicht verwendet wird, Fäkal- und Klärschlamm nicht ausgebracht wird, keine Massentierhaltung stattfindet (ausgeglichenes Verhältnis zwischen der Anzahl der Tiere und dem Vorhandensein erforderlicher Flächen mit ausreichender betrieblicher Futtermittelerzeugung sowie der Verwertung von Gülle und Mist) und Tiere nicht systematisch geschlechtsbezogen getötet werden (z.B. Küken). Außerdem muss ein Pachtzins mindestens in Höhe der in der Ausschreibung mitgeteilten Mindestpacht angeboten werden.

In einem nächsten Schritt werden einzelne Auswahlkriterien nach Punkten bewertet.

#### a) Ortsansässigkeit

Die Punktevergabe erfolgt hier abhängig nach Entfernung des Hauptbetriebssitzes von der verpachtenden Kirchengemeinde und reicht fein abgestuft von „Sitz im Gebiet der Kirchengemeinde“ – 3 Punkte bis zu „Sitz außerhalb an-

grenzender Gemarkung und außerhalb des Kirchenkreises“ – 0 Punkte. Hintergrund dieser Regelung ist die Idealvorstellung kurzer und direkter Kommunikationswege zwischen Verpächterin und Pächter, einer hohen Ortsverbundenheit des Pachtbetriebes und der Einsparung von CO<sub>2</sub> bei der Fahrt zu den bewirtschafteten Flächen.

#### b) Zugehörigkeit zu einer Gliedkirche der Evangelischen Kirche in Deutschland (EKD)

Die Punktevergabe erfolgt hier nach Mitgliedschaft einer Gliedkirche der EKD. Während Einzellandwirte nur 3 oder 0 Punkte erhalten können (Mitglied/Nichtmitglied), wird bei juristischen Personen und Personenmehrheiten der berücksichtigungsfähige Personenkreis in der Verordnung genau definiert<sup>61</sup> und die Bepunktung abgestuft ermittelt: Keine Mitglieder: 0 Punkte; unter 25 % Mitglieder: 1 Punkt; ab 25 % bis unter 50 % Mitglieder: 2 Punkte; ab 50 % Mitglieder: 3 Punkte.

#### c) Pachtpreisangebot

Landwirtinnen und Landwirte kalkulieren als Fachleute den Pachtzins selbst und machen ihn zum Bestandteil ihrer Bewerbung. Der Durchschnitt der eingegangenen Pachtpreisangebote wird ermittelt und als ortsmarktübliche Basis für die Punktevergabe verwendet. Liegen ausreichend Gebote vor, werden Höchst- und Niedrigstgebote zur Vermeidung von Verzerrungen vor der Durchschnittsbildung gestrichen. Die Punktespanne beginnt bei 0 Punkten, wenn das Pachtpreisangebot unter der Durchschnittspacht liegt, geht über 1 Punkt, wenn das Pachtpreisangebot bis zu 10 % über der Durchschnittspacht liegt, über 2 Punkte, wenn das Pachtpreisangebot zwischen mehr als 10 % und 20 % über der Durchschnittspacht liegt und endet bei 3 Punkten, wenn das Pachtpreisangebot mehr als 20 % über der Durchschnittspacht liegt. Sowohl die Streichung bei der Durchschnittsermittlung als auch die Abriegelung bei 3 Punkten für alle Gebote über 20 % machen es Bewerbenden unmöglich, sich allein über ein hohes Pachtpreisgebot von den Mitbewerbenden abzusetzen.

#### d) Weitere Aspekte

Hier kann je ein Punkt vergeben werden für Beschäftigte (überproportionale Anzahl von Dauerbeschäftigten, die Beschäftigung von Schwerbehinderten und die Zahl der Auszubildenden, bezogen auf 100 ha Bewirtschaftungsfläche), Ökologie und Nutztierhaltung (besonders umweltschonende Landbewirtschaftung, auf das Tierwohl ausgerichtete Nutztierhaltung, der Punkt kann auch an konventionelle Betriebe bei entsprechenden Voraussetzungen vergeben werden, z. B. bei staatlich unterstützten Investitionen zur Verbesserung des Tierwohls) und kirchengemeindliches Engagement. Das kirchengemeindliche Engagement wird eigenverantwortlich von der Kirchengemeinde bewertet; sie kann ohne Begründung an einen, mehrere oder keinen Pachtinteressenten einen Punkt vergeben. Dies erfolgt zu Beginn des Verfahrens anhand der Bewerberliste, die von der Kirchengemeinde ergänzt werden kann.

Künftiger Pächter wird die Bewerberin oder der Bewerber mit der höchsten Punktezahl. Freilich ist bei Kirchenland das Benehmen mit der Kirchengemeinde über den künftigen



Pächter herzustellen. Haben mehrere Bewerber die höchste Punktezahl, entscheidet bei Pfarrland das Kreiskirchenamt aufgrund vorher festgelegter Kriterien und bei Kirchenland oder sonstigem Land die Kirchengemeinde durch Beschluss des Gemeindegemeinderates.

Der Gemeindegemeinderat ist berechtigt, sich beim Kreiskirchenamt über das Pachtvergabeverfahren zu informieren. Er darf die Verfahrensunterlagen einsehen; eine Einsicht in die Unterlagen und Angaben der Bewerber ist jedoch ausgeschlossen. Alle Informationen sind vertraulich zu behandeln. Zur Wahrung des geschwisterlichen Miteinanders der kirchlichen ehrenamtlichen und hauptamtlichen Beteiligten an einem Pachtvergabeverfahren ist ein kostenfreies Ombudsverfahren eingerichtet. Antragsberechtigt sind bei Kirchenland und sonstigem Land der Gemeindegemeinderat, der Superintendent, der Amtsleiter sowie das Landeskirchenamt. Antragsberechtigt bei Pfarrland sind der Superintendent, der Amtsleiter sowie das Landeskirchenamt.

Das Pachtvergabeverfahren endet bis zum 31. Mai des Jahres, in dem der bestehende Pachtvertrag ausläuft, durch Abschluss des neuen Pachtvertrages.

Das Pachtvergabeverfahren ist im Jahr 2016 im Themenfeld „Pacht“ beim Wettbewerb „BodenWertSchätzen“ der Deutschen Bundesstiftung Umwelt und des Rates für Nachhaltigkeit ausgezeichnet worden. Bei der Preisverleihung wurden die bestehenden Regelungen zum Schutz des Bodens und das Verfahren der Vergabe der Pachtflächen nach regionalen, kirchlichen, sozialen aber auch wirtschaftlichen Kriterien als wegweisend hervorgehoben und zur Nachahmung empfohlen. Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Verfahrens seien einzigartig.

## II. Grundvermögensfonds

Um dem Grundstückserhaltungsgebot in Fällen der ausnahmsweisen Veräußerung von Grundvermögen dennoch zu entsprechen, ordnet das Grundstücksgesetz an, dass ein gleichwertiges Grundstück eingetauscht oder erworben werden soll. In der Praxis erweist sich das gelegentlich als nicht machbar – beispielsweise, weil es keine adäquaten Flächen am Ort gibt oder auch die gezahlte Entschädigung den Erwerb eines gleichwertigen Grundstücks nicht abdeckt.

In diesen Fällen ist der Veräußerungserlös<sup>62</sup> ersatzweise im Grundvermögensfonds anzulegen.<sup>63</sup> Der Fonds dient der Sicherung und Mehrung des kirchlichen Grundvermögens.<sup>64</sup> Durch die Anlage der Veräußerungserlöses erhält die einzahlende Körperschaft Anteilsrechte am Grundvermögensfonds, die ihre Vermögensrechte sichern.<sup>65</sup>

Der Fonds wird von dem Landeskirchenamt verwaltet. Überschüsse werden erwirtschaftet durch die Verwaltung und Bewirtschaftung des gesammelten Kapitals und des Grundvermögens, welches aus dem gesammelten Kapital auf den Namen „Evangelische Kirche in Mitteldeutschland (Grundvermögensfonds)“ erworben wurde und wird.

Die kirchlichen Anlegerkörperschaften erhalten jährlich Sammelnachweise über die Höhe ihrer Anteile und deren Veränderung. Sie profitieren Jahr für Jahr am 31. März durch Auszahlung der Reinerträge des Grundvermögensfonds entsprechend ihrer Anteile.

Die kirchliche Körperschaft kann sich ihre eingezahlten Beträge aus dem Fonds ganz oder teilweise wieder erstatten lassen (Freigabe) – die Voraussetzungen unterscheiden sich dabei nach der Herkunft der Einzahlung.

### Übersicht: Freigabe von Beträgen aus dem Grundvermögensfonds<sup>66</sup>

	Art der Freigabe	Freigabezweck	explizite Freigabeabschlüsse/Einschränkungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>gebäudebezogener Bestandteil des Erlöses aus der Veräußerung von bebauten Grundstücken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ganz oder teilweise</li> <li>endgültig oder befristet (i.d.R. 10 Jahre)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neubauten, Erweiterungs- und Umbauten, bauliche Instandsetzung von Gebäuden, Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Straßenausbau-, Erschließungs- und Anschlusskosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Orgeln, Glocken, Uhren, Emporen, Altäre</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>grundstücksbezogener Bestandteil bebauter oder unbebauter Grundstücke</li> <li>gebäudebezogener Bestandteil des Erlöses aus der Veräußerung von bebauten Grundstücken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ganz oder teilweise</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundvermögen, bei dem die Erwerbskosten und die wirtschaftlichen Vorteile in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen</li> <li>Erwerb ist auch zur Arrondierung des vorhandenen Grundvermögens möglich</li> <li>zu den Grunderwerbskosten zählen auch notwendige Nebenkosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erwerb von Gebäuden, Bestandteilen und Zubehör nur im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks</li> </ul>

### III. „Pfarrhausverkauf“ – Abgabe nicht mehr benötigter Gebäude

In den meisten Regionen der EKM gibt es erheblich mehr kirchliche Gebäude, als jetzt und in absehbarer Zukunft benötigt werden, was wiederum unnötigerweise ehren- und hauptamtliche Kräfte und Geld bindet.<sup>67</sup> Schon mehrfach ist daher das Verfahren zur Abgabe von Gebäuden mit dem Zweck der beschleunigten Reduzierung des kirchlichen Gebäudebestandes erleichtert worden.<sup>68</sup> Die Inhalte der letzten Rundschreiben gelten bis heute fort und sind ebenso aktuell.

#### Übersicht A: Veränderte Regelungen

Mit diesen beschleunigten Regelungen dürfte es keine Hindernisse für eine Gebäudeabgabe geben, die kirchlicherseits beeinflussbar sind.

#### Übersicht B: Anregungen zur Beförderung einer Gebäudeabgabe vor Ort

Die konsequente Umsetzung dieser Anregungen vor Ort dürfte Gebäudeabgaben erheblich beschleunigen.

Übersicht A: Veränderte Regelungen		
Änderung	normale Regelung	Beschleunigungsregelung
Lockerung des Grundstückserhaltungsgebots	Gebäude können nur im Zusammenhang mit der Begründung eines Erbbaurechts abgegeben werden	bei Gebäudeverkäufen kann der im notwendigen Umfang dazugehörige Grund und Boden, ggf. nach Teilung großer Grundstücke, mit veräußert werden (Verkauf, Tausch oder Erbbaurecht)
Lockerung des Sachverständigenzwangs	über den Verkehrswert von Grundstück und Gebäude ist ein Verkehrswertgutachten einzuholen	Verkehrswertgutachten eines Sachverständigen nicht mehr zwingend erforderlich (aber natürlich weiter möglich!), der Wert des Gebäudes und der baulichen Anlagen ist durch den GKR selbst, oder, bei nicht ausreichender eigener Sachkenntnis, durch eine andere geeignete Person festzustellen; der Wert für Grund und Boden kann durch das Landeskirchenamt ermittelt werden

Übersicht B: Anregungen zur Beförderung einer Gebäudeabgabe vor Ort
Benennung einer koordinierenden Person für Gebäudeabgaben auf Kirchenkreisebene
Benennung von Verkaufsbeauftragten in den Kirchengemeinden oder in Regionalbereichen
enge Vernetzung mit den zuständigen Arbeitsbereichen im Kreiskirchenamt (z.B. Grundstücke, Bau, Hausverwaltung), regelmäßige Zusammenkünfte
Führung einer Gebäudeverkaufsliste
Unterstützung der Mitarbeitenden in den Kreiskirchenämtern bei Aufnahme der Immobilie in das kostenfreie Immobilienportal der EKM <a href="http://www.kirchengrundstuecke.de">www.kirchengrundstuecke.de</a> (Zuarbeit Fotos, Texte)
intensive Verkaufshinweise in der örtlichen Tagespresse und auf der Gemeindehomepage, Anschlag im Schaukasten, insbesondere auch Außenwerbung am Objekt, z. B. Werbeplanen und Plakate
Bindung und Vermittlung von „Maklern des Vertrauens“ für einen oder mehrere Kirchenkreise

## IV. Rechtsextremismusprävention

Auf verschiedene Art und Weise war in der Vergangenheit die kirchliche Grundstücksverwaltung mit Aktivitäten bekannter rechtsextremer Personen im Zusammenhang mit kirchlichen Grundstücken konfrontiert, z.B. in Form des Versuchs des Ankaufs eines ehemaligen Pfarrhauses oder des Betriebs einer Gaststätte auf Kirchenflächen. Um dergleichen für die Zukunft zu verhindern, hat in Zusammenarbeit mit den Innenministerien der Länder Thüringen und Sachsen-Anhalt eine sensibilisierende Schulung der Sachbearbeitenden im kirchlichen Grundstückswesen stattgefunden. Außerdem wird durch entsprechende vertragliche Gestaltungen enger auf die Nutzung kirchlicher Immobilien durch Dritte eingewirkt.

Der wichtigste Baustein in der Rechtsextremismusprävention ist aber der warnende Hinweis aus der örtlichen Kirchengemeinde. Alle Kirchenmitglieder sind unbedingt aufgerufen, im Interesse des Ansehens ihrer Kirchengemeinde, ihres Kirchenkreises und der gesamten EKM schnellstmöglich Kontakt zu dem Kreiskirchenamt aufzunehmen und etwaige Bedenken mit den dortigen Mitarbeitenden zu besprechen.

## V. Ankauf

Die kirchlichen Körperschaften widmen sich in der Regel eher anderen Themen als dem Grundstücksankauf. Es gibt jedoch zwei gesetzliche Anknüpfungspunkte, die unbedingt Anlass zu vertiefter Befassung mit dem Thema Grundstücksankauf geben sollten:

### a) Ersatzlanderwerb

Veräußert eine kirchliche Körperschaft ein Grundstück, soll sie ein gleichwertiges Grundstück eintauschen oder erwerben.<sup>69</sup> Diese Regelung soll helfen, das Grundstückserhaltungsgebot umzusetzen, wenn zunächst aufgrund einer Ausnahmeregelung ein kirchliches Grundstück abgegeben wurde. Dieser Ersatzlanderwerb kann auch später (tw. Jahrzehnte) noch durchgeführt werden, wenn der ursprüngliche

Veräußerungserlös in den Grundvermögensfonds eingezahlt worden ist.<sup>70</sup> Der Veräußerungserlös kann für die Zwecke des Ersatzlanderwerbs aus dem Grundvermögensfonds wieder freigegeben werden.<sup>71</sup>

Manchmal erhalten Kirchengemeinden Hinweise von dem Kreiskirchen- oder dem Landeskirchenamt, wenn dort bekannt wird, dass ein für die Kirchengemeinde attraktives Grundstück erworben werden und die Kirchengemeinde eine Freigabe in genügender Höhe aus dem Grundvermögensfonds erreichen kann. Das Landeskirchenamt ist hierzu im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit für den Grundvermögensfonds unter bestimmten Voraussetzungen sogar verpflichtet.<sup>72</sup>

Der Erwerb unterliegt der Entscheidung der erwerbwilligen Körperschaft<sup>73</sup> und der kirchenaufsichtlichen Genehmigung des Landeskirchenamtes.<sup>74</sup> Insbesondere wird das Landeskirchenamt prüfen, ob die Erwerbskosten und die wirtschaftlichen Vorteile in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen oder eine Arrondierung Vorteile verschafft.<sup>75</sup>

### b) Bedarfsversorgung

Die kirchlichen Körperschaften haben für die rechtzeitige Beschaffung von Grundstücken für den kirchlichen Bedarf zu sorgen.<sup>76</sup> In diesem Zusammenhang sollen sie sich über die planerischen Festlegungen und Baubeschränkungen der kommunalen und staatlichen Verwaltungen unterrichten und ihr Recht auf Beteiligung in den Planungsverfahren wahrnehmen.<sup>77</sup>

Beispiele dafür sind zukünftig absehbare (Ersatz-)Neubauten von Kindergärten, Gemeindehäusern, etc. Solche Vorhaben müssen frühzeitig immer mitgedacht werden, um die Suche nach attraktiven Grundstücken zu einem Erfolg und diesen dann auch nicht gleich wieder durch eine eventuell drohende entgegenstehende Bebauungsplanung der Kommune zunichte zu machen.

Auch hierbei werden Kirchengemeinden von den Kreiskirchenämtern und dem Landeskirchenamt intensiv unterstützt.

## IMPRESSUM

**Herausgeber:** Landeskirchenamt der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland  
Michaelisstraße 39 | 99084 Erfurt | Telefon 0361 / 51800-0,  
landeskirchenamt@ekmd.de

**Verlag:** Wartburg Verlag GmbH, Weimar

### Vertrieb

**und Anzeigen:** Evangelisches Medienhaus GmbH, Blumenstraße 76, 04155 Leipzig

**Redaktion:** Referat F4 Grundstücke / Frank Henschel

**Layout:** EKM-Grafikteam | Ronald Reinicke

**Druck:** Druckhaus Gera

**gedruckt auf:** Circle volumne white, 100 % Recyclingpapier

**Bildrechte:** www.ronald-reinicke.de

## Endnoten

- 1 häufigstes Maß: ca. 68 m x 105 m
- 2 37.000 km<sup>2</sup> = 3.700.000 ha
- 3 <https://kirchenrecht-ekm.de/document/15122>
- 4 <https://kirchenrecht-ekm.de/document/22659>
- 5 z. B. § 23 des Kirchengesetzes über die Finanzierung der kirchlichen Arbeit in der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland (Finanzgesetz EKM – FG), <https://kirchenrecht-ekm.de/document/21424>
- 6 § 94 Abs. 1 BGB
- 7 Landeskirchenamt: Referat F4 (Grundstücke), Kreiskirchenämter: Arbeitsbereich Grundstückswesen
- 8 Landeskirchenamt: Referat F3 (Bau), Kreiskirchenämter: Arbeitsbereich Bauwesen
- 9 je nach Kreiskirchenamt eigener Arbeitsbereich oder anderem Arbeitsbereich zugeordnet
- 10 § 1 Abs. 1 S. 2 GrdstG, Kirchengesetz über kirchliche Stiftungen in der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland (KStiftG); § 24 GrdstG, § 24 DBGrdstG, Verordnung über die kirchlichen Friedhöfe in der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland (FriedhofsVO)
- 11 Landeskirchenamt – Friedhöfe: Referat F1 (Finanzrecht), Landeskirchenamt – Stiftungen: Referat A1 (Allgemeines Recht/Verfassungsrecht)
- 12 § 22 GrdstG, § 22 DBGrdstG
- 13 § 15 GrdstG
- 14 z. B. Verpachtung, Vermietung, Erbbaurecht
- 15 z. B. Gebäudeunterhaltung, Besoldung und Versorgung der Mitarbeitenden im Verkündigungsdienst
- 16 § 20 Abs. 1 S. 2 GrdstG
- 17 § 9 Abs. 1 GrdstG
- 18 § 6 Abs. 2 GrdstG
- 19 § 9 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 3 S. 1 FG
- 20 § 17 Abs. 3, 4 FG
- 21 § 9 Abs. 3 S. 2 FG
- 22 § 6 Abs. 2 GrdstG
- 23 Verwaltung von Immobilien in Unternehmen, deren Kerngeschäfte nicht Immobilien sind; es existiert auch eine Entsprechung für die öffentliche Hand: Public-Real-Estate-Management
- 24 § 2 Abs. 1 GrdstG
- 25 sog. grundstücksgleiches Recht
- 26 § 4 Abs. 1 GrdstG
- 27 § 13 Abs. 6 S. 2, 3 GrdstG
- 28 § 4 Abs. 1 S. 1 DBGrdstG: „[...] insbesondere die Vertretung bei Grundstücksangelegenheiten gegenüber Dritten, die Vertragsverwaltung und die Überwachung von Zahlungen aufgrund von Grundstücksverträgen.“
- 29 § 20 Abs. 1 S. 1 GrdstG
- 30 § 20 Abs. 1 S. 1 DBGrdstG
- 31 § 10 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 des Kirchengesetzes über die Vermögensverwaltung und die Aufsicht in der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland
- 32 § 13 Abs. 4 GrdstG
- 33 § 4 Abs. 2 GrdstG
- 34 § 5 GrdstG
- 35 z. B. Verträge über Erbbaurechte, Landpacht, Obstanbau, Fischereipacht, Leitungsgestattung; online abrufbar unter [www.ekmd.de/service/arbeitshilfen/#faq-12](http://www.ekmd.de/service/arbeitshilfen/#faq-12)
- 36 § 3 Abs. 3 DBGrdstG
- 37 § 13 Abs. 1 GrdstG
- 38 § 13 Abs. 3 S. 1 GrdstG
- 39 § 13 Abs. 3 S. 6 GrdstG, § 13 Abs. 3 Nr.1 DBGrdstG
- 40 § 13 Abs. 3 S. 6 GrdstG, § 13 Abs. 3 Nr. 2 DBGrdstG
- 41 § 13 Abs. 3 S. 2 – 5 DBGrdstG
- 42 § 20 Abs. 2 GrdstG
- 43 § 20 Abs. 2 DBGrdstG
- 44 nicht selten übersenden Kommunen und Private ihre schriftlichen Anliegen einfach direkt an das örtliche Gemeindebüro/Pfarramt, manchmal sogar katholische Grundstücke betreffend
- 45 § 14 Abs. 1 GrdstG
- 46 § 20 GBO, vgl. dazu z.B. Beschluss des Oberlandesgerichts Hamm vom 1. Oktober 1980 (-15 W 179/80-)
- 47 § 14 Abs. 2 S. 1 GrdstG
- 48 § 14 Abs. 2 S. 2 GrdstG
- 49 z. B. Ablösung von Reallasten an fremden Grundstücken, § 15 Abs. 2 S. 1
- 50 § 14 Abs. 3 S. 1 GrdstG
- 51 § 14 Abs. 3 DBGrdstG
- 52 § 14 Abs. 3 DBGrdstG
- 53 § 14 Abs. 3 S. 2 GrdstG
- 54 § 3 Abs. 5 GrdstG
- 55 § 19 Abs. 1 GrdstG
- 56 § 3 Abs. 3 GrdstG
- 57 § 19 Abs. 2 GrdstG i.V.m. § 19 Abs. 2 DBGrdstG
- 58 § 19 Abs. 2 Nr. 1.1 DBGrdstG
- 59 die tatsächliche Anzahl variiert erheblich – von Jahr zu Jahr aufgrund sog. Schwerpunktverpachtungsjahre sowie von Kreiskirchenamt zu Kreiskirchenamt aufgrund der Unterschiede der Größe der verwalteten Landpachtfläche
- 60 [www.pachtvergabe-ekm.de](http://www.pachtvergabe-ekm.de)
- 61 die Bestimmung folgt einer weitgehenden Vergleichbarkeit zum Einzellandwirt hinsichtlich persönlicher Haftung, Eigentümerstellung, Verantwortung und auf Entgelterzielung gerichteter Tätigkeit im Betrieb
- 62 Veräußerungserlös abzüglich der notwendigen Kosten der Veräußerung und der für das Veräußerungsobjekt noch bestehenden Darlehensbelastung, § 23 Abs. 2 Nr. 1 AFG
- 63 § 2 Abs. 2 S. 2 GrdstG
- 64 § 23 Abs. 1 FG
- 65 § 23 Abs. 4 S. 1 FG
- 66 § 23 FG, § 23 AFG
- 67 sh. auch Rundschreiben des Leiters des Referats Grundstücke im Landeskirchenamt an die Kreissynoden, Kreiskirchenräte und Leitungspersonen in den Kreiskirchenämtern zur Verringerung des kirchlichen Gebäudebestandes vom 6. März 2018
- 68 vgl. nur Rundschreiben des Leiters des Referats Grundstücke im Landeskirchenamt an die Gemeindekirchenräte, Kreiskirchenräte, Kreiskirchenämter und Landessynodalen in der EKM zum Verkauf kirchlicher Gebäude mit Grundstück vom 16. Juni 2016
- 69 § 2 Abs. 2 S. 1 GrdstG
- 70 § 2 Abs. 2 S. 2 GrdstG
- 71 § 23 Abs. 6 S. 1 GrdstG
- 72 § 23 Abs. 7 AFG
- 73 § 13 Abs. 1 GrdstG
- 74 § 14 Abs. 1, 3 S. 1 GrdstG
- 75 explizit vorgeschrieben für Ersatzgrundvermögenserwerb mit Mitteln aus dem Grundvermögensfonds, § 23 Abs. 6 S. 1, 2 AFG
- 76 § 2 Abs. 3 S. 1 GrdstG
- 77 § 2 Abs. 3 S. 2 GrdstG