

Arbeitshilfe für den Bereich kirchengemeindliche Liegenschaften

A) S p e z i e l l e Themenbereiche und deren Anforderungen (i. d. R. vorzulegende Unterlagen bzw. Informationen)

Grundstückswesen:

a) Ankauf – Verkauf – Tausch von Grundstücken / Gebäuden

- Benennung der Grundstücke / Gebäude mit Angaben zum Eigentümer und sonstiger Merkmale (z. B. derzeitige Nutzung, Erträge, Zustand, Denkmalschutz, planungsrechtlicher / beitragsrechtlicher Zustand, öffentliche Bindungen oder sonstige Verpflichtungen gegenüber Dritten etc.)
- Dokumente zur Veranschaulichung, Darstellung des Anliegens (insbes. Lagepläne, Gutachten, Ausbietungsergebnisse, Bescheinigungen etc.)
- Begründung der zwingenden Notwendigkeit mit aufschlussreichen Informationen zu Bedingungen und (preislichen) Konditionen etc. zwecks objektiver Bewertung und Beratung des Antrages (ggfs. separate Stellungnahme Kirchenvorstand, Antragsunterlagen Dritter beifügen)
- Hinweise zum Verbleib aufzugebender Funktionsbereiche (z. B. Pfarrbüro, Archiv) bei Gebäudeverkäufen
- Vertragsentwurf bzw. notariell beglaubigte Abschriften des Vertrages (je nach Bearbeitungsstand)
- Aussagen zur Finanzierung (ggfs. Mitteilung Finanzstatus) bzw. zur Erlösverwendung/Anlageform (abschließend per KV-Beschluss zu dokumentieren) – vgl. KA 2021, Stück 3, Nr. 41 und 42
- Verkauf von Erbbaugrundstücken: siehe Hinweise im Verwaltungshandbuch bzw. Rundschreiben vom 12.10.2021

b) Öffentlich-rechtliche Baulasten

- Begründung der Notwendigkeit der Baulast
- Dokumente zur Veranschaulichung, Darstellung des Anliegens (z. B. Lagepläne, Stellungnahmen Dritter)
- Verpflichtungserklärung
- Bei Bedarf (z. B. Zuwegungs-/Stellplatzbaulast) schuldrechtliche Vereinbarung zur Regelung von Rechten und Pflichten (u. a. Unterhaltung, Verkehrssicherung, Haftung) – ggfs. zunächst im Entwurf
- Aussagen zur Entschädigungsleistung als Ersatz für eine mögliche Wertminderung (i. d. R. 50% vom Bodenwert)

c) Wege-/Leitungsrechte

- Begründung der Notwendigkeit des Rechts
- Dokumente zur Veranschaulichung, Darstellung des Anliegens (z. B. Lagepläne, Stellungnahmen Dritter)
- Aussagen zur Gegenleistung als Ersatz für eine mögliche Wertminderung (i. d. R. mind. 20% vom Bodenwert bei Leitungen, mind. 50% bei Wegen), Abweichungen möglich, sofern begründbar (im Rahmen von Gebäudeverkäufen ist Entschädigung bei notwendigen Rechten an verbleibenden Grundstücksflächen Verhandlungssache)
- Schuldrechtliche Vereinbarung (vgl. Baulasten) –ggfs. zunächst im Entwurf

d) Nutzungs- / Gestattungsverträge

- Begründung der Notwendigkeit des Anliegens mit aufschlussreichen Informationen zu Bedingungen / Konditionen etc. zwecks objektiver Bewertung und Beratung des Antrages (ggfs. separate Stellungnahme Kirchenvorstand, Antragsunterlagen Dritter beifügen)
- Dokumente zur Veranschaulichung, Darstellung des Anliegens (z. B. Lagepläne)
- Aussagen zur Gegenleistung

- Schuldrechtliche Vereinbarung (s.o.) –ggfs. zunächst im Entwurf

e) Löschen von kirchlichen Rechten

- Begründung der Notwendigkeit des Rechteverzichts mit Hinweisen zur Historie
- Aussagen bzw. Ermittlung der Gegenleistung

Erbbaurecht:

a) Verkauf / Übertragung von Erbbaurechten

- notariell beglaubigte Abschriften des Vertrages
- Verträge enthalten
 - Erklärung zum Eintritt in Rechte und Pflichten des Erbbaurechtsvertrages (MUSS)
 - mit Rechtsnachfolgeverpflichtungserklärung (SOLL)
 - und Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung wegen der Zahlung des wertgesicherten Erbbauzinses (SOLL).
- Notwendig (bei Bedarf) dingliche Absicherung des aktuell schuldrechtlichen Erbbauzinses
- Beachtung Rundschreiben an Gemeindeverbände vom 11.04.2016
- Beachtung Verfahren Vorabgenehmigung gem. KA 2017, Stück 2, Nr. 37

b) Belastung von Erbbaurechten mit Grundpfandrechten

- Notariell beglaubigte Abschriften der Grundschuldbestellungsurkunde (evtl. Anforderungen gem. Erbbaurechtsvertrag an den Inhalt sind zu beachten – z. B. Löschungsvormerkung, Einmalvaluierung etc.)
- Zustimmungs- und / oder Stillhalteerklärungen sollten vor Einreichung mit den üblichen notwendigen Änderungen / Ergänzungen versehen werden
- Angaben zur Beleihungsgrenze
- Informationen / Nachweise zum Wert des Erbbaurechts und / oder zu investiven Maßnahmen
- Vorlage einer Einmalvaluierungserklärung (SOLL bzw. MUSS, sofern vertraglich vorgeschrieben)
- Absicherung des Erbbauzinses als zwangsversteigerungsfeste wertgesicherte Reallast, mitunter ggfs. auch unter angemessener Erhöhung des Erbbauzinses
→ Risikoausgleich einer höheren Beleihung mit Blick auf Vergütung / Entschädigung beim Heimfall / Zeitablauf / Zwangsvollstreckung etc.
- Beachtung Rundschreiben vom 11.04.2016
- Beachtung Verfahren Vorabgenehmigung gem. KA 2017, Stück 2, Nr. 37

c) Anpassung von Erbbauzinsen

- Grundlage kann sein BGH-Regelung oder konkrete vertragliche Wertsicherungsklausel i. V. m. veröffentlichten Preisindizes (i. d. R. Lebenshaltungskostenindex bzw. VPI, Arbeitnehmerverdienste in der Wirtschaft) -> Achtung bei Fortschreibung der Indizes bzw. des Basisjahres (Aktualisierung Indexwerte im KIS1-Programm in Abstimmung mit Fa. Kisocon erforderlich > Gemeindeverband)
- Beachtung von Formen und Fristen gem. Erbbaurechtsvertrag
- Beachtung von Auswirkungen bei Vertragsanpassungen auf die Berechnungsvariante (Änderungen im KIS1-Programm einpflegen > Gemeindeverband)
- keine Genehmigung notwendig, sofern es sich lediglich um die turnusmäßige Anpassung handelt (reine Vertragsabwicklung)

d) Vergabe Erbbaurecht

- Anwendung des Muster-Erbbaurechtsvertrages (siehe Verwaltungshandbuch)
- Abstimmung bei Sonderkonditionen
- Siehe Rundschreiben vom 12.10.2021
- Siehe KA 2021, Stück 11, Nr. 129

e) vorzeitige Verlängerung von Erbbaurechten

- Siehe VVO gem. KA 2018, Stück 12, Nr. 157 sowie Hinweise / Anleitung / Berechnungstool im Verwaltungshandbuch i. V. m. Rundschreiben vom 12.10.2021

Mietrecht:

- Erläuterungen zum Mietzins i. V. m. den zu Grunde liegenden Unterlagen (z. B. Mietspiegel)
- Erläuterung zu sonstigen besonderen Nebenabreden und Besonderheiten des Mietverhältnisses, der Wohnung, des Gebäudes etc. (sollte im Mietvertrag erfasst werden zu Nachweiszwecken und Vermeidung von Streitigkeiten, z. B. bei Mietzinsminderungsgesuchen)
- Vereinbarung Kautions / Sicherheitsleistung
- Eintragung Anzahl ausgegebener Schlüssel
- Übergabeprotokoll
- Information zum Energieausweis
- Bei Mietzinsanpassungen Mitteilung des Zeitpunkts der Anpassung und Erläuterung der Anpassung, insbesondere bei Besonderheiten. Schriftlicher Nachtrag zum Mietvertrag
- Bei Vermietung für Flüchtlingszwecke sind die Konditionen i. d. R. Verhandlungssache, die Wirtschaftlichkeit sollte aber weiterhin bedacht werden. Der Gebäudestatus ändert sich nicht.
- Beachtung Verfahren Vorabgenehmigung bei Garagen und/oder Kfz-Stellplätzen gem. KA 2018 Stück 12, Nr. 156
- Beachtung Verfahren Vorabgenehmigung bei Mietverträgen Wohnen / Gewerbe gem. KA 2022, Stück 7, Nr. 97

Pachtrecht:

- Erläuterung von Abweichungen zu grundlegenden Vorgaben (öffentliche Ausbietung, Pachtzinsanhebung bei Weiterverpachtung etc.)
- Angabe der Bodenpunkte im Vertrag (ggfs. bei der zust. Landwirtschaftskammer nachfragen)
- Nutzung des verbindlich vorgeschriebenen Vertragsmusters, Abweichungen sind darzustellen und zu begründen
- Beachtung Verfahren Vorabgenehmigung gem. KA 2016, Stück 8, Nr. 103

Beitragsrecht:

- aufschlussreiche Darstellung des Sachverhaltes zwecks objektiver Bewertung
- fristgerechte Vorlage relevanter Unterlagen (z. B. Bescheide, Satzung, Pläne, etc.)
- Erläuterung der Gebäude-/Grundstücksnutzung incl. Anzahl Geschosse
- Aussagen zur Finanzierung

- Siehe KA 2021, Stück 3, Nr. 42

Erlösverwendung:

- Beachtung der Anlagerichtlinien gem. KA 2021, Stück 3, Nr. 41
- Mitteilung der konkreten Anlageform, ggfs. mit Bankverbindung / Kontoart mit Kontonummer
- Mitteilung, von wem (GVB/KG) das Konto verwaltet wird

Dienstwohnungen – Mietzuschüsse:

- Siehe KA 2021, Stück 11, Nr. 130

B) A l l g e m e i n e Erfordernisse an prüffähige Unterlagen:

- Zu jedem Antrag gehört i. d. R. ein KV-Beschluss, ggfs. nachreichen
- i. d. R. grundsätzliche Zustimmung vor Einleitung konkreter Maßnahmen einholen (außer bei Standardfällen)
- Der Beschluss ist in mindestens zweifacher Ausfertigung rechtsverbindlich unterzeichnet und gesiegelt vorzulegen – keine Kopien. KV-Beschlüsse sind im Übrigen nach den formellen Vorgaben gem. Vermögensverwaltungsgesetz zu fassen und entsprechend zu dokumentieren per Sitzungsbuchauszug.
- Sonstige Genehmigungsdokumente sind i. d. R. mindestens dreifach im Original rechtsverbindlich unterzeichnet und gesiegelt einzureichen – keine Kopien.
- Vertragliche Unterlagen und KV-Beschlüsse sollten vor Einreichung auf offensichtliche Fehler (z. B. Eigentumsbezeichnung, formelle Anforderungen etc.) sowie auf Vollständigkeit, Korrektheit und Plausibilität der Angaben geprüft werden – andernfalls sind entsprechende Unterlagen zunächst zu überarbeiten oder neu aufzusetzen bevor diese zur Genehmigung eingereicht werden.
- Antragsrelevante Grundstücke sind klar und eindeutig zu identifizieren durch Angabe der katasteramtlichen Bezeichnungen (Gemarkung, Flur, Flurstück, Größe und Vermögensträger).
- Verträge sollten den Genehmigungsvorbehalt der kirchlichen Aufsichtsbehörde enthalten.
- Darstellung / Beschreibung des Sachverhaltes sowie (abgesehen von Standardfällen) eigene kritische Anmerkungen / Stellungnahmen zum Sachverhalt sowie zu den eingereichten Unterlagen
- Hinweise auf evtl. Verbindungen, Zusammenhänge zu parallel laufenden Vorgängen bzw. zu Vorgängen aus Vorjahren.
- Unterlagen sollten gebündelt / im Paket vorgelegt werden. Unvollständige Anträge verzögern den Bearbeitungsprozess zu Lasten des Anliegens bzw. zu Lasten Dritter. Eine Zurücksendung ohne Bearbeitung bleibt vorbehalten.
- Auskünfte zum Sachverhalt sollten bei evtl. Rückfragen abrufbar sein.

C) Auswahl an H I L F E N / Hilfsmittel:

- ❖ www.borisplus.nrw.de (Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte, Luftbild, Karten/Pläne...)
- ❖ www.tim-online.de (Karten/Pläne...)
- ❖ www.google.de/maps (Luftbild, Karten/Pläne)
- ❖ Ortsrecht (Satzungen, Bauleitpläne o. Ä.) auf den Internetseiten der Kommunen
- ❖ Mietspiegel der Kommunen
- ❖ www.destatis.de (Indizes, z. B. VPI Bund)
- ❖ www.it.nrw.de/statistik (Indizes, z. B. VPI Land)
- ❖ www.erzbistum-paderborn.de
- ❖ www.verwaltung-erzbistum-paderborn.de (Verwaltungshandbuch)
- ❖ KA 2009, Stück 8, Nr. 106
- ❖ KA 2016, Stück 8, Nr. 103
- ❖ KA 2017, Stück 2, Nr. 37
- ❖ KA 2018, Stück 12, Nr. 156
- ❖ KA 2018, Stück 12, Nr. 157
- ❖ KA 2021, Stück 3, Nr. 41
- ❖ KA 2021, Stück 3, Nr. 42
- ❖ KA 2021, Stück 11, Nr. 129
- ❖ KA 2021, Stück 11, Nr. 130
- ❖ KA 2022, Stück 7, Nr. 97

→ Diese Arbeitshilfe hat keinen offiziellen Charakter und gewährt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

PB, im August 2022 - 6.103