

Verwaltungsvorschrift
zur Ausführung
der grundstücksrechtlichen Vorschriften
der Kirchgemeindeordnung und des Zentralstellengesetzes
(VwV Grundstücksrichtlinien)

Vom 20. Mai 2008 (ABl. 2008 S. A 73)

Das Landeskirchenamt erlässt zur Ausführung der grundstücksrechtlichen Vorschriften der Kirchgemeindeordnung und des Zentralstellengesetzes folgende Verwaltungsvorschrift:

Inhaltsübersicht

Abschnitt I	Geltungsbereich, Bedeutung und Nachweis	2
1.	Geltungsbereich.....	2
2.	Bedeutung und Zweckbindung des Grundstückeigentums und der Rechte an Grundstücken	2
3.	Grundstücksunterlagen.....	2
Abschnitt II	Erwerb, Veräußerung und Belastung.....	3
1.	Grundstückserwerb.....	3
2.	Veräußerung und Belastung von Grundstücken.....	4
3.	Verkaufserlös und Ersatzlandbeschaffung	5
4.	Erbbaurechte.....	5
Abschnitt III	Bewirtschaftung.....	7
1.	Allgemeine Bewirtschaftungsbestimmungen	7
2.	Vermietung.....	7
3.	Verpachtung	8
4.	Garagenvereinbarungen.....	9
5.	Waldbewirtschaftung.....	9
6.	Abbau von Bodenbestandteilen.....	10
7.	Errichtung und Betrieb von Mobilfunkanlagen.....	10
8.	Errichtung und Betrieb von Windkraft- und Wasserkraftanlagen	11
Abschnitt IV	Besondere Zweckbindung von Friedhofsflächen.....	11
Abschnitt V	Mitbenutzungsrechte.....	12
1.	Nachbarrecht	12
2.	Wegerechte und Straßenrechte	12
3.	Wasserrechte	13
4.	Leitungsrechte	14
Abschnitt VI	Sachverständige, Verträge und Erklärungen	15
1.	Sachverständige.....	15
2.	Verträge und Erklärungen	16
Abschnitt VII	Kommunale und staatliche Maßnahmen.....	17
Abschnitt VIII	Schlussbestimmungen	18

Abschnitt I

Geltungsbereich, Bedeutung und Nachweis

1. Geltungsbereich

Diese Richtlinien gelten für alle im Eigentum der Kirchgemeinden und ihrer Lehen stehenden Grundstücke und dienen der Anleitung der Vertretungsorgane kirchlicher Grundstückseigentümer. Die Richtlinien sind für Grundstücke anderer kirchlicher Körperschaften wie Kirchenbezirke und Kirchgemeindeverbände entsprechend anzuwenden. Die Richtlinien gelten auch für Rechte an eigenen und fremden Grundstücken.

2. Bedeutung und Zweckbindung des Grundstückeigentums und der Rechte an Grundstücken

2.1. Grundstücke sind ein wesentlicher Teil des kirchlichen Vermögens.

2.2. Grundstücke können Widmungen oder Zweckbestimmungen unterliegen. Widmung und Zweckbestimmung sind zu beachten und dürfen grundsätzlich nicht geändert werden.

3. Grundstücksunterlagen

3.1. Alle Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte wie Erbbaurechte oder Wohnungs- oder Sondereigentum kirchlicher Rechtsträger sind auf den Namen dieses Rechtsträgers im Grundbuch einzutragen. Gleiches gilt auch für Miteigentumsanteile sowie für dingliche Rechte kirchlicher Rechtsträger an fremden Grundstücken.

3.2. Die in Ziffer 3.1. genannten Grundstücke und Rechte sind im Besitzstandsverzeichnis der Kirchgemeinde – ggf. mit ihrer Widmung bzw. Zweckbestimmung – zu erfassen. Das Besitzstandsverzeichnis ist als Übersichtsblatt über das gesamte Grundstückseigentum eines Rechtsträgers (alle Flurstücke mit fortlaufender Nummerierung) zu führen und auf dem Laufenden zu halten.

3.3. Neben dem Besitzstandsverzeichnis sind je ein Grundbuchauszug für jedes Grundstück und jedes Erbbaurecht, eine Nutzungsartenübersicht für alle Flurstücke, amtliche Lagepläne für alle Grundstücke des Rechtsträgers, eine Aufstellung der vergebenen Erbbaurechte, eine Aufstellung eigener Erbbaurechte, eine Aufstellung der Pachtverhältnisse mit Angabe der Pächter, eine

Aufstellung aller Gebäude sowie eine Aufstellung aller Mietverhältnisse mit Angabe der Mieter zu führen und auf dem Laufenden zu halten. Kopien der Eintragungsnachrichten des Grundbuchamtes zu Grundbuchänderungen sind bis zur Beschaffung neuer Grundbuchauszüge bei diesen aufzubewahren. Verträge und Eintragungsnachrichten des Grundbuchamtes sind in den jeweiligen Aktenvorgängen aufzubewahren.

3.4. Die Grundstücksunterlagen sind in den Kirchgemeinden dauernd sicher aufzubewahren. Nicht vorhandene Grundbuchauszüge können beim Grundstücksamt gegen Kostenerstattung angefordert werden (elektronisches Grundbuch). Bei Veränderungen im Grundstücksbestand sind eingehende Eintragungsnachrichten des Grundbuchamtes sowie neue Grundbuchauszüge und Lagepläne dem Grundstücksamt in Kopie zur Information zu übergeben.

Abschnitt II

Erwerb, Veräußerung und Belastung

1. Grundstückserwerb

1.1. Grundstücke und Grundstücksrechte sollen nur erworben werden, wenn sie den Zwecken der Kirche unmittelbar dienen oder diesen im Sinne von Ziffer III.1.1. nutzbar gemacht werden können. Ziffer II.3.2. gilt entsprechend.

1.2. Vor dem Erwerb ist festzustellen, welche rechtlichen oder tatsächlichen Belastungen, planerischen Festlegungen und Beschränkungen für das zu erwerbende Grundstück und seine Bebauung bestehen und ob die vollständige Finanzierung gesichert ist. Hierzu ist rechtzeitig vor dem notariellen Beurkundungstermin die Beratung des Grundstücksamtes in Anspruch zu nehmen, wobei insbesondere die Zweckmäßigkeit des Grundstückserwerbs anhand der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse zu prüfen ist. Das Grundstücksamt prüft einen bereits vorliegenden Vertragsentwurf bzw. fertigt nach dem Ergebnis der Beratung einen genehmigungsfähigen Vertragsentwurf für den Erwerb.

1.3. Nach erfolgter Vertragsunterzeichnung und dessen notarieller Beurkundung erteilt das Grundstücksamt auf Anforderung des Notars die kirchenaufsichtliche Genehmigung.

1.4. Ist zu dem Grundstückserwerb eine Darlehensaufnahme erforderlich, so ist durch den Kirchenvorstand die Beratung des Regionalkirchenamtes zur

4.12.3 VwV Grundstücksrichtlinien

Genehmigungsfähigkeit der Darlehensaufnahme einzuholen. Die Darlehensaufnahme bedarf der Genehmigung durch das Regionalkirchenamt.

2. Veräußerung und Belastung von Grundstücken

2.1. Kircheneigene Grundstücke sind nach Herkommen und Widmung grundsätzlich unveräußerlich. Ausnahmen sind zulässig, wenn besondere kirchliche, öffentliche, gemeinnützige oder wirtschaftliche Gründe dies rechtfertigen.

2.2. Wirtschaftliche Gründe bei einem bebauten Grundstück liegen regelmäßig dann vor, wenn das Grundstück trotz ordnungsgemäßer Verwaltung mittelfristig nur defizitär bewirtschaftet werden kann und aufstehende Gebäude wegen fehlender Einnahmen oder Gebäuderücklagen nicht instand gehalten werden können. Eine ausnahmsweise Veräußerung aus wirtschaftlichen Gründen ist jedoch unzulässig, wenn das betreffende Grundstück oder Gebäude für die kirchengemeindliche Arbeit unverzichtbar ist (vgl. II.2.9).

2.3. Zur Wahrung kirchlicher Interessen soll die ausnahmsweise Veräußerung unbebauter Grundstücke in der Regel im Austausch gegen gleichwertige Flächen erfolgen.

2.4. Bei der Prüfung der Gleichwertigkeit sind bevorstehende Wertsteigerungen des abzugebenden Grundstückes stets in die Betrachtung mit einzubeziehen. Dies gilt insbesondere bei bevorstehenden Überplanungen des abzugebenden Grundstückes. Bei bevorstehenden, sehr hohen Wertsteigerungen (z. B. Industrie- oder Gewerbeansiedlung auf bisherigem Ackerland) soll darauf hingewirkt werden, dass etwa gleichgroße Flächen als Tauschland erworben werden und die durch die Überplanung zu erwartende Wertsteigerung durch eine Wertausgleichszahlung kompensiert wird.

2.5. Eigentümer des Tauschlandes und ggf. der Wertausgleichszahlung wird der kirchliche Eigentümer des abgegebenen Landes.

2.6. Auf Tauschland kann in begründeten Ausnahmefällen verzichtet werden. Eine Ausnahme kommt insbesondere dann in Betracht, wenn das zu veräußernde Grundstück nur geringen Umfang oder Wert besitzt. In diesem Fall ist ein angemessener Verkaufspreis zu vereinbaren, der sich am Verkehrswert des Grundstückes orientiert. Bevorstehende Wertsteigerungen insbesondere durch Überplanungen sind angemessen mit einzubeziehen. Die Gründe für den Verzicht auf Tauschland sind der zuständigen Kirchenbehörde vor Erteilung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung zu benennen.

2.7. Kirchliche Grundstücke dürfen nur belastet werden, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen. Die Belastung von mit der Kirche bebauten oder als kirchlicher Friedhof genutzten Grundstücken ist grundsätzlich ausgeschlossen.

2.8. Vereinbarungen über die Veräußerung oder die Belastung kircheneigener Grundstücke (Grundschulden, Hypotheken, Grunddienstbarkeiten, Eintragungen in das Baulastenverzeichnis usw.) bedürfen der kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch das Grundstücksamt.

2.9. Sollen ausnahmsweise Grundstücke und/oder Gebäude mit sakraler Bedeutung (z. B. Kirchen, Kapellen, ehemalige Friedhöfe) verkauft werden, ist durch das Grundstücksamt rechtzeitig eine Stellungnahme des zuständigen Superintendenten einzuholen. Gleiches gilt für den Verkauf von Grundstücken und Gebäuden, die als Pfarrerdienstwohnung (z. B. Pfarrhäuser) benötigt werden oder sonst in besonderer Weise für die kirchgemeindliche Arbeit wichtig sind (z. B. Pfarrämter, Kirchengemeindesäle usw.). Werden seitens des Superintendenten Bedenken gegen den Verkauf erhoben, die nicht ausgeräumt werden können, ist das Landeskirchenamt zu informieren, welches über das weitere Vorgehen entscheidet.

3. Verkaufserlös und Ersatzlandbeschaffung

3.1. Der Verkaufserlös ist dem Vermögen des jeweiligen Veräußerers (Kirchgemeinde, Lehen) wieder zuzuführen und nach Möglichkeit zum Erwerb von Ersatzland zu verwenden.

3.2. Als Ersatzland sollen nur ertragsfähige Grundstücke und sicher verpachtbare landwirtschaftliche Nutzflächen – im besonderen Fall auch Forstflächen – erworben werden. Die erzielbare jährliche Pachteinnahme soll nicht weniger als zwei Prozent des Kaufpreises betragen.

3.3. Werden geeignete Grundstücke nicht angeboten, sind Verkaufserlöse sicher und zinsgünstig anzulegen.

4. Erbbaurechte

4.1. Erbbaurechte sollen nur vergeben werden, wenn sich durch Vereinbarung eines angemessenen Erbbauzinses und dessen laufende Anpassung an geänderte wirtschaftliche Verhältnisse eine ausreichende Rendite ergibt. Die Vergabe, Änderung, Übertragung und Belastung von Erbbaurechten bedarf der kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch das Grundstücksamt.

4.12.3 VwV Grundstücksrichtlinien

4.2. Zur Prüfung der Zweckmäßigkeit der Erbbaurechtsvergabe ist die Beratung des Grundstücksamts in Anspruch zu nehmen. Erweist sich die Vergabe als zweckmäßig, so übernimmt das Grundstücksamt die erforderliche rechtliche Vorbereitung und verweist erforderlichenfalls auf die rechtzeitige Einbeziehung von Gutachtern, Immobilienfirmen, Notaren und dergleichen. Die entstehenden Kosten sind von der Kirchgemeinde zu tragen.

4.3. Die Vergabe von Erbbaurechten als Wohnungseigentum soll nur ausnahmsweise erfolgen, wenn sich dies aus Gründen der bestmöglichen Flächenausnutzung oder der Projektfinanzierung als unumgänglich erweist.

4.4. Bei Erbbaurechten für Wohnzwecke ist ein jährlicher Erbbauzins von mindestens vier Prozent des Grundstückswertes (Verkehrswert) zu vereinbaren. Bei gewerblicher und industrieller Nutzung ist ein Erbbauzins von mindestens sechs Prozent zu vereinbaren. Bei Mischnutzung von Wohn- und gewerblichen Zwecken ist ein angemessener Mittelwert zu vereinbaren.

4.5. Die Höhe des Erbbauzinses soll alle drei Jahre durch das Grundstücksamt überprüft werden. Sofern nicht besondere Gründe ausnahmsweise eine Verschiebung rechtfertigen, ist der Erbbauzins gemäß der im Erbbaurechtsvertrag getroffenen Regelung der veränderten wirtschaftlichen Lage anzupassen. Das Grundstücksamt soll dem kirchlichen Grundstückseigentümer eine diesbezügliche Handlungsempfehlung zuleiten.

4.6. Für den Abschluss von Erbbaurechtsverträgen sind die landeskirchlichen Muster zu verwenden.

4.7. Als Dauer von Wohnerbbaurechten soll eine Dauer von 75 Jahren vereinbart werden. Bei gewerblichen Erbbaurechten soll eine Dauer von höchstens 50 Jahren vereinbart werden. Die Belastung von Erbbaurechten hat in einem angemessenen Verhältnis zum Wert der Bebauung (i. d. R. nicht über 80 %) zu stehen und der Baufinanzierung zu dienen.

4.8. Zwischen dem Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten sind gegenseitige Vorkaufsrechte zu vereinbaren.

4.9. Die Regelungen unter II.2.9. gelten entsprechend.

Abschnitt III Bewirtschaftung

1. Allgemeine Bewirtschaftungsbestimmungen

1.1. Kircheneigene Grundstücke sind so zu bewirtschaften und Grundstücksrechte sind so auszuüben, dass deren Zweckbestimmung erfüllt und ein guter Ertrag erzielt wird. Die Nutzung erfolgt durch Eigenbewirtschaftung, Verpachtung, Vermietung oder Erbbaurechtsvergabe. Bei der Grundstücksverwaltung sollen Einzelpersonen oder Personengruppen nicht subventioniert oder bevorteilt werden.

1.2. Bei der Bewirtschaftung der Grundstücke sind die kirchlichen und staatlichen Vorschriften insbesondere des Nachbarrechtes, des Umwelt-, Denkmal-, Landschafts- und Naturschutzes zu beachten. Nicht zu Friedhofszwecken benötigte Flächen von Friedhofsgrundstücken sowie Umgebungsflächen von Kirchen dürfen nur im Einklang mit dem Widmungscharakter genutzt werden.

1.3. Für die Bebauung kircheneigener Grundstücke gelten neben dem staatlichen Recht insbesondere die Vorschriften der Kirchlichen Bauordnung. Auf Grundsteuerbefreiung nach den Vorschriften des Grundsteuergesetzes ist besonders zu achten.

1.4. Für bebaute kircheneigene Grundstücke sollen Gebäuderücklagen nach Maßgabe der haushaltsrechtlichen Bestimmungen gebildet werden. Ihre Höhe ist so zu bemessen, dass die dauerhafte Instandhaltung des Gebäudes gewährleistet werden kann. Bei dauerhaft vermieteten Gebäuden ist die Gebäuderücklage vorrangig aus den Mieteinnahmen zu bilden.

2. Vermietung

2.1. Bei Vermietung kirchlicher Wohnungen und sonstiger Räume, Gebäude und Flächen sind kirchliche und wirtschaftliche Gesichtspunkte zu beachten. Hinsichtlich Dienstwohnungen und sonstigen Wohnungen in kircheneigenen Gebäuden finden die Vorschriften des staatlichen und kirchlichen Rechtes, insbesondere des kirchlichen Dienstwohnungsrechtes, Anwendung. Für vermietete Wohnungen ist Miete in ortsüblicher Höhe zu vereinbaren. Entsprechendes gilt für Garagen-, Carport- und Stellplatzvermietungen. Neben der Miete sind Betriebskosten zu zahlen.

2.2. Die Vermietung zu gewerblichen Zwecken soll sich nach den ortsüblichen Miethöhen richten. Zu gewerblichen Zwecken sollen längerfristige Mietverträge nur ausnahmsweise geschlossen werden.

4.12.3 VwV Grundstücksrichtlinien

2.3. Bei Überlassung von Räumen an andere christliche Kirchen und Religionsgemeinschaften sind Entgelte unter Beachtung der Gegenseitigkeit in angemessener Höhe zu vereinbaren. Bei Überlassung von Kirchengebäuden oder sonst regelmäßig zum gottesdienstlichen Gebrauch genutzten kirchlichen Gebäuden und Räumen sind die dafür geltenden Regelungen der §§ 13 ff. AVO KGO zu beachten.

2.4. Für vorübergehende Raumüberlassung für Familienfeiern, Vereine und dergleichen sollen angemessene, gleichmäßig anzuwendende Entgelte vereinbart werden. Die ortsgesetzliche Regelung solcher Entgelte wird empfohlen.

2.5. Vermietung und andere Raumüberlassung an Religionsgemeinschaften, an Vereine, Personengruppen und Einzelpersonen sind ausgeschlossen, sofern sie der Kirche feindlich gegenüberstehen oder mit kirchlichen Anliegen unvereinbare Ziele verfolgen bzw. derartige Nutzungen beabsichtigen. Mietverträge sollen schriftlich geschlossen werden. Bei Wohnungsmietverträgen sind Ausnahmen von der Schriftform unzulässig. Landeskirchliche Musterverträge sind zu verwenden.

2.6. Die Kirchengemeinde hat die Beratung des Grundstücksamtes insbesondere zur Vertragsausfertigung in Anspruch zu nehmen, welches auch die Genehmigung des Vertrages erteilt.

3. Verpachtung

3.1. Bei der Verpachtung kircheneigener Grundstücke sind kirchliche und wirtschaftliche Gesichtspunkte zu beachten.

3.2. Pachtverträge sind grundsätzlich schriftlich zu schließen.

3.3. Auf die Festsetzung angemessener Pacht ist zu achten. Die Pacht hat sich nach Bodenqualität, Grundstücks- und Marktlage zu richten.

3.4. Für Landpacht, Gartenpacht und für Kleingartenanlagen sind die landeskirchlichen Musterverträge zu verwenden. Bei sonstigen Pachtverhältnissen berät das Grundstücksamt durch geeignete Vertragsgestaltung.

3.5. Die Pachtzeit von Landpachtverträgen soll nur in besonders begründeten Ausnahmefällen die Dauer von zwölf Jahren übersteigen. In derartigen Fällen ist ein außerordentliches Kündigungsrecht für den Fall zu vereinbaren, dass der Pächter die Anpassung des Pachtzinses an die ortsübliche Pachthöhe ablehnt.

3.6. Die Kirchengemeinde soll die Beratung und Anleitung zur Vertragsausfertigung und dergleichen durch das Grundstücksamt in Anspruch nehmen. Der

Abschluss von Pachtverträgen bedarf der kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch das Grundstücksamt.

3.7. Die Regelungen unter II.2.9. gelten entsprechend.

4. Garagenvereinbarungen

4.1. Als Garagenvereinbarungen gelten solche vertraglichen Regelungen, durch die einem Dritten in pachtähnlicher Weise eine Fläche zur Errichtung und Unterhaltung eines Garagengebäudes in Leichtbauweise gegen Entrichtung eines jährlichen Entgelts und in der Regel für unbestimmte Zeit überlassen wird. Bezüglich vor 1990 errichteter Garagen und Garagenanlagen sind die einschlägigen Rechtsvorschriften zu beachten.

4.2. In Garagenvereinbarungen ist festzulegen, dass der Garageninhaber bei Vertragsende die Garage nach Wahl des Grundstückseigentümers auf eigene Kosten zu entfernen oder an einen vom Grundstückseigentümer benannten Nachfolger zum Zeitwert zu veräußern hat.

4.3. Garagenvereinbarungen sind schriftlich abzuschließen. Dafür vorgesehene landeskirchliche Mustervereinbarungen sind zu verwenden. Die Kirchgemeinde soll die Beratung und Anleitung zur Vertragsaufbereitung und dergleichen durch das Grundstücksamt in Anspruch nehmen. Wurde die Garage vom kirchlichen Grundstückseigentümer errichtet oder diesem zu Eigentum überlassen, so ist für die Garagennutzung durch Dritte der Abschluss eines Mietvertrages erforderlich.

4.4. Für Regelungen, mit denen einem Dritten gestattet wird, einen Fahrzeugunterstand (Carport), Schuppen o. Ä. auf kircheneigenem Gelände zu errichten und zu unterhalten, gelten die Regelungen für Garagenvereinbarungen.

4.5. Die Überlassung von Fahrzeugstellplätzen ist mietvertraglich zu regeln.

4.6. Der Abschluss von Garagenvereinbarungen und Garagenvermietungen bedarf der kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch das Grundstücksamt.

5. Waldbewirtschaftung

5.1. Waldbesitzende Kirchgemeinden sollen für alle den Wald und seine Bewirtschaftung betreffenden Maßnahmen die fachliche Beratung und Anleitung durch den zuständigen landeskirchlichen Forstbeauftragten (Forstpfleger) in Anspruch nehmen, soweit sie nicht einer Kirchlichen Waldgemeinschaft mit

4.12.3 VwV Grundstücksrichtlinien

eigenem Revierförster angehören. Der Forstpfleger übernimmt die Vermittlung zu den Forstämtern.

5.2. Für den kirchlichen Waldbesitz sind die staatlichen Vorschriften zu beachten. Für Kirchenwald angebotene Dienstleistungen der Forstämter können auf Empfehlung des Forstpflegers in Anspruch genommen werden. Darüber zu treffende Regelungen bedürfen der kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch das Regionalkirchenamt. Die Genehmigung kann im Auftrag des Regionalkirchenamts durch Sichtvermerk des Forstpflegers auf den Verträgen oder Vereinbarungen erteilt werden.

5.3. Abgabe und Erwerb von Wald, Umwandlung von Waldflächen zu anderen Nutzungen und Neuaufforstung von bisher nicht forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur nach fachlicher Empfehlung des Forstpflegers und kirchenaufsichtlicher Genehmigung des Grundstücksamtes zulässig.

6. Abbau von Bodenbestandteilen

6.1. Bei einem geplanten Abbau von Bodenbestandteilen auf kircheneigenen Grundstücken durch Dritte ist frühzeitig die Beratung des Grundstücksamtes in Anspruch zu nehmen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass seitens des bergbautreibenden Unternehmens ein bergrechtliches Grundabtretungsverfahren eingeleitet werden kann. Die gesetzlichen Bestimmungen und die behördlichen Auflagen sind zu beachten.

6.2. Soll das betreffende Grundstück trotz des Abbaus im kirchlichen Eigentum verbleiben, müssen sich die Abbauberechtigten verpflichten, das Grundstück nach dem Abbau zu rekultivieren bzw. zu renaturieren und dafür entsprechende Sicherheit leisten.

6.3. Der Abschluss von Verträgen bedarf der kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch das Grundstücksamt.

7. Errichtung und Betrieb von Mobilfunkanlagen

7.1. Die Verwendung eines kirchlichen Gebäudes oder Grundstücks zur Errichtung und Betrieb einer Mobilfunkanlage ist nur bei baufachlicher Unbedenklichkeit zulässig. Die Beratung des zuständigen kirchlichen Baupflegers ist hierzu in Anspruch zu nehmen. Vor Entscheidung sind vom Kirchenvorstand alle Aspekte des Betriebs einer Mobilfunkanlage auf dem kircheneigenen Gebäude oder Grundstück abzuwägen. Die Vorschriften der kirchlichen Bauordnung bleiben unberührt.

7.2. Kirchliche Musterverträge sind zu verwenden. Die Regelung erfolgt durch Mietvertrag, der der kirchenaufsichtlichen Genehmigung des Grundstücksamtes bedarf.

7.3. Die Regelungen unter II.2.9. gelten entsprechend.

8. Errichtung und Betrieb von Windkraft- und Wasserkraftanlagen

8.1. Vor Entscheidung über die Inanspruchnahme kircheneigener Flächen zur Errichtung von Windkraft- und Wasserkraftanlagen ist die Beratung des Grundstücksamts in Anspruch zu nehmen. Soll danach die Errichtung von Windkraft- oder Wasserkraftanlagen gestattet werden, so sind dafür bestehende kirchliche Musterregelungen zu verwenden.

8.2. Der Vertrag bedarf der kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch das Grundstücksamt.

8.3. Die Vergabe von Erbbaurechten kommt nur ausnahmsweise in Betracht.

8.4. Die Regelungen unter II.2.9. gelten entsprechend.

Abschnitt IV

Besondere Zweckbindung von Friedhofsflächen

1.1. Die Kirchgemeinden und andere kirchliche Rechtsträger haben als Friedhofsträger darauf hinzuwirken, dass ausreichende Friedhofsflächen vorhanden sind und in Flächennutzungsplänen ausgewiesen werden. Durch Bodengutachten ist festzustellen, dass die Flächen für Bestattungszwecke geeignet sind.

1.2. Bei notwendigem Erwerb von Flächen zur Erweiterung oder Neuanlage von kirchlichen Friedhöfen ist mit der politischen Gemeinde zu vereinbaren, in welcher Weise diese den kirchlichen Friedhofsträger bei Erwerb und Gestaltung der Bestattungsflächen unterstützt.

1.3. Bei Errichtung von Baulichkeiten in der Nachbarschaft von Friedhöfen ist auf die Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände zu achten und die Beratung des Regionalkirchenamtes hierzu einzuholen. Im Übrigen gelten die speziellen Vorschriften des Friedhofsrechts.

Abschnitt V Mitbenutzungsrechte

1. Nachbarrecht

1.1. Fragen des Nachbarrechtes sollen, soweit sie nicht gesetzlich geregelt sind, im Wege gegenseitigen Einvernehmens geregelt werden. Dabei sind die Wahrung kirchlicher Interessen und die Pflege dauerhaft konfliktfreier nachbarschaftlicher Beziehungen in Einklang zu bringen.

1.2. Rechte und Pflichten des Nachbarschaftsverhältnisses sollen erforderlichenfalls durch schriftliche Vereinbarung geregelt werden. Regelungen mit Eintragung im Grundbuch oder Baulastenverzeichnis sind auf Fälle zu beschränken, in denen dies zwingend vorgeschrieben oder aus besonderen Gründen unumgänglich ist oder weil es im kirchlichen Interesse liegt (vgl. Ziffer II.2.7. ff. und nachstehende Ziffern V.2.– 4.).

1.3. Zur rechtlichen Klärung von Nachbarrechtsfragen und zur Vorbereitung von Vereinbarungen ist die Beratung des Grundstücksamts in Anspruch zu nehmen. Nachbarrechtliche Regelungen durch Vertrag oder einseitige Erklärung einschließlich einer etwaigen dinglichen Sicherung bedürfen der kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch das Grundstücksamt.

2. Wegerechte und Straßenrechte

2.1. Die Vergabe neuer Wegerechte an kircheneigenen Grundstücken bedarf der vorherigen Beratung durch das Grundstücksamt. Die Einräumung von Wegerechten an Kirchen- und Friedhofsgrundstücken ist grundsätzlich ausgeschlossen (s. o. Ziffer II.2.5.). Erweist sich die Einräumung des Wegerechts als unerlässlich, so ist diese durch schriftliche wegerechtliche Vereinbarung, die vom Grundstücksamt vorbereitet wird, zu regeln. In der Regel ist vom Wegeberechtigten ein jährliches Entgelt (Bezeigungsgeld) zu entrichten. Eine dingliche Sicherung oder Regelung durch Eintragung ins Baulastenverzeichnis erfolgt, wenn dies zwingend vorgeschrieben oder aus besonderen Gründen unumgänglich ist. Ziffern V.4.4. und V.4.5. sind entsprechend anzuwenden.

2.2. Die Bestellung von Wegerechten zugunsten kircheneigener oder dauernd kirchlich genutzter Grundstücke bedarf der vorherigen Beratung durch das Grundstücksamt. Sollen damit dauernde Zugangsrechte gesichert werden, die für dienstliche Erfordernisse der Kirchgemeinde oder zur Verwaltung kircheneigener bzw. dauernd kirchlich genutzter Grundstücke unerlässlich sind, so ist dies durch schriftliche Vereinbarung und dingliche Sicherung zu regeln.

2.3. Für die Benutzung kircheneigener Flächen zur Errichtung und Unterhaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze finden die gesetzlichen Vorschriften Anwendung. Sollen Straßen und dergleichen neu angelegt oder verändert werden, so bedarf dies der vorherigen Beratung durch das Grundstücksamt. Grundsätzlich ist darauf hinzuwirken, dass neben der straßenrechtlichen Widmung als Verkehrsfläche auch eine Überführung der Verkehrsfläche ins Eigentum des Trägers der Straßenbaulast erfolgt. Dies gilt auch für Zugangs- oder Parkflächen an Friedhöfen. Bei Verkehrsflächen, die vorrangig als Zugang oder als Parkfläche an Kirchen, Gemeindehäusern und dergleichen dienen, ist diese Verwendung durch geeignete Regelungen zu sichern.

2.4. Wege- bzw. straßenrechtliche Regelungen durch Vertrag oder einseitige Erklärung einschließlich einer etwaigen dinglichen Sicherung bedürfen der kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch das Grundstücksamt.

3. Wasserrechte

3.1. Wasserrechte an kircheneigenen Grundstücken sollen nur gewährt werden, soweit dadurch die Wasserversorgung der kircheneigenen Grundstücke selbst oder andere wichtige Belange nicht beeinträchtigt werden. Dementsprechende Anfragen bedürfen der Beratung durch das Grundstücksamt. Wird der Anfrage entsprochen, so ist das Wasserrecht durch (einseitige) schriftliche Erklärung des kirchlichen Eigentümers oder schriftliche Vereinbarung zu regeln. In der Regel ist vom Wasserberechtigten ein jährliches Entgelt (Bezeigungsgeld) zu entrichten. Mehrseitige wasserrechtliche Vereinbarungen sind möglichst zu vermeiden. Eine dingliche Sicherung erfolgt nur, wenn dies zwingend vorgeschrieben oder aus besonderen Gründen unumgänglich ist. Ziffern V.4.4. und V.4.5. sind entsprechend anzuwenden.

3.2. Die Bestellung von Wasserrechten zugunsten kircheneigener oder dauernd kirchlich genutzter Grundstücke zur Wasserversorgung kircheneigener Grundstücke kommt in Betracht, wenn die Wasserversorgung nicht durch das öffentliche Versorgungsnetz gesichert ist. Dies bedarf der vorherigen Beratung durch das Grundstücksamt. Sollen damit dauernde Wasserrechte gesichert werden, die für dienstliche Erfordernisse der Kirchengemeinde bzw. zur Verwaltung kircheneigener oder dauernd kirchlich genutzter Grundstücke unerlässlich sind, so ist dies durch schriftliche Vereinbarung und dingliche Sicherung zu regeln.

3.3. Vorstehende Regelungen finden für Abwasserregelungen entsprechende Anwendung.

4.12.3 VwV Grundstücksrichtlinien

3.4. Bestehende nichtöffentliche Wasserversorgungen kirchlicher Grundstücke, insbesondere von Friedhöfen sind zu erhalten, soweit dies keinen unangemessenen Aufwand erfordert.

3.5. Wasserrechtliche Regelungen durch Vertrag oder einseitige Erklärung einschließlich einer etwaigen dinglichen Sicherung bedürfen der kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch das Grundstücksamt.

4. Leitungsrechte

4.1. Die Benutzung von kircheneigenen Grundstücken zur öffentlichen Versorgung mit elektrischem Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Telekommunikation und dergleichen durch Verlegung von öffentlichen Versorgungsleitungen sowie zur Errichtung von dazugehörigen Anlagen und das Überspannen kircheneigener Grundstücke mit Freileitungen sind zu gestatten, wenn die Grundstücksbenutzung im öffentlichen Interesse oder für den Anschluss eigener Grundstücke unerlässlich ist. Bei dementsprechenden Anfragen ist die Beratung des Grundstücksamtes einzuholen.

4.2. Es ist darauf hinzuwirken, dass die Grundstücksbenutzung nur im unbedingt nötigen Umfang erfolgt. Maststandorte und dergleichen sollen an Grundstücksgrenzen bzw. -ecken angeordnet werden. Beeinträchtigungen der Grundstücke und ihrer Bebauung, insbesondere von Kirchen sind zu vermeiden. Leitungen und Anlagen sollen so angeordnet werden, dass sie sich in die vorhandene Grundstücksnutzung organisch einfügen und unangemessene Eingriffe (z. B. an Stützmauern oder sonst optisch, statisch oder in anderer Weise ungeeigneten Stellen) vermieden werden. Bei größeren Anlagen (Transformatorhäusern u. Ä.) ist dem Versorgungsunternehmen vorzugsweise die Über-eignung der benötigten Grundfläche anzubieten (vgl. Ziffer II.2.).

4.3. Soweit es sich nicht lediglich um Anschlussleitungen zur Versorgung kirchlicher Grundstücke handelt, ist die Beratung des Grundstücksamtes wegen der erforderlichen vertraglichen Regelung zur Mitbenutzung kircheneigener Grundstücke gegen angemessene Geldentschädigung und wegen der etwaigen dinglichen Sicherung des Mitbenutzungsrechtes in Anspruch zu nehmen. Eine dingliche Sicherung soll bei öffentlichen Versorgungsleitungen erfolgen, wenn dies allgemein üblich ist (vgl. Ziffer II.2.).

4.4. Die private Benutzung kircheneigener Grundstücke zur Versorgung anderer Grundstücke ist in entsprechender Weise zu regeln. Mitbenutzungsrechte an kircheneigenen Grundstücken können nur dann gewährt werden, wenn Antragsteller hierauf angewiesen sind und andere wichtige Belange nicht beein-

trächtig werden. Anträge bedürfen der vorherigen Beratung durch das Grundstücksamt. Wird dem Antrag entsprochen, so ist das Mitbenutzungsrecht am Grundstück durch schriftliche Erklärung des kirchlichen Eigentümers oder schriftliche Vereinbarung zu regeln. In der Regel ist vom Berechtigten ein jährliches Entgelt (Bezeigungsgeld) zu entrichten. Mehrseitige Vereinbarungen sind möglichst zu vermeiden. Eine dingliche Sicherung erfolgt nur, wenn dies zwingend vorgeschrieben oder aus besonderen Gründen unumgänglich ist (vgl. Ziffer II.2.).

4.5. Rechte zur Mitbenutzung sind zu beenden, wenn die Mitbenutzung nicht mehr erforderlich ist. Darüber geschlossene Verträge sind aufzuheben; die Löschung hierüber erfolgter Grundbucheintragen bzw. Löschung im Baulastenverzeichnis ist auf Kosten der bisherigen Berechtigten zu veranlassen. Grundsätzlich ist auf Entfernung der Leitungen und sonstiger Anlagen vom kircheneigenen Grundstück zu bestehen.

4.6. Leitungsrechtliche Regelungen durch Vertrag oder einseitige Erklärung einschließlich einer etwaigen dinglichen Sicherung bedürfen der kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch das Grundstücksamt.

Abschnitt VI

Sachverständige, Verträge und Erklärungen

1. Sachverständige

1.1. Die sachverständige Beratung der Kirchgemeinden zu sämtlichen bau fachlichen Fragen im Zusammenhang mit kirchlichen Gebäuden und der Bebauung von Grundstücken wird von den Baupfleger der Regionalkirchenämter wahrgenommen.

1.2. Die sachverständige Beratung der Kirchgemeinden zu Friedhofsfragen wird von den landeskirchlichen Friedhofspflegern wahrgenommen.

1.3. Die sachverständige Beratung der Kirchgemeinden zu Forstfragen wird von den landeskirchlichen Forstpflägern wahrgenommen.

1.4. Zum Erfordernis der Bewertung von Grundstücken durch Sachverständige, etwa im Zusammenhang mit Erwerb, Veräußerung oder Belastung von Grundstücken ist nach Beratung durch das Grundstücksamt zu entscheiden.

4.12.3 VwV Grundstücksrichtlinien

2. Verträge und Erklärungen

2.1. Verträge, durch die Kirchgemeinden und sonstige kirchliche Körperschaften Rechtsverbindlichkeiten gegenüber Dritten eingehen, dürfen erst nach vorheriger Beschlussfassung des Kirchenvorstandes bzw. des Vertretungsorgans geschlossen werden; Erklärungen (z. B. Zustimmungserklärungen, Eintragungsbewilligungen, Löschungsbewilligungen oder Baulasterklärungen) dürfen erst nach Beschlussfassung abgegeben werden. Die rechtsverbindliche Unterzeichnung von Verträgen und Erklärungen hat durch den Vorsitzenden und ein weiteres Mitglied des Kirchenvorstandes sowie Abdruck des Kirchensiegels zu erfolgen (§ 21 Abs. 2 KGO).

2.2. Grundbucherklärungen zur Eintragung, Änderung oder Löschung dinglicher Rechte sowie Vollmachten (Aktorien) zur Abgabe von Erklärungen oder zur Beteiligung an notariellen Beurkundungen sind mit dem Bestätigungsvermerk des Grundstücksamtes zur Legitimation der unterzeichneten Mitglieder des Kirchenvorstandes zu versehen (§ 21 Abs. 3 KGO).

2.3. Werden Verträge geschlossen und Erklärungen nach Ziffer VI.2.1. abgegeben, so ist in dem Vertrag oder der Erklärung dessen/deren Rechtswirksamkeit von der Erteilung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung abhängig zu machen.

2.4. Landeskirchliche Muster für Verträge, Erklärungen und dergleichen sind für den vorgesehenen Regelungsgegenstand grundsätzlich ohne Änderung der darin vorgesehenen rechtlichen Regelungen zu verwenden. Über erforderliche Anpassungen rechtlicher Regelungen für den besonderen Einzelfall entscheidet das Grundstücksamt.

2.5. Dem Grundstücksamt obliegt es auch, das Landeskirchenamt bei grundsätzlichem Änderungsbedarf zu informieren und Vorschläge für Änderungen zu unterbreiten. Die Einführung, Änderung oder Ersetzung von landeskirchlichen Musterverträgen obliegt dem Landeskirchenamt.

2.6. Die Einhaltung von Verträgen, insbesondere der fristgerechte Eingang von Zahlungen ist vom Kirchenvorstand zu überwachen. Bei Unregelmäßigkeiten ist das Grundstücksamt zu informieren und dessen Beratung einzuholen.

Abschnitt VII **Kommunale und staatliche Maßnahmen**

1.1. Die Bauleitplanung ordnet durch Flächennutzungs- und Bebauungspläne die städtebauliche Entwicklung. Pläne dieser Art stellt die politische Gemeinde auf. Die Kirchgemeinde wird als Trägerin öffentlicher Belange am Planungsverfahren beteiligt. Die Einbeziehung kircheneigener Grundstücke in die Bauleitplanung und auch die Ausklammerung können erhebliche rechtliche, tatsächliche und finanzielle Auswirkungen haben. Aus diesem Grund ist die rechtzeitige Prüfung und angemessene Geltendmachung kirchlicher Interessen nötig. Hierzu empfiehlt es sich dringend, dass betroffene Kirchgemeinden rechtzeitig die Beratung des Grundstücksamtes einholen.

1.2. Für Anlage und Ausbau von Straßen und anderen Erschließungsanlagen einschließlich Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen erheben politische Gemeinden von Grundstückseigentümern oder Erbbauberechtigten aufgrund von Satzungen nach Baugesetzbuch bzw. Kommunalabgabengesetz Beiträge. Diese erreichen oft erhebliche Höhen. Um etwaige ungerechtfertigte Beitrags-erhebungen abzuwehren, sind die Beitragsbescheide unter Inanspruchnahme des Grundstücksamtes genau zu prüfen. Da die Prüfung häufig längere Zeit erfordert, ist gegebenenfalls vorsorglich zur Fristwahrung Widerspruch gegen ergangene Bescheide (innerhalb eines Monats nach Zustellung) einzulegen. Die Begründung des Widerspruchs kann nachgereicht werden. Sollte sich bei der Prüfung erweisen, dass Einwände gegen den Bescheid nicht erhoben werden können, so ist der Widerspruch zurückzuziehen. Zu prüfen ist auch, ob ein Erlass oder Teilerlass des festgesetzten Beitrages aus Gründen des öffentlichen Interesses oder aus Billigkeitsgründen geboten ist.

1.3. Zur Verbesserung der Bedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie aus Gründen der Landeskultur und der Landesentwicklung werden Flurbereinigungsverfahren unter der Leitung der Staatlichen Ämter für Ländliche Entwicklung durchgeführt. Der Kirchenvorstand soll hierzu einen Beauftragten benennen, der die Interessen der Kirchgemeinde in dem Verfahren vertritt und z. B. an stattfindenden Ortsterminen teilnimmt. Der vom Kirchenvorstand Beauftragte soll seine Aufgabe in engem Zusammenwirken mit dem Kirchenvorstand und dem Grundstücksamt wahrnehmen. Auf den Vorbehalt der kirchenaufsichtlichen Genehmigung ist ausdrücklich hinzuweisen.

4.12.3 VwV Grundstücksrichtlinien

Abschnitt VIII Schlussbestimmungen

Diese Richtlinien treten mit sofortiger Wirkung in Kraft. Die bisherigen Richtlinien vom 23. Dezember 2003, ABl. 2004 S. A 13 werden aufgehoben.
