

Az.: KVwG 6/2018

**VERWALTUNGSGERICHT
DER EV.-LUTH. LANDESKIRCHE SACHSENS**

URTEIL

In der Verwaltungsrechtssache

1. des Ev.-Luth. Kirchspiel H.
vertreten durch den Kirchenvorstand
dieser vertreten durch den Vorsitzenden
2. des Kantoratslehen F1.
vertreten durch den Kirchenvorstand
des Ev.-Luth. Kirchspiels H.
dieser vertreten durch den Vorsitzenden

- Kläger -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwalt

gegen

die Ev.-Luth. Landeskirche Sachsens
vertreten durch das Landeskirchenamt
dieses vertreten durch den Präsidenten
Lukasstr. 6, 01069 Dresden

- Beklagte -

wegen

Veräußerung eines kirchlichen Grundstücks

hat das Verwaltungsgericht der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Sachsens durch die Vorsitzende Franke, den Beisitzer Dr. John und die Beisitzerin Zuchold aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 3. Dezember 2019

für Recht erkannt:

Die Beklagte wird unter Aufhebung ihres Bescheids vom xx.yy.2018 und des Widerspruchsbescheids vom xx.yy.2018 verpflichtet, die Veräußerlichkeit des im Eigentum des Klägers zu 2 stehenden unbebauten Flurstücks Nr. xx der Gemarkung F. (Kreis C.) festzustellen.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Beklagte.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Die Kläger begehren vom Beklagten die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Veräußerung eines kirchlichen Grundstücks.

Der Kläger zu 1 ist der Zusammenschluss der Ev.-luth. Kirchgemeinden D., E. und F.. Das Grundstück (Flurstück Nr. xx), zu dessen Verkauf die Bewilligung begehrt wird, steht im Eigentum des Klägers zu 2 und liegt im Gemeindegebiet der Ev.-luth. Kirchgemeinde F. in der Ortslage F1, einer kleinen dörflichen Ortschaft im landwirtschaftlich geprägten Gebiet zwischen G. und D.. Das 2.411 qm große Grundstück mit der postalischen Anschrift A.-Straße Nr. x grenzt östlich an diese Straße, nördlich an die B.-Straße und westlich an einen von der B.-Straße abzweigenden Feldweg an. Der Einmündungsbereich der B.-Straße zur A.-Straße wird nicht von dem Grundstück eingenommen, sondern von dem Grundstück A.-Straße Nr. y (Flurstück Nr. xy). Dieses ist mit einem Wohngebäude und Nebengebäuden bebaut. Die nördliche Giebelwand dieses Wohngebäudes und die östliche Seitenwand des Nebengebäudes grenzen unmittelbar an das Flurstück Nr. xx. Das Flurstück Nr. xx war im Bereich der A.-Straße mit einem aus dem 18. Jahrhundert stammenden ehemaligen Kantoratsgebäude bebaut, das im Jahr 2008 wegen seiner Baufälligkeit abgerissen wurde. Das Grundstück ist derzeit bis auf eine noch vorhandene Kleinkläranlage unbebaut. Diese Anlage wurde ursprünglich als Gemeinschaftsanlage für das Kantoratsgebäude und das auf dem Flurstück Nr. xy

befindliche Nachbargebäude errichtet und wird durch dieses noch genutzt. Eine kirchliche Nutzung findet auf dem Flurstück Nr. xx nicht statt, sie ist auch nicht beabsichtigt. Der Bodenrichtwert für Grundstücke in der Ortslage F1 beträgt im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung 14,- € / qm.

Mit Schreiben vom xx.yy.2017 beantragte der Kläger zu 1 beim Grundstücksamt der Beklagten die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung, um das Grundstück des Klägers zu 2 veräußern zu können. Begründet wurde dies mit der Belastung, die das Grundstück darstelle. Es könnten keine Einnahmen aus dem Grundstück erzielt werden. Es habe intensive Bemühungen um eine Vermietung oder Verpachtung gegeben, die jedoch nicht erfolgreich gewesen seien, weil dafür kein Bedarf bestehe. Eine landwirtschaftliche Nutzung scheide wegen der innerörtlichen Lage des Grundstücks aus. Der Eigentümer des Grundstücks A.- Straße Nr. y habe an dem Nachbargrundstück kein Nutzungsinteresse. Das Grundstück belaste die Kläger, weil an drei Grundstücksseiten die Straßenreinigung und der Winterdienst durchgeführt werden müssten. Außerdem müsse durch regelmäßiges Mähen eine Verwilderung und Vermüllung des Grundstücks verhindert werden. Der Aufwand hierfür werde auf ca. 700,- € jährlich geschätzt. Bislang habe der Kirchvorsteher diese Aufgaben selbst oder gegen eine von ihm getragene Entschädigung im Wege der Nachbarschaftshilfe erledigt bzw. erledigen lassen. Eine positive Zukunftsprognose für eine künftige Nutzung bestehe nicht. Eine Vergabe über eine Erbpacht zeichne sich nicht ab. Es könnte allerdings Kaufinteressenten für das Grundstück geben. Um darüber Verhandlungen führen zu können, werde um die Genehmigung zur Veräußerung ersucht.

Mit an den Kläger zu 1 gerichtetem Bescheid vom xx.yy.2018 lehnte das Grundstücksamt der Beklagten die beantragte Genehmigung ab. Gemäß § 41 der Kirchgemeindeordnung (KGO) sei das Vermögen der Kirchgemeinden und der kirchlichen Lehen an Grundstücken im Gesamtbestand zu erhalten. Ausnahmen könnten vom Landeskirchenamt bewilligt werden, wenn besondere kirchliche, öffentliche, gemeinnützige oder wirtschaftliche Gründe dies rechtfertigten. Der Kläger zu 1 habe keine Ausnahmegenehmigung rechtfertigenden Argumente vorgetragen. Nach den landeskirchlichen Grundstücksrichtlinien könnten besondere wirtschaftliche Gründe regelmäßig nur bei bebauten Grundstücken vorliegen, wenn diese nur defizitär bewirtschaftet und aufstehende Gebäude nicht instandgehalten werden könnten. Dies gelte jedoch nicht für unbebaute Grundstücke. Wenn diese nicht durch die Kirchgemeinden selbst genutzt wer-

den könnten, sei gemäß § 75 Kirchliche Haushaltsordnung (KHO) die Bewirtschaftung durch Dritte sicherzustellen, entweder durch Verpachtung oder auf der Grundlage eines Erbbauvertrags. Es empfehle sich, die Fläche in einen bestehenden Pachtvertrag aufzunehmen, in dem die Anliegerpflichten auf einen Pächter übertragen werden. Den hiergegen vom Kläger zu 1 erhobenen Widerspruch wies das Landeskirchenamt der Beklagten mit Widerspruchsbescheid vom xx.yy.2018 zurück. Auf seine Begründung wird Bezug genommen.

Mit der am xx.yy.2018 erhobenen Klage begehren die Kläger die Erteilung einer Bewilligung zur Veräußerung des Grundstücks.

Der Kläger zu 1 nehme gemäß § 5 Abs. 5 Satz 2 des Kirchengesetzes über Rechtsstrukturen auf der Kirchgemeindeebene (v. 2. April 1998, ABI. 1998 S. A 55, Kirchgemeindestrukturengesetz -KGStrukG) die Aufgaben von Kirchgemeinden und nach § 7 Abs. 3 KGStrukG die Aufgaben der Lehen der Kirchgemeinden wahr. Nach § 40 Satz 1 KGO würden kirchliche Lehen vom Kirchenvorstand verwaltet und im Rechtsverkehr vertreten. Gemeint sei damit der Kirchenvorstand der Belegenheitsgemeinde oder der Gemeinde, der sonst die Verwaltung zugewiesen sei. Aufgrund der Wahrnehmung der Verwaltungsaufgaben der örtlichen Kirchgemeinde durch den Kläger zu 1 sei dieser über seinen Kirchenvorstand beteiligt. Der Kläger zu 1 trage auch die Lasten der Verwaltung des Grundstücks. Der Kläger zu 2 sei als Grundstückseigentümer beteiligt, auch wenn er im angegriffenen Bescheid nicht ausdrücklich als dessen Adressat genannt sei.

Nach § 41 Abs. 1 KGO sei das Grundstücksvermögen der Kirchgemeinden und der kirchlichen Lehen im Gesamtbestand zu erhalten. Ausnahmen könnten vom Landeskirchenamt bewilligt werden. Bei dieser Bewilligung handele es sich um eine grundsätzliche Entscheidung, ob und in welchem Umfang vom Prinzip der Unveräußerlichkeit und der Gesamtbestandserhaltung kirchlichen Grundstücksvermögens abgesehen werden könne, ohne dass bereits ein Bezug zu einem konkreten Rechtsgeschäft im Einzelfall hergestellt werden müsse. Hiervon zu unterscheiden sei die nach § 41 Abs. 3 Buchst. A KGO erforderliche Genehmigung einer Grundstücksveräußerung durch das Landeskirchenamt. Den Klägern gehe es um eine grundsätzliche Entscheidung über die Veräußerung des Grundstücks.

Für deren Erteilung sei nicht wie hier geschehen das Grundstücksamt zuständig, sondern das Landeskirchenamt. Das ergebe sich aus § 41 Abs. 1 KGO. Eine spätere Änderung dieser Vorschrift durch das Kirchengesetz zur Bildung und Tätigkeit von Zentralstellen für Grundstücks-, Mitglieder- und Personalverwaltung in der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Sachsens (v. 2. April 2006, ABI. 2006 S. A 51, Zentralstellengesetz - ZentrStG) sei nicht erfolgt. Nach § 6 Abs. 1 ZentrStG erteile zwar das Grundstücksamt die in kirchlichen Vorschriften vorgesehenen Genehmigungen; hier werde indes nach § 41 Abs. 1 KGO die Erteilung einer Bewilligung begehrt.

Die Klage sei begründet. Nach § 41 Abs. 1 Satz 2 KGO könnten vom Landeskirchenamt Ausnahmen vom Gebot der Bestandserhaltung des kirchlichen Vermögens gemäß Satz 1 der Vorschrift bewilligt werden. Diese Bewilligung sei von der landeskirchenamtlichen Genehmigung von Verträgen über Grundstücke i. S. v. § 41 Abs. 3 KGO zu unterscheiden. Während es sich hierbei um die Genehmigung konkreter Rechtsgeschäfte handle, gehe es bei der Bewilligung nach § 41 Abs. 1 Satz 2 KGO um die grundsätzliche Frage einer Ausnahme vom Gebot der Bestandserhaltung kirchlichen Vermögens ohne Bezug zu einem konkreten Rechtsgeschäft. Es spreche deshalb viel dafür, dass hier von Anfang an das Landeskirchenamt zuständig gewesen sei und das Grundstücksamt diesem die Sache zuständigkeitshalber hätte vorlegen müssen.

Die beabsichtigte Veräußerung des Grundstücks falle allerdings schon nicht in den Anwendungsbereich von § 41 Abs. 1 Satz 1 KGO und bedürfe deshalb keiner Bewilligung der zuständigen kirchlichen Aufsichtsbehörde nach dieser Vorschrift; es gelte auch kein Grundsatz der Unveräußerlichkeit von kircheneigenen Grundstücken kraft Herkommens oder Widmung. Für einen solchen gewohnheitsrechtlichen und ungeschriebenen Rechtsgrundsatz sei kein Raum, weil es eine davon abweichende Regelung in § 41 KGO gebe, die alle denkbaren Fallgestaltungen im Umgang mit kirchlichen Grundstücken in den Blick nehme. Bestätigt werde dies durch die untergesetzlichen Ausführungsvorschriften in der Ausführungsverordnung zur Kirchgemeindeordnung sowie in der Kirchlichen Haushaltsordnung und in der Rechtsverordnung zur Erstellung kirchlicher Gebäudekonzeptionen und zur Bildung von Substanzerhaltungsrücklagen. Zwar habe es in einigen Landeskirchen ausdrückliche Regelungen zur Unveräußerlichkeit von kirchlichem Vermögen gegeben. In der Sächsischen Landeskirche gebe es diesen Grundsatz allerdings nicht; hier gebe es - nur - den Grundsatz der Vermögenserhaltung. Dieser - § 41 Abs. 1 Satz 1 KGO - sehe keine Privilegierung, Differenzierung oder un-

terschiedliche Behandlung der einzelnen Vermögenswerte vor. Nur der Gesamtbestand sei zu erhalten, was bedeute, dass das Vermögen insgesamt nicht geschmälert werden dürfe, und zwar unabhängig davon, dass einzelne Vermögenswerte ausscheiden und andere hinzukommen. Demzufolge werde gegen den Grundsatz der Vermögenserhaltung nicht verstoßen, wenn - wie hier beabsichtigt - ein Grundstück veräußert und der Erlös eingenommen werde. Entscheidend sei dabei, dass der „volle Wert“ des Vermögensgegenstandes realisiert werde und sich im Vermögensbestand des kirchlichen Rechtsträgers fortsetze. Diese hier von den Klägern beabsichtigte Verfahrensweise verstoße nicht gegen § 41 Abs. 1 Satz 1 KGO sondern stehe mit dieser Regelung in vollem Einklang. Einer Ausnahmegewilligung bedürfe es daher gar nicht, weshalb ausdrücklich auch der Hilfsantrag auf Bescheidaufhebung und Feststellung der Übereinstimmung des beabsichtigten Verkaufs zum Verkehrswert mit dem Erhaltungsgrundsatz nach § 41 Abs. 1 Satz 1 KGO gestellt werde. Der Antrag der Kläger sei gestellt worden, um ggf. unnütze Aufwendungen vor einem Verkauf - etwa die Einholung eines Verkehrswertgutachtens - auszuschließen.

Wäre indes der Anwendungsbereich von § 41 Abs. 1 Satz 1 KGO eröffnet, sei die angegriffene Entscheidung rechtswidrig. Sie sei ermessensfehlerhaft, weil die Kläger einen Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung, jedenfalls aber auf ermessensfehlerfreie Neubescheidung hätten. Ermessensfehler lägen vor, weil die Beklagte von einer unzutreffenden Tatsachenannahme ausgegangen sei. Das Landeskirchenamt sei von einem Grundstück in F2. ausgegangen, nicht von dem wenige Kilometer entfernten und kleineren F1.. Ermessensfehlerhaft sei ferner die Annahme grundsätzlich unzutreffender rechtlicher Rahmenbedingungen. Dies betreffe hier die Annahme, kirchliches Grundvermögen sei unveräußerlich, was nicht zutrefe. Ermessensfehlerhaft sei weiter die unzutreffende Anwendung ermessensleitender Bestimmungen. Dies betreffe hier die Ausführungen im Widerspruchsbescheid zu § 25a Ausführungsverordnung zur Kirchengemeindeordnung (AVKGO). Das Landeskirchenamt habe daraus, dass die dortige Regelung wirtschaftliche Gründe bei Gebäuden betreffe und unbebaute Grundstücke unerwähnt lasse, den unzutreffenden Schluss gezogen, die Veräußerung unbebauter Grundstücke aus wirtschaftlichen Gründen sei grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Bereits aus Sinn und Zweck von Ausführungsverordnungen, die typische Fallgestaltungen regeln, ergebe sich, dass ein solcher Schluss nicht gezogen werden könne. Die Beklagte sei von unrichtigen Gesichtspunkten bei der Zweckbestimmung kirchlichen Vermögens ausgegangen. Die Grundstücke eines Kantorslehens hätten historisch den

Zweck gehabt, eine Kantorenstelle mitzufinanzieren und dem Kantor Wohnraum für sich und seine Familie zu verschaffen. Diese Zweckbestimmung sei gänzlich entfallen. Wenn die verbleibende Zweckbestimmung darin bestehe, Einnahmen für den allgemeinen Haushalt der Kirchengemeinde oder der Landeskirche zu erzeugen, gebiete der Grundsatz der Vermögenserhaltung, dass das Vermögen umgeschichtet werde, wenn - wie hier - die Aufwendungen für den Vermögenserhalt letztlich zu einer Aufzehrung des Vermögenswerts führen könne. Dieser Gesichtspunkt sei von der Beklagten nicht berücksichtigt worden. Es werde weiter ermessensfehlerhaft auch von einer unzutreffenden Bedeutung des kirchlichen Grundvermögens ausgegangen. Das Landeskirchenamt sei zwar nicht in dem angegriffenen Bescheid, wohl aber im Anhörungsschreiben vom xx.yy.2018 davon ausgegangen, bei kirchlichem Grundvermögen handele es sich um das „Tafelsilber“ einer Kirchengemeinde. Damit werde die Bedeutung kirchlichen Grundvermögens deutlich überhöht. Einnahmen aus Grundstücken spielten weder im Haushalt der Landeskirche noch in demjenigen eines Kirchspiels oder einer Kirchengemeinde oder einer sonstigen kirchlichen Körperschaft eine irgend geartete bedeutende Rolle. Vielmehr stelle Grundvermögen wegen der damit verbundenen Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwendungen oft eher eine Last dar. Ermessensfehlerhaft sei auch völlig ausgeblendet und nicht geprüft worden, ob eine etwa erforderliche Ausnahmebewilligung nicht auch durch spezifische Nebenbestimmungen, insbesondere unter Auflagen, hätte erteilt werden können. Außerdem dürfte hier eine Ermessensreduzierung dergestalt gegeben sein, dass jede andere Entscheidung als die Erteilung der Ausnahmebewilligung ermessensfehlerhaft ist. Es gebe nämlich keine sachliche Rechtfertigung dafür, ein Grundstück um seiner selbst willen zu erhalten und hierfür erhebliche Kosten aufzuwenden, die letztlich aus anderen kirchlichen Einnahmequellen generiert werden müssten. Die von der Beklagten aufgezeigte Alternativlösung, das Grundstück bei der nächsten Landverpachtung einfach mitzuverpachten, sei eine „Milchmädchenrechnung“, weil der Pächter den Erhaltungsaufwand für das Grundstück vom Pachterlös wieder abziehen werde.

Die Kläger beantragen,

die Beklagte unter Aufhebung ihres Ablehnungsbescheids vom xx.yy.2018 und des Widerspruchsbescheids vom xx.yy.2018 zu verpflichten, den Verkauf des im Eigentum des Klägers zu 2 stehenden unbebauten Flurstücks Nr. xx der Gemarkung F1. (Kreis C.) zu bewilligen,

hilfsweise den Ablehnungsbescheid der Beklagten vom xx.yy.2018 und den Widerspruchsbescheid vom xx.yy.2018 aufzuheben sowie festzustellen, dass der Verkauf des im Eigentum des Klägers zu 2 stehenden unbebauten Flurstücks Nr. xx der Gemarkung F1. (Kreis C.) zum Verkehrswert nicht gegen den sich aus § 41 Abs. 1 Satz 1 Kirchgemeindeordnung ergebenden Grundsatz verstößt, das Vermögen der Kirchgemeinde, der kirchlichen Lehen, der kirchlichen Stiftungen und Anstalten an Grundstücken, an Rechten an Grundstücken sowie an Kapitalien und nutzbaren Rechten im Gesamtbestand zu erhalten.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Kläger zu 1 sei nicht klagebefugt. Nur der Kläger zu 2. sei als Grundstückseigentümer in eigenen Rechten betroffen. Es bestehe keine mögliche Rechtsverletzung des Klägers zu 1, der das Lehen lediglich verwalte und im Rechtsverkehr vertrete. Der angefochtene Bescheid und der Widerspruchsbescheid seien deshalb an das Kantorslehen gerichtet. Für den Hilfsantrag fehle das Feststellungsinteresse. Das im Hauptantrag formulierte Rechtsschutzziel könne mit einer Stattgabe des Feststellungsantrags nicht erreicht werden. Bei Erfolg des Hilfsantrags bliebe der Kläger zu 2 darauf verwiesen, die Genehmigung für den gewünschten Grundstücksverkauf einzuholen.

Die Klage sei auch unbegründet. Zur Entscheidung über den von den Klägern gestellten Antrag sei das Grundstücksamt der Beklagten zuständig, nicht das Landeskirchenamt. Dies betreffe sowohl die Frage der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung als auch die Genehmigung eines konkreten Grundstücksgeschäfts.

Der Grundsatz der Unveräußerlichkeit von kirchlichem Grundvermögen sei in Abschnitt II Nr. 2.1 der Verwaltungsvorschrift zur Ausführung der grundstücksrechtlichen Vorschriften der Kirchgemeindeordnung und des Zentralstellengesetzes (v. 20. Mai 2008, ABl. 2008 S. A 73 - VwV Grundstücksrichtlinien) ausdrücklich genannt, wonach kircheneigene Grundstücke nach Herkommen und Widmung grundsätzlich unveräußerlich seien. Dieser Grundsatz sei ein Unterprinzip des in § 41 Abs. 1 KGO kodifizierten Grundsatzes zur Vermögenserhaltung. Die Kläger legten nicht dar, wie dieser Grundsatz bei einem Verkauf des Grundstücks umgesetzt bzw. eingehalten werden solle. Die Wertbeständigkeit von Grundvermögen sei nicht mit der Wertbeständigkeit von Geldanlagen vergleichbar. Es treffe auch nicht zu, dass bei einem Verkauf des Grundstücks lediglich Vermögenswerte ausgetauscht würden. Dies werde bereits daran

deutlich, dass bei Wertermittlungen von Grundstückswerten stets eine Wertspanne ermittelt werde. Es liege auch kein Ermessensfehler vor. Dies folge nicht bereits aus dem bedauerlichen Schreibfehler des Ortes F3. statt F4. [gemeint: F1.], weil das Flurstück richtig bezeichnet sei. Entgegen der Behauptung der Kläger sei der Zweck des Kantoratslehens nicht entfallen, weil Bildungsaufgaben, auch auf musikalischem Gebiet, weiterhin zu den Gemeindeaufgaben zählten. Hierzu könne das Kantoratslehen weiterhin beitragen. Es liege auch keine Ermessensreduzierung auf Null vor, etwa weil nicht der Erlass von Auflagen geprüft worden sei. Wegen der geltend gemachten Aufwendungen und der finanziellen Belastungen durch das Grundstück werde auf die vorgerichtliche Korrespondenz verwiesen, insbesondere auch auf die dort erörterte Möglichkeit der Einbeziehung des Grundstücks in einen Pachtvertrag. Ein weiteres Grundstück des Kantoratslehens mit 4.650 qm sei in einen Pachtvertrag mit einer Gesamtbewirtschaftungsfläche von 40 ha eingebunden. Es werde bestritten, dass eine Einbeziehung des hier streitigen Grundstücks eine Verringerung der Pachteinnahmen zur Folge hätte.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der vorgelegten Verwaltungsvorgänge (2 Heftungen) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

Die Klage ist insgesamt zulässig. Der Zulässigkeit der Klage des Klägers zu 2 steht nicht entgegen, dass er weder im Ausgangs- noch im Widerspruchsbescheid ausdrücklich als Bescheidadressat genannt ist. Denn der Kläger zu 2 ist durch den Bescheid in seinen Rechten betroffen (vgl. § 21 Abs. 2 Satz 1 Kirchliches Verwaltungsgerichtsgesetz - KVwGG). Darüber hinaus ist den Beteiligten des Verfahrens die Eigentümerstellung des Klägers zu 2, der in beiden Bescheiden ausdrücklich erwähnt ist, stets bewusst gewesen; die Falschbezeichnung des Klägers zu 2 im Widerspruchsbescheid - F3. statt richtig F1. - steht dem nicht entgegen, weil zwischen den Verfahrensbeteiligten kein Dissens über das betroffene Grundstück besteht und dessen fehlerhafte Bezeichnung unschädlich ist. Die Zulässigkeit der Klage des Klägers zu 1 folgt daraus, dass dieser im Wege der Organleihe gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1, § 40 Satz 1 KGO und § 5 Abs. 5, § 7 Abs. 3 KGStrukG die Verwaltung des Klägers zu 2 und die sich daraus erge-

benden Lasten trägt. Eine Erstattung wegen dieser Verwaltungstätigkeit erhält der Kläger zu 1 vom Kläger zu 2 nicht.

II.

Die Klage ist begründet. Die Versagung der Bewilligung ist formell und materiell rechtswidrig und verletzt die Kläger in ihren Rechten. Der Kläger zu 2 hat einen Anspruch gegen die Beklagte auf Erteilung der begehrten Bewilligung (§ 58 Abs. 1 Satz 1, Abs. 4 Satz 1 KVwGG).

Die Beklagte ist richtige Beklagte und damit passivlegitimiert. Insoweit ist ohne Belang, ob das Grundstücksamt oder das Landeskirchenamt der Beklagten zum Erlass des Bescheids zuständig war, denn bei beiden handelt es sich um Behörden der Beklagten, gegen den sich die Klage richtet (vgl. § 34 KVwGG).

1. Der Erlass des angefochtenen Bescheids durch das Grundstücksamt führt aber zu seiner formellen Rechtswidrigkeit, weil das Grundstücksamt im Behördenaufbau der Beklagten für die Erteilung - bzw. hier: die Versagung - der Bewilligung nicht zuständig war. Die fehlende Zuständigkeit konnte auch nicht durch Erlass des Widerspruchsbescheids durch das Landeskirchenamt geheilt werden.

1.1. Nach § 41 Abs. 1 Satz 1 KGO ist das Vermögen von Kirchgemeinden, kirchlichen Lehen, Stiftungen und Anstalten an Grundstücken, an Rechten an Grundstücken sowie an Kapitalien und nutzbaren Rechten im Gesamtbestand zu erhalten. Ausnahmen können nach Satz 2 der Vorschrift auf Antrag vom Landeskirchenamt bewilligt werden, wenn besondere kirchliche, öffentliche, gemeinnützige oder wirtschaftliche Gründe dies rechtfertigen. Eine Bewilligung nach § 41 Abs. 1 Satz 2 KGO ist bei Rechtsgeschäften erforderlich, die geeignet sein können, den Bestand des kirchlichen Vermögens zu beeinträchtigen. Sie muss nicht in Bezug auf ein konkretes Rechtsgeschäft beantragt werden, sondern dispensiert im Falle ihrer Erteilung lediglich vom Grundsatz des Erhalts kirchlichen Grundvermögens. Hiervon zu unterscheiden ist die nach § 41 Abs. 3 Buchst. a KGO erforderliche Genehmigung, die durch das Landeskirchenamt für den Abschluss von - konkreten - Verträgen über Grundstücke und Gebäude, die Belastung von Grundstücken und Rechten an Grundstücken und die Zustimmung zur rechtsgeschäftlichen Übertragung sowie zum Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren von

ausgegebenen Erbbaurechten zu erteilen ist. Ausgenommen hiervon ist der Abschluss von Garten- und Landpachtverträgen mit höchstens sechsjähriger Laufzeit sowie von Wohnungs- und Garagenmietverträgen. Nur für die letztgenannte Gruppe von Verträgen ist nach §§ 1 ff. ZentrStG und nach § 6 Abs. 1 der Rechtsverordnung zur Regelung der Zuständigkeit von Amtsgeschäften der Regionalkirchenämter, des Grundstücksamtes und der Zentralstelle für Personalverwaltung (v. 31. Juli 2007, ABI. 2007 S. A 153 mit späteren Änderungen, Zuständigkeitsverordnung - ZuVO) das Grundstücksamt zuständig.

Die hier beantragte Bewilligung bezog sich in Ermangelung eines konkret beabsichtigten Kaufvertrags auf die grundsätzlich zu klärende Frage der Veräußerlichkeit des Grundstücks. Dies ergibt sich aus dem Antrag vom xx.yy.2017 und dem darin enthaltenen Hinweis auf wiederholte vergebliche Versuche, das Grundstück in Erbpacht zu vergeben, weshalb es nunmehr an einen Kaufinteressenten verkauft werden sollte. Ungeachtet der Bezugnahme auf einen konkreten -allerdings nicht benannten - Interessenten handelt es sich hier um einen Antrag auf Erteilung einer Bewilligung nach § 41 Abs. 1 Satz 2 KGO, weil ein konkreter („unterschriftsreifer“) Vertrag noch nicht vorlag. Für die Erteilung dieser Bewilligung war nach den vorstehenden Regelungen nicht das Grundstücksamt, sondern das Landeskirchenamt zuständig.

1.2. Die Verletzung dieser Zuständigkeitsregelung ist nach allgemeinen Grundsätzen ein Verfahrensfehler. Fehler, die nicht zur Nichtigkeit eines Verwaltungsakts führen, können in gewissen Grenzen geheilt werden. Das ist der Fall bei Verfahrensfehlern, die auf dem Weg zum Erlass des Verwaltungsakts unterlaufen sind und die korrigiert werden können, weil die verletzten Verfahrensvorschriften zum Schutz subjektiver Rechte letztlich nicht relevant erscheinen und keine vom materiellen Recht unabhängige Funktion und Bedeutung haben. Zu diesen Verfahrensfehlern zählen etwa die unterbliebene Beteiligung anderer Behörden vor Erlass des Verwaltungsakts oder ein fehlender Antrag des Betroffenen auf Erlass des begehrten Verwaltungsakts (vgl. im staatlichen Recht § 45 VwVfG). Verfahrensfehler, die nicht zur Nichtigkeit eines Verwaltungsakts führen, können auch - ohne die Rechtswidrigkeit des Verwaltungsakts zu berühren - unbeachtlich sein und einen Aufhebungsanspruch entfallen lassen, wenn diese Fehler die Entscheidung in der Sache offensichtlich nicht beeinflusst haben. Dies kann bei der Verletzung von Zuständigkeitsregelungen der Fall sein. Im staatlichen Recht ist dies gemäß § 46 VwVfG für die Verletzung von Vorschriften über die örtliche Zuständigkeit aus-

drücklich geregelt, wobei aus dieser ausdrücklichen Regelung der Gegenschluss gezogen wird, dass eine Verletzungen von sachlichen (funktionellen oder instanziellen) Zuständigkeitsregelungen einen Aufhebungsanspruch nicht entfallen lässt (vgl. Ramsauer, in: Kopp / Ramsauer, VwVfG, 18. Aufl. 2017, § 46 Rn. 23; VGH Bad.-Württ, Urt. v. 18. Dezember 2012 - 10 S 2058/11 -, juris Rn. 31). Bei strikt gebundenen Entscheidungen wird jedenfalls bei einer Verletzung von Verfahrensvorschriften ein offensichtlicher Ausschluss auf die Sachentscheidung eher anzunehmen sein als bei solchen Verfahrensvorschriften, in denen nach dem zugrundeliegenden materiellen Recht eine Ermessens-, Beurteilungs- oder Planungsentscheidung zu treffen ist; bei diesen ist im Regelfall nicht auszuschließen, dass es bei Beachtung des Verfahrensrechts - hier der sachlichen Zuständigkeit - zu einer anderen Entscheidung in der Sache hätte kommen können (vgl. Ramsauer a. a. O., § 46 Rn. 30, 32 m w. N.).

1.3. Bei Übertragung dieser Überlegungen auf das nicht kodifizierte kirchliche Verwaltungsverfahrensrecht liegt hier demnach ein beachtlicher Verfahrensfehler vor, der einen Aufhebungsanspruch nicht entfallen lässt. Der Fehler konnte auch nicht durch den Erlass des Widerspruchsbescheids durch das gemäß § 27 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KVwGG dafür zuständige Landeskirchenamt geheilt werden. Die Widerspruchsentscheidung ändert nichts daran, dass das Grundstücksamt die begehrte Bewilligung nach § 41 Abs. 1 Satz 2 KGO versagt hat. Das Landeskirchenamt hat in seiner Eigenschaft als Widerspruchsbehörde die Rechtmäßigkeit des Verwaltungsakts der anderen Behörde geprüft. Es ist dabei zum Ergebnis gelangt, dass diese Behörde rechtmäßig gehandelt habe. Der Widerspruchsbescheid bedeutet nicht, dass das Landeskirchenamt selbst den Klägern die Bewilligung versagt hat. Durch die Zurückweisung des Widerspruchs hat das Landeskirchenamt die Maßnahme des Grundstücksamts gebilligt, ohne sich diese - etwa durch die Anführung eigener Ermessenserwägungen - zu seiner eigenen zu machen. Wie die Rechtslage wäre, wenn das Landeskirchenamt nicht nur den Widerspruch der Kläger gegen den Bescheid des Grundstücksamts zurückgewiesen, sondern zugleich - vorsorglich - auch selbst die Bewilligung versagt hätte, bedarf deshalb keiner Entscheidung (vgl. BVerwG, Urt. v. 16. Juli 1968 - I C 81.67 -, juris Rn. 23 = BVerwGE 30, 138; VGH Bad.-Württ. a. a. O. juris Rn. 30).

2. Der Bescheid ist darüber hinaus auch materiell rechtswidrig. Rechtsgrundlage für die begehrte Bewilligung ist § 41 Abs. 1 Satz 2 KGO. Danach können vom Landeskirchenamt auf Antrag Ausnahmen von dem nach Satz 1 der Vorschrift bestehenden Gebot,

Vermögen u. a. von kirchlichen Lehen an Grundstücken im Gesamtbestand zu erhalten, bewilligt werden, wenn besondere kirchliche, öffentliche, gemeinnützige oder wirtschaftliche Gründe dies rechtfertigen.

Da die genannte Vorschrift dem Landeskirchenamt Ermessen bei der Entscheidung über ein Veräußerungsbegehren einräumt, ist das Gericht nach § 59 Satz 1 KVwGG darauf beschränkt zu überprüfen, ob die Ablehnung des Verwaltungsaktes rechtswidrig ist, weil die rechtlichen Grenzen des Ermessens überschritten sind oder von dem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung nicht entsprechenden Weise Gebrauch gemacht ist. Diese Überprüfung führt hier zu einer Verpflichtung der Beklagten zum Erlass der begehrten Bewilligung, weil sie ihr Ermessen fehlerhaft ausgeübt hat und eine andere Entscheidung als die begehrte Bewilligung sachlich nicht zulässig ist (Ermessensreduzierung auf Null).

2.1. Entgegen der Auffassung der Kläger ist eine Bewilligung nach § 41 Abs. 1 Satz 2 KGO nicht deshalb entbehrlich, weil es einen Grundsatz der Unveräußerlichkeit kirchlichen Grundvermögens nicht gibt, wie die Kläger meinen, sondern lediglich einen Grundsatz der Vermögenserhaltung.

Richtig ist allerdings, dass es einen Grundsatz der Unveräußerlichkeit kirchlichen Grundvermögens nicht in dem Sinne gibt, dass kirchliches Grundvermögen nach Art eines Veräußerungsverbots keinem Eigentumswechsel durch Verkauf oder Tausch oder einem Belastungsverbot etwa durch den Ausschluss der Eintragung dinglicher Rechte zugänglich ist. Solche Regelungen lassen sich weder dem geltenden Recht noch nach Herkommen oder Widmung nachweisen. Nach dem geltenden Recht der Beklagten kann es einen so verstandenen Grundsatz der Unveräußerlichkeit schon deshalb nicht geben, weil die Regelungen in § 41 Abs. 1, Abs. 3 Buchst. a KGO sonst ohne Funktion wären. Soweit seitens des Landeskirchenamts in der Vergangenheit auf das Verbot insbesondere von Grundstücksveräußerungen hingewiesen worden ist, dessen Durchbrechung das Landeskirchenamt nicht dulden werde (vgl. die Verfügung des Landeskirchenamts ohne Datum, ABI. 1995 S. A 62) kann dahinstehen, ob dieser Hinweis angesichts der Regelungen in § 41 KGO heute noch Gültigkeit beanspruchen kann. Nach § 43 der Verfassung der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Sachsens (v. 13. Dezember 1950, ABI. 1950 S. A 99 - KV) bildet das Vermögen der Landeskirche mit Ausnahme der Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Arbeit der Landeskirche und der

Rücklagen für außergewöhnliche Ausgaben das Stammvermögen der Landeskirche. Der Begriff des Stammvermögens ist nicht näher definiert; möglicherweise handelt es sich allerdings im Unterschied zu dem in § 43 KV genannten sonstigen Vermögen um das „Tafelsilber“, das nicht veräußert werden soll (vgl. Winkler, ZevKR 46 (2001), S. 418, 422 f.). Der Regelung kann allerdings nichts Spezifisches zu einem Veräußerungsverbot des Immobilienvermögens der Kirchgemeinden, der kirchlichen Lehen, Stiftungen und Anstalten entnommen werden. Auch sonstige kirchenrechtliche Regelungen, die den Grundsatz der Unveräußerlichkeit betonen (vgl. etwa § 5 Satz 1 der Richtlinien der Evangelischen Kirche in Deutschland über die Verwaltung kirchlichen Grundbesitzes v. 11. Oktober 1985, ABI. EKD 1984 S. 430), eröffnen die Möglichkeit, von der Unveräußerlichkeit Ausnahmen vorzusehen (ebenda, § 5 Sätze 2 - 4). Der Grundsatz der Unveräußerlichkeit kirchlichen (Grund-)Vermögens wird in der kirchlichen Vermögensverwaltung ebenso stillschweigend vorausgesetzt, ausdrücklich geregelt wie durchbrochen (Winkler a. a. O. S. 418). Wegen der besonderen Funktion kirchlichen (Grund-)Vermögens (dazu Winkler a. a. O. S. 424) unterliegt dieses in Bezug auf seine Veräußerlichkeit und Belastbarkeit jedoch regelmäßig Genehmigungsvorbehalten der hier in Rede stehenden Art.

Aus dem vorstehend beschriebenen Grundsatz der Unveräußerlichkeit kirchlichen (Grund-) Vermögens kann indes nicht der Schluss gezogen werden, es gebe lediglich einen Grundsatz der Vermögenserhaltung, der Bewilligungs- und Genehmigungserfordernisse entbehrlich mache. Denn bei Veräußerungs- oder Tauschvorgängen oder bei der Belastung von kirchlichem Grundeigentum wird es regelmäßig zu Gegenleistungen kommen, die - sofern sie wertangemessen sind - zunächst zu keiner Minderung des kirchlichen Vermögens führen. Ein so verstandener Grundsatz der Vermögenserhaltung würde die Genehmigungserfordernisse nach § 41 KGO weitgehend bedeutungslos machen. Da diese Genehmigungserfordernisse jedoch weiterhin bestehen, lassen sie einen Rückschluss auf das den Regelungen zugrundeliegende Verständnis des Gebots zu, Vermögen u. a. von kirchlichen Lehen an Grundstücken im Gesamtbestand zu erhalten. Dieses ist in weitgehender Übereinstimmung mit den Regelungen im Abschnitt II, Ziffern 2 und 3 VwV Grundstücksrichtlinien dahin auszulegen, dass kirchliches Grundeigentum grundsätzlich zu erhalten ist und eine Veräußerung jedenfalls dann ausscheidet, wenn es für die kirchliche Arbeit unverzichtbar ist. Bei sonstigem Grundeigentum sind vor einem etwaigen Verkauf andere Verwendungs- und Verwertungsmöglichkeiten zu prüfen und - soweit sie bestehen - einem Verkauf vorzuziehen. Deshalb wird vor einem

etwaigen Verkauf stets die Möglichkeit zu prüfen sein, das Grundstück zu vermieten oder zu verpachten oder im Wege eines Erbbaurechts zu vergeben. Wenn gleichwohl eine Verwertung eines Grundstücks nur im Wege des Verkaufs möglich ist, soll stets auch die Möglichkeit verfolgt werden, für das Grundstück entweder durch Tausch ein Ersatzgrundstück zu erlangen, oder aber den Veräußerungserlös zum Erwerb von Ersatzgrundstücken zu verwenden; jedenfalls sind Veräußerungserlöse sicher und zinsgünstig anzulegen.

2.2. Hiervon ausgehend kann dem angefochtenen Bescheid und dem Widerspruchsbescheid nicht entnommen werden, welche Erwägungen die Beklagte in Anwendung der soeben dargelegten Grundsätze zu der beantragten Bewilligung oder zu deren Versagung angestellt hat.

Das Grundstücksamt ist allerdings - zutreffend - davon ausgegangen, dass es sich bei dem hier in Rede stehenden Grundstück ungeachtet der darauf befindlichen Kläranlage um ein unbebautes Grundstück handelt. Unbebaute Grundstücke sind nach der Zielrichtung der Regelung in § 41 Abs. 1 KGO nur solche Grundstücke, die nicht mit Gebäuden bebaut sind. Dies wird durch die zu § 41 Abs. 1 KGO ergangene Verordnung zur Ausführung der Kirchgemeindeordnung der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Sachsens (v. 21. Juni 1983, ABl. S. A 58, A 61, A 65, mit späteren Änderungen - AVO-KGO) verdeutlicht, nach deren § 25a für eine Veräußerung sprechende wirtschaftliche Gründe insbesondere dann vorliegen, wenn die bauliche Instandhaltung eines Gebäudes - mit Ausnahme von Kirchengebäuden - trotz ordnungsgemäßer Verwaltung nicht mehr gewährleistet werden kann. Das Grundstücksamt hat aus der fehlenden Bebauung mit einem Gebäude unter Bezugnahme auf Abschnitt II Ziffer 2.2. VwV Grundstücksrichtlinien, wonach aus wirtschaftlichen Gründen ein bebautes Grundstück veräußert werden könne, wenn es trotz ordnungsgemäßer Verwaltung mittelfristig nur defizitär bewirtschaftet werden könne, den unzutreffenden Schluss gezogen, dass diese Gründe bei unbebauten Grundstücken einen Verkauf nicht rechtfertigen könnten, ohne jedoch Ermessenserwägungen zu der hier vorliegenden Konstellation anzustellen. Diese ist dadurch gekennzeichnet, dass das Grundstück wegen der auf unabsehbare Zeit anfallenden Pflegeaufwendungen und ohne Einnahmen generieren zu können nur defizitär bewirtschaftet werden kann und ohne einen Verkauf letztlich zu einer Minderung oder Aufzehrung des Vermögens des Klägers zu 2 führen würde. Zwar beziehen sich die in § 25a AVO-KGO enthaltenen Regelungen sowie die Hinweise in Abschnitt II Zif-

fer 2.2 VwV Grundstücksrichtlinien nur auf bebaute Grundstücke; sie sind jedoch aufgrund der gleichen Interessenlage nicht nur für bebaute, sondern auch für unbebaute, aber sonst nicht wirtschaftlich - etwa land- oder forstwirtschaftlich - nutzbare Grundstücke in gleicher Weise anwendbar.

Das Landeskirchenamt hat aus der fehlenden Bebauung mit einem Gebäude unter Bezugnahme auf Abschnitt II Ziffer 2.3 der VwV Grundstücksrichtlinien, wonach zur Wahrung kirchlicher Interessen die ausnahmsweise Veräußerung unbebauter Grundstücke in der Regel im Austausch gegen gleichwertige Flächen erfolgen soll, den - unzutreffenden - Schluss gezogen, ein unbebautes Grundstück dürfe aus wirtschaftlichen Gründen nur dann verkauft werden, wenn es gemessen an Größe und Bodenrichtwert nicht wertlos sei. Dies sei hier nicht der Fall, weil das Grundstück weder von geringer Größe noch von geringem Wert sei. Erwägungen zu der Frage, ob ein unbebautes Grundstück aus wirtschaftlichen Gründen auch dann verkauft werden könne, wenn es - wie hier - wegen der auf unabsehbare Zeit anfallenden Pflegeaufwendungen zu einer Minderung oder Aufzehrung des Vermögens des Klägers zu 2 kommt, hat das Grundstücksamt mit der nicht tragfähigen Begründung der Geringfügigkeit dieser Aufwendungen verneint.

Diese Ausführungen der Beklagten zeugen ungeachtet der im Widerspruchsbescheid wiedergegebenen Interessenlage der Kläger von einem vollständigen Ermessensausfall. Den Ausführungen der Beklagten im Ausgangs- und im Widerspruchsbescheid ist zu entnehmen, dass sie sich ihrer Verpflichtung, eine Ermessensentscheidung treffen zu müssen, nicht bewusst war. Dies steht einer Nachholung der Ermessensentscheidung im gerichtlichen Verfahren nach § 59 Satz 2 KVwGG entgegen. Die Vorschrift erlaubt der kirchlichen Dienststelle grundsätzlich nur, unzureichende Ermessenserwägungen im verwaltungsgerichtlichen Verfahren zu ergänzen, nicht aber, dass sie ihr Ermessen nachträglich erstmals ausübt (vgl. im staatlichen Bereich zu § 114 Satz 2 VwGO etwa SächsOVG, Urt. v. 25. März 2014 - 2 A 16/13 -, juris Rn. 24 m. w. N.).

2.3. Die nach den vorstehenden Erwägungen rechtswidrige Versagung der beantragten Bewilligung führt hier ausnahmsweise zur Verpflichtung der Beklagten, diese zu erteilen. Zwar ist grundsätzlich bei ermessensfehlerhaften Entscheidungen im hier vorliegenden Fall einer Verpflichtungsklage lediglich die angefochtene Entscheidung aufzuheben und zur Neubescheidung unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts zu verpflichten (vgl. § 58 Abs. 4 Satz 2 KVwGG). Hier ist das Ermessen der Beklagten jedoch

auf Null reduziert, weil keine andere Entscheidung ermessensfehlerfrei wäre (vgl. etwa BVerwG, Urt. v. 17. Juli 2009 - 5 C 25.08 -, juris Rn. 28 m. w. N. = BVerwGE 134, 206). Dies ergibt sich aus den folgenden Erwägungen:

Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 41 Abs. 1 Satz 2 KGO liegen hier vor, weil besondere wirtschaftliche Gründe vorliegen, die einen Dispens vom Gebot, Vermögen u. a. von kirchlichen Lehren an Grundstücken im Gesamtbestand zu erhalten, rechtfertigen.

Dem Antrag vom xx.yy.2017 ist zu entnehmen, dass der Kläger zu 1 bereits seit mehreren Jahren vergeblich versucht hat, das Grundstück im Wege eines Erbbaurechts zu vergeben. Derartige Bemühungen sind nach dem Akteninhalt seit dem Jahr 2013 dokumentiert. Pflegemaßnahmen für das Grundstück wurden seit 2013 von einem Nachbarn übernommen, der dafür von einem Kirchenvorsteher aus eigenen privaten Mitteln eine Aufwandsentschädigung erhielt; nach einem Gesprächsvermerk vom xx.yy.2018 hat die Kirchgemeinde diese Kosten i. H. v. 150,- € jährlich übernommen. Die Kläger haben die Kosten des Unterhaltungsaufwands in der mündlichen Verhandlung auf 1.613,- € jährlich veranschlagt. Nach dem von der Beklagten nicht dezidiert in Abrede gestellten Vorbringen der Kläger im Widerspruchsverfahren gibt es in dem ländlich geprägten Raum zwischen G. und D. keinen Markt für bzw. keine Nachfrage nach Grundstücken, die im Wege eines Erbbaurechts vergeben werden. In der mündlichen Verhandlung wurde dieses Vorbringen dahin ergänzt, dass auch unter Zuhilfenahme von Maklern, deren Kosten von den Klägern übernommen werden müssten, eine Vergabe des Grundstücks im Wege eines Erbbaurechts aussichtslos erscheine. Bei einem Bodenrichtwert für Grundstücke in der Ortslage F1. von 12,- € / qm beträgt der Wert des Grundstücks ohne Beachtung von wertbeeinflussenden Faktoren wie etwa die möglicherweise eingeschränkte Bebaubarkeit des Grundstücks wegen der grenzständigen Bebauung auf dem Nachbargrundstück rechnerisch 28.932,- €. Eine wirtschaftliche Entwicklung in dem ländlichen Gebiet, die mit einer erhöhten Nachfrage nach Grundstücken einherginge, und zwar auch solchen, die nur im Wege eines Erbbaurechts verfügbar sind, ist nach der auch von den Beteiligten geteilten Einschätzung des Gerichts auch mittelfristig nicht zu erwarten. Gleiches gilt hinsichtlich der Überlegung, das Grundstück landwirtschaftlich zu nutzen; dies dürfte nicht nur wegen der für diesen Zweck geringen Größe des Grundstücks ausgeschlossen sein, sondern allein schon wegen seiner innerörtlichen Lage und seines unregelmäßigen Zuschnitts, die eine Bewirtschaftung mit modernen

landwirtschaftlichen Maschinen ausschließen dürften. Die Vergabe des Grundstücks im Wege eines Erbbaurechts durch Einbeziehung in einen Landpachtvertrag über weitere Flächen wäre zwar grundsätzlich möglich; allerdings steht dem u. a. der beachtliche Einwand entgegen, dass ein möglicher künftiger Pächter die Aufwendungen für die Grundstückspflege bei der geschuldeten Pachtsumme mindernd in Ansatz bringen würde. Unabhängig von der tatsächlichen Höhe der Pflegeaufwendungen für das Grundstück wäre dessen Wert durch die Pflegeaufwendungen mittel- bis langfristig aufgezehrt, ohne dem Kläger zu 2 irgendeinen Nutzen zu vermitteln.

Angesichts dieser Umstände und auch unter Berücksichtigung des beim Kläger zu 1 wegen des Grundstücks anfallenden Verwaltungsaufwands liegen bei einer Gesamtbeurteilung der derzeitigen Situation und der Grundstückshistorie wirtschaftliche Gründe vor, die die Bewilligung einer Ausnahme nach § 41 Abs. 1 Satz 2 KGO angezeigt erscheinen lassen. Soweit die Beklagte dem entgegengehalten hat, die Bemühungen für eine Vergabe des Grundstücks im Wege des Erbbaurechts seien nicht nachgewiesen, ist zum einen darauf zu verweisen, dass es seit dem Jahr 2013 offenbar Bemühungen einer Familie gegeben hat, das Grundstück zu erwerben, allerdings nur zu Eigentum. Der dieser Familie angesonnene Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags ist von diesen Interessenten nicht aufgegriffen worden. Zum anderen ist darauf hinzuweisen, dass die von der Beklagten in der mündlichen Verhandlung eingeräumte Verwaltungspraxis, Verkaufsgenehmigungen zu erteilen, wenn ein wenigstens einjähriger Versuch, ein Grundstück ohne Eigentumsübergang zu verwerten, nachgewiesen ist, im Verwaltungsverfahren zu keiner Zeit Gegenstand der Erörterungen zwischen den Beteiligten gewesen ist. Insgesamt wäre daher eine andere Entscheidung als die ausnahmsweise Bewilligung des Grundstücksverkaufs ermessensfehlerhaft.

Das Gericht weist klarstellend darauf hin, dass die Bewilligung nach § 41 Abs. 2 KGO in der hier vorliegenden Konstellation nicht die Genehmigung eines konkreten Kaufvertrags beinhaltet, sondern lediglich eine Bewilligung über die Veräußerlichkeit des Grundstücks dem Grunde nach darstellt. Für die Genehmigung eines konkreten Kaufvertrags ist nach § 41 Abs. 3 Buchst. a KGO ebenfalls das Landeskirchenamt zuständig, das in dem hier nicht vorliegenden Fall eines konkret zu genehmigenden Kaufvertrags die Bewilligung nach § 41 Abs. 1 Satz 2 KGO und nach § 41 Abs. 3 Buchst. a KGO auch gleichzeitig erteilen könnte. Das Landeskirchenamt kann bei der Erteilung einer Genehmigung nach § 41 Abs. 3 Buchst. a KGO nach pflichtgemäßem Ermessen in ei-

nem Genehmigungsbescheid geeignete Auflagen vorsehen, die dem Grundsatz des § 41 Abs. 1 Satz 1 KGO, das Vermögen an Grundeigentum im Gesamtbestand zu erhalten, Rechnung tragen.

3. Da die Kläger mit dem Hauptantrag erfolgreich sind, ist eine Entscheidung über den Hilfsantrag entbehrlich.

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 72 KVwGG i. V. m. § 75 KVwGG und § 154 Abs. 1 VwGO. Die Revision ist nicht zuzulassen, weil hierfür Gründe nach § 63 Abs. 2 KVwGG nicht vorliegen.

BESCHLUSS

vom 5. Februar 2020

Der Streitwert wird auf 16.877,- € festgesetzt.

Gründe

Die Streitwertfestsetzung gemäß § 72 Abs. 6 KVwGG beruht auf § 75 KVwGG i. V. m. § 52 Abs. 1 GKG. Da es den Klägern darum ging, die Beklagte zu verpflichten, die Bewilligung zu einer Veräußerung des Grundstücks dem Grunde nach zu erteilen, erscheint es dem Gericht angezeigt, den anhand des Bodenrichtwerts ermittelten Grundstückswert zur Hälfte als Streitwert festzusetzen. Der Bodenrichtwert beträgt im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung 14,- € / qm, so dass sich aus einem Grundstückswert von 33.754,- € der festgesetzte Streitwert errechnet.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 62 Abs. 1, 2 KVwGG).