

Richtlinie der Evangelischen Kirche in Deutschland über die Verwaltung des kirchlichen Grundbesitzes

in der Fassung vom 11. Oktober 1985

(ABl. EKD 1984 S. 430)

Gemäß Artikel 9 der Grundordnung der Evangelischen Kirche in Deutschland vom 13. Juli 1948 (ABl. EKD S. 233), zuletzt geändert durch Kirchengesetz vom 14. Dezember 1984 (ABl. EKD 1985 S. 1) werden nachstehende Richtlinien erlassen:

Inhaltsverzeichnis

- § 1 Gegenstand der Richtlinien
- § 2 Bedeutung und Bindung des Grundbesitzes
- § 3 Nachweis
- § 4 Grundbesitzpfleger
- § 5 Veräußerung
- § 6 Erwerb
- § 7 Bewirtschaftung
- § 8 Begehung
- § 9 Flurbereinigung
- § 10 Bauleitplanung
- § 11 Erbbaurecht
- § 12 Verpachtung
- § 13 Wald
- § 14 Abbau von Bodenschätzen
- § 15 Jagd
- § 16 Fischerei
- § 17 Arbeitshilfen für die kirchliche Grundstücksverwaltung
- § 18 Inkrafttreten

§ 1

Gegenstand der Richtlinien

Diese Richtlinien gelten für den unbebauten kirchlichen Grundbesitz, insbesondere soweit er landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt wird, ferner für kirchlichen Grundbesitz, an dem Erbbaurechte bestehen.

§ 2

Bedeutung und Bindung des Grundbesitzes

- (1) Der kirchliche Grundbesitz ist wesentlicher Bestandteil des kirchlichen Vermögens und dient langfristig der Erfüllung kirchlicher Aufgaben.
- (2) ¹Der Grundbesitz kann verschiedenen kirchlichen Rechtsträgern mit unterschiedlicher Zweckbestimmung gehören oder unter einem Eigentümer als Sondervermögen verschiedenen Zwecken dienen (z. B. Pfarre, Kirche, Küsterei, Friedhof). ²Die Zweckbindung darf grundsätzlich nicht geändert werden.
- (3) Es ist Aufgabe der kirchlichen Grundstücksverwaltung, das Grundstücksvermögen ungeschmälert zu erhalten und einen angemessenen Ertrag zu erwirtschaften.

§ 3

Nachweis

- (1) ¹Alle Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte kirchlicher Rechtsträger müssen auf den Namen des Berechtigten im Grundbuch eingetragen sein. ²Gleiches gilt für Mieteigentumsanteile sowie für dingliche Rechte kirchlicher Rechtsträger an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten Dritter. ³Subjektiv-dingliche Rechte kirchlicher Rechtsträger (z. B. Grunddienstbarkeiten) sollten auch im Bestandsverzeichnis des Grundstücks des kirchlichen Berechtigten vermerkt werden.
- (2) ¹Die in Abs. 1 genannten Grundstücke und Rechte sind außerdem in einer kirchlichen Grundbesitznachweisung (Lagerbuch, kirchliches Grundbuch usw.) mit ihren wesentlichen Merkmalen einschließlich ihrer Zweckbestimmung zu verzeichnen. ²Die Grundbesitznachweisung ist auf dem Laufenden zu halten.
- (3) ¹Die Grundbesitznachweisung und die erforderlichen Unterlagen (Grundbuchauszüge, grundbuchamtliche Benachrichtigungsschreiben, Katasterauszüge, katasteramtliche Handzeichnungen bzw. Pläne, Flurkarten, Kaufverträge usw.) müssen geordnet und sicher aufbewahrt werden. ²Eine weitere Grundbesitznachweisung einschließlich aller wesentlichen Unterlagen in Zweitschriften oder beglaubigten Abschriften oder Ablichtungen sollte bei den kirchlichen Verwaltungsstellen oder den kirchlichen Aufsichtsbehörden aufbewahrt werden.

§ 4**Grundbesitzpfleger**

Die kirchlichen Rechtsträger sollten sich unbeschadet ihrer allgemeinen eigenen Verantwortlichkeit in Fragen der Verwaltung des kirchlichen Grundbesitzes sachkundiger Gemeindeglieder bedienen.

§ 5**Veräußerung**

1Der kirchliche Grundbesitz ist nach Herkommen und Widmung grundsätzlich unveräußerlich. 2Ausnahmen sind nur gerechtfertigt, wenn Bauleitpläne, Planfeststellungsbeschlüsse oder andere zwingende Gründe es erfordern. 3Die kirchlichen Interessen müssen bei einer Veräußerung durch Erwerb geeigneten Ersatzlandes oder durch eine andere wertbeständige Anlage des Veräußerungserlöses gewahrt werden. 4Die Ersatzanlage ist in der Regel in vollem Umfang der seitherigen Zweckbindung des Vermögens zuzuführen.

§ 6**Erwerb**

Ein Zuerwerb von Grundbesitz wird grundsätzlich empfohlen; denn vielfach müssen kirchliche Grundstücke abgegeben werden, ohne dass zur gleichen Zeit geeignetes Ersatzland zur Verfügung steht.

§ 7**Bewirtschaftung**

(1) 1Der Grundbesitz ist so zu bewirtschaften, dass seine Zweckbestimmung erfüllt und er auf Dauer bestmöglich genutzt wird. 2Die Nutzung erfolgt mittels Eigenbewirtschaftung, durch Verpachtung, Vermietung oder durch Vergabe von Erbbaurechten.

(2) 1Die Ländereien sind in gutem Kulturzustand zu erhalten. 2Bei der Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke ist dem Umweltschutz Rechnung zu tragen, insbesondere ist auf Bodengesundheit und Gewässerschutz zu achten. 3Dünge- und chemische Pflanzenbehandlungsmittel dürfen nur in umweltverträglichem Umfang verwendet werden.

(3) Sind Grundstücke nur ungenügend nutzbar, sollte geprüft werden, ob über Sondernutzungen, wie Neuanlage von Teichen, Aufforstung usw. Verbesserungen zu erzielen sind, oder ob ein Nutzungsvertrag z. B. mit Gebietskörperschaften oder Naturschutzverbänden zur Erhaltung von Tier- und Pflanzenarten abgeschlossen werden kann.

§ 8**Begehung**

(1) ¹Der Grundbesitz ist zur Feststellung des Bestandes und zur Überprüfung der Bewirtschaftung und Nutzung in regelmäßigen Abständen zu begehen. ²Landwirtschaftlicher Grundbesitz sollte zusätzlich rechtzeitig vor Ablauf einer Pachtperiode begangen werden. ³Bei der Begehung ist darauf zu achten, dass die Grundstücksgrenzen erkennbar und unverändert sind und dass die Ufer der Gewässer ordnungsgemäß unterhalten werden. ⁴Verloren gegangene Grenzzeichen sind zu ersetzen.

(2) ¹Über jede Begehung ist eine Niederschrift aufzunehmen, die von den an der Begehung beteiligten Personen zu unterzeichnen ist. ²Eine Abschrift soll der kirchlichen Verwaltungsstelle zugeleitet werden.

§ 9**Flurbereinigung**

(1) ¹Flurbereinigungsverfahren liegen in der Regel im Interesse des kirchlichen Eigentümers und sind grundsätzlich zu fördern. ²Der kirchliche Grundbesitz soll im Zuge des Verfahrens zu möglichst großen und langfristig verpachtbaren Flächen zusammengelegt werden. ³Auf eine wertgleiche Landabfindung ist zu achten.

(2) Wegen der erheblichen Auswirkungen der Flurbereinigung auf den kirchlichen Grundbesitz ist es geboten, dass die kirchliche Aufsichtsbehörde rechtzeitig über die Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens unterrichtet wird.

§ 10**Bauleitplanung**

(1) ¹Wird ein Bauleitplan aufgestellt, so haben die kirchlichen Rechtsträger, insbesondere soweit sie als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt sind, zu klären, inwieweit Grundstücke (kirchliche oder andere Grundstücke) als Vorbehaltsflächen für Gottesdienst, Seelsorge und sonstigen kirchlichen Gemeinbedarf einschließlich kirchlicher Friedhöfe auszuweisen sind. ²Ferner haben sie zu prüfen, ob gegen die sonstige Ausweisung kirchlicher Grundstücke Bedenken bestehen.

(2) ¹Die Einbeziehung kirchlichen Grundbesitzes in einen Bauleitplan löst erhebliche rechtliche und finanzielle Folgen aus; deshalb sollte die kirchliche Aufsichtsbehörde baldmöglichst von der Einleitung des Verfahrens unterrichtet werden. ²Die Planunterlagen sind beizufügen.

§ 11

Erbbaurecht

(1) 1Sofern kirchliche Grundstücke zur Bebauung anstehen, können, falls gleichwertige Ersatzgrundstücke oder wertbeständige Ersatzanlagen im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 3 nicht zu beschaffen sind oder diese Anlageformen zu ungünstigeren Ergebnissen führen würden, zugunsten von Bauwilligen Erbbaurechte bestellt werden. 2Der kirchliche Erbbaurechtsausgeber bleibt dadurch Eigentümer und bezieht eine verdinglichte laufende Rente aus dem Grundstück. 3Er hat aber auch Rechte und Pflichten zu übernehmen, die Verwaltungsaufwand erfordern.

(2) 1Im Interesse einer gleich bleibenden Rendite ist eine Gleitklausel oder ein Leistungsvorbehalt bezüglich der Höhe des Erbbauzinses zu vereinbaren. 2Die Erbbauzinsen sind regelmäßig anzupassen.

(3) 1Bei der Vertragsgestaltung sollte innerhalb der Gliedkirche ein einheitliches Vertragsmuster verwandt werden. 2Es wird empfohlen, die kirchliche Aufsichtsbehörde vor Abschluss eines Vertrages einzuschalten.

§ 12

Verpachtung

(1) 1Bei der Verpachtung sind kirchliche, soziale, wirtschaftliche und ökologische Gesichtspunkte zu beachten. 2Als Pachtbewerber sind in erster Linie Kirchenmitglieder zu berücksichtigen. 3Die bisherigen Pächter behalten Vorrang, wenn sie die Grundstücke zur Aufrechterhaltung ihres Betriebes benötigen und bereit sind, den ortsüblichen Pachtzins zu entrichten.

(2) 1Auf die Festsetzung eines angemessenen und gesicherten, an den ortsüblichen Preisen orientierten Pachtzinses ist zu achten. 2Eine öffentliche meistbietende Verpachtung sollte nur dann erwogen werden, wenn sie aus kirchengemeindlichen Gründen vertretbar ist.

(3) Bei der Verpachtung sollte innerhalb der Gliedkirche ein einheitliches Vertragsmuster verwandt werden.

(4) 1Die Bereitstellung von Land für die Anlage von Kleingärten sollte nur vorgesehen werden, wenn nach der Bauleitplanung eine Inanspruchnahme der Fläche für bauliche Zwecke in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist. 2Bei nur vorübergehendem Bedarf wird die Vergabe als Grabe- oder Gartenland empfohlen. 3Bei sonstigen längerfristigen Sondernutzungen (z. B. Sport-, Camping-, Lagerplatz usw.) sollte die kirchliche Aufsichtsbehörde vor Vertragsabschluss beteiligt werden.

(5) Die Kirche legt Wert darauf, dass die Vorschriften zum Schutz der Sonn- und Feiertage eingehalten werden.

§ 13**Wald**

- (1) Die Nutzung des Kirchenwaldes erfolgt in der Regel in Eigenwirtschaft.
- (2) ¹Kirchenwald gilt als Privatwald im Sinne der Landeswaldgesetze. ²Soweit nach Landesrecht die Bewirtschaftung und Beförderung durch Forstdienststellen des Landes oder der Landwirtschaftskammer angeboten wird, sollten diese Möglichkeiten wahrgenommen werden. ³Der Beitritt zu forstlichen Zusammenschlüssen wird empfohlen. ⁴Für Obhut und Pflege des Waldes sollte in jedem Fall ein ständiger Beauftragter eingesetzt werden.
- (3) ¹Das Ziel der Waldbewirtschaftung ist die Holzerzeugung. ²Dabei soll auf die Erhaltung und Pflege einer ökologisch ausgewogenen Landschaft Rücksicht genommen werden.
- (4) ¹Als Grundlage für die Bewirtschaftung sind langfristige Betriebspläne und jährliche Bewirtschaftungspläne unter Anwendung der für den öffentlichen Wald geltenden Grundsätze aufzustellen. ²Bei kleineren Wäldern, die keine jährlichen Wirtschaftsmaßnahmen erfordern, genügen einfachere Betriebsgutachten.
- (5) ¹Soweit die Landeswaldgesetze keine ausreichenden Beihilfen bei Waldbrandschäden vorsehen, ist der Abschluss von Waldbrandversicherungen zu prüfen. ²Dabei könnte erwogen werden, eine Sammelversicherung abzuschließen.

§ 14**Abbau von Bodenschätzen**

- (1) ¹Enthält ein Grundstück abbauwürdige Bodenschätze – in Betracht kommen vor allem Bruchsteine, Kalk, Gips, Ton, Lehm, Sand, Kies, Torf, Kali u.a. –, so ist zunächst zu prüfen, ob zu ihrer Verwertung ein Kauf- bzw. Tauschvertrag oder ein Abbauvertrag abzuschließen ist. ²Im Falle eines Abbauvertrages hat der Eigentümer mit finanziellen Risiken zu rechnen (z. B. Haftung für Verkehrssicherheit und Rekultivierung des Grundstücks sowie für Umweltschäden), so dass ein Abbauvertrag nur bei ausreichender Absicherung abgeschlossen werden sollte. ³Zur Bewertung des Bodenschatzes ist für beide Verträge das Gutachten eines Sachverständigen einzuholen.
- (2) Bei einem Kaufvertrag ist eine Entschädigung nicht nur für den Bodenschatz, sondern auch für die Grundstücksfläche zu vereinbaren.
- (3) ¹Bei einem Abbauvertrag sind besondere gesetzliche und behördliche Auflagen zu beachten und entsprechende Hinweise in den Vertrag aufzunehmen. ²Insbesondere muss sich der Abbauberechtigte verpflichten, das Grundstück nach dem Abbau zu rekultivieren und eine entsprechende Sicherheit zu leisten.
- (4) ¹Bei einem Abbauvertrag sollte innerhalb der Gliedkirche nach Möglichkeit ein einheitliches Vertragsmuster verwandt werden. ²Wegen der Besonderheiten und finanziellen Risiken wird empfohlen, vor Vertragsabschluss die kirchliche Aufsichtsbehörde zu beteiligen.

§ 15

Jagd

(1) ¹Das mit dem Grundstückseigentum verbundene Jagdrecht ist bei Eigenjagdbezirken in der Regel durch Verpachtung zu nutzen. ²Bei gemeinschaftlichen Jagdbezirken erfolgt die Verpachtung durch die Jagdgenossenschaft. ³Wird auf Beschluss der Jagdgenossenschaft der jährliche Nutzungsertrag nicht an die Jagdgenossen verteilt, so kann der kirchliche Rechtsträger innerhalb einer Monatsfrist die Auszahlung an sich verlangen, wenn er dem Beschluss nicht zugestimmt hatte.

(2) ¹Der Jagdpachtvertrag bedarf der schriftlichen Form. ²Auf einen angemessenen Pachtzins ist zu achten. ³Der Jagdpächter hat sich zu verpflichten, den Wildschaden zu ersetzen und bei Waldflächen zu den Kosten der Wildschadenverhütung beizutragen.

§ 16

Fischerei

¹Fischereirechte können einem kirchlichen Rechtsträger als Eigentümer eines Gewässers oder als Inhaber eines selbstständigen Fischereirechts zustehen. ²Selbstständige Fischereirechte setzen in der Regel eine Eintragung im Wasserbuch oder Grundbuch voraus. ³Die Nutzung erfolgt grundsätzlich durch Verpachtung. ⁴Dabei ist auf einen angemessenen Pachtzins zu achten. ⁵Werden Fischereirechte nach Landesrecht durch eine Fischereigenossenschaft wahrgenommen, so erfolgt die Verpachtung durch die Fischereigenossenschaft.

§ 17

Arbeitshilfen für die kirchliche Grundstücksverwaltung

¹Einzelheiten über die Verwaltung des kirchlichen Grundbesitzes im Sinne dieser Richtlinien finden sich in der Sammlung »Arbeitshilfen für das kirchliche Grundstücks- und Friedhofswesen«. ²Die Sammlung enthält insbesondere Vorschläge für Vertragsmuster, Merkblätter, Hinweise auf gesetzliche Regelungen und Rechtsprechung sowie Beratungsergebnisse der Grundstückskommission der EKD zu Fragen der Grundstücksverwaltung.

§ 18

Inkrafttreten

¹Diese Richtlinien treten mit der Verkündung im Amtsblatt der EKD in Kraft.¹²Die Richtlinien vom 7. Mai 1953 werden aufgehoben.

¹ Datum des ABLEKD: 15. Dezember 1985

