

Grundstücksverordnung (GrVO)

Vom 31. August 2017

(ABl. 2017 S. 251), geändert am 29. November 2018 (ABl. 2018 S. 358)

Die Kirchenleitung der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau hat aufgrund von § 86 der Kirchlichen Haushaltsordnung¹ vom 26. November 2015 (ABl. 2015 S. 389), geändert am 6. Mai 2017 (ABl. 2017 S. 123), folgende Rechtsverordnung beschlossen:

Abschnitt 1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich

(1) ¹Diese Rechtsverordnung gilt für Körperschaften der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau. ²Sie findet Anwendung auf Erklärungen, Handlungen und Rechtsgeschäfte, die in Zusammenhang mit Grundstücken stehen, insbesondere

1. zur Verpachtung von Grundstücken,
 2. zur An- und Vermietung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Einräumung von Ansprüchen auf Nutzung hieran,
 3. zum Erwerb, Veräußerung oder Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurechten),
 4. zur Bestellung von Erbbaurechten sowie
 5. zum Erwerb und Aufgabe von Rechten an fremden Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurechten).
- (2) Unberührt bleiben kirchenrechtliche Vorschriften zum Bauwesen.

§ 2 Bedeutung und Bindung des Grundeigentums

¹Kirchliches Grundeigentum dient entsprechend seiner Zweckbestimmung der Erfüllung kirchlicher Aufgaben. ²Es ist nach Herkommen und Widmung grundsätzlich unveräußerlich.

¹ Nr. 800.

§ 3

Pfarreivermögen

- (1) „Das Pfarreivermögen dient aufgrund seiner Zweckbestimmung ausschließlich der Besoldung und Versorgung der Pfarrerinnen und Pfarrer. „Es ist daher in seinem Bestand zu erhalten und darf wegen der Zweckbestimmung keinem anderen Vermögen einverleibt werden.
- (2) „Wird die Zweckbestimmung eines Grundstücks des Pfarreivermögens aufgehoben, so hat die kirchliche Körperschaft hierüber einen Beschluss herbeizuführen und über die Art der Entschädigung des Pfarreivermögens zu beschließen. „Die kirchenaufsichtliche Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn eine angemessene Entschädigung des Pfarreivermögens erfolgt.

§ 4

Nachweis, Besichtigung

- (1) „Alle Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte sind auf den Namen des kirchlichen Rechtsträgers unter Angabe der Zweckbestimmung im Grundbuch einzutragen. „Gleiches gilt für Miteigentumsanteile sowie für dingliche Rechte an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten Dritter.
- (2) „Die kirchlichen Grundstücke sind in regelmäßigen Zeitabständen, spätestens jedoch alle drei Jahre, zu besichtigen. „Dabei sind insbesondere Bestand, Zustand, Nutzung, Ertrag und Bewirtschaftung zu überprüfen sowie etwa notwendige Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen festzulegen.

§ 5

Widmung

- (1) „Durch Widmung und der Widmung entsprechendem Gebrauch können Gebäude und Räume zu kirchlichen öffentlichen Sachen gewidmet werden. „Sie gelten damit als öffentliche Sachen im Sinne der staatlichen Rechtsordnung.
- (2) Die Widmung erfolgt durch eine auf Dauer ausgerichtete Inanspruchnahme des Gebäudes oder Raumes für den kirchlichen Gebrauch als Gottesdienststätte, Versammlungsstätte oder Pfarrdienstwohnung.
- (3) Entwidmung ist der Beschluss der kirchlichen Körperschaft, die Widmung, den entsprechenden Gebrauch und damit die Eigenschaft als öffentliche Sache aufzuheben.
- (4) Die Entwidmung bedarf der kirchenaufsichtlichen Genehmigung.

§ 6

Beschlüsse der kirchlichen Körperschaften

- (1) ¹Über den Abschluss von Verträgen aus dem Geltungsbereich dieser Verordnung und über die Entwidmung sind Beschlüsse der kirchlichen Körperschaften herbeizuführen. ²Unberührt bleiben die Bestimmungen zum Erfordernis einer kirchenaufsichtlichen Genehmigung.
- (2) ¹Zur kirchenaufsichtlichen Genehmigung ist der Beschluss in beglaubigter Form bei der Kirchenverwaltung einzureichen. ²Dem Antrag sollen die relevanten (Vertrags-) Unterlagen mit der Bezeichnung des Grundstücks beigefügt sein.
- (3) Bei der Beurkundung von Verträgen im Rahmen von Absatz 1 ist die Rechtswirksamkeit von der Erteilung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung abhängig zu machen.

Abschnitt 2

Übertragung von kirchlichen Grundstücken

§ 7

Grundstücksübertragungen

- (1) Ein Verkauf von kirchlichen Grundstücken ist zulässig, wenn es zur Erfüllung der Aufgaben künftig nicht benötigt wird oder eine Veräußerung aus besonderen öffentlichen oder wirtschaftlichen Gründen geboten ist.
- (2) Ein Tausch von Grundstücken ist zulässig, wenn die Gegenleistung wertgleich erfolgt.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten bei Erbbaurechten entsprechend.

§ 8

Wertbestimmung bei Grundstücksübertragungen

- (1) ¹Bemessungsgrundlage für den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken ist der Verkehrswert. ²Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt der Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.
- (2) ¹Zur Bestimmung des Verkehrswertes ist vor der Grundstücksübertragung eine Wertermittlung des Grundstücks auf der Grundlage der bundesrechtlichen Wertermittlungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung durchzuführen. ²In begründeten Ausnahmefällen, insbesondere, wenn das zu übertragende Grundstück nur einen geringen Wert aufweist, ist die ortsergerichtliche Schätzung oder eine Wertermittlung nach der Richtwertkarte ausreichend.

(3) Bei Veräußerung von Grundstücken an kirchliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die für ihren Dienst eine Vergütung erhalten oder ehrenamtlich tätig sind, Mitglieder des Kirchenvorstandes und ihre Familienangehörigen ist der Wert durch Gutachten des örtlichen Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten bei Erbbaurechten entsprechend.

§ 9

Verwendung von Grundstückserlösen bei Veräußerung, Ausstattung von nicht-rechtsfähigen Stiftungen

(1) ¹Bei der Veräußerung eines Ertrag bringenden Grundstücks ist der Erlös durch Ankauf ertragbringender Grundstücke wieder anzulegen oder einer für den Grundstückserwerb zweckbestimmten Rücklage zuzuführen, es sei denn dass das zu veräußernde Grundstück nur einen geringen Wert aufweist. ²Unabhängig davon können 20 Prozent des Veräußerungserlöses zweckbestimmt für Baumaßnahmen verwendet oder einer Baurücklage zugeführt werden.

(2) Bei Grundstücken des Kirchenvermögens kann der Veräußerungserlös auch zur Ausstattung oder zur Erhöhung des Stiftungsvermögens einer kirchlichen nicht rechtsfähigen Stiftung verwendet werden, in deren Satzung vorzusehen oder bestimmt ist, dass

1. der Stiftungszweck die Förderung kirchlicher Aufgaben ist,
2. das Stiftungsvermögen durch die Gesamtkirche angelegt werden soll und
3. das Stiftungsvermögen im Rahmen des steuerrechtlich Zulässigen in seinem Wert erhalten wird.

(3) Ausnahmen von Absatz 2 Nummer 2 bedürfen der kirchenaufsichtlichen Genehmigung.

(4) ¹Bei der Veräußerung eines Pfarrhauses oder einer Pfarrwohnung, die dem Pfarreivermögen zugehörig sind, wird der Veräußerungserlös in Gebäude- und Bodenwert aufgeteilt. ²Soweit das Gebäude einen Wert aufweist, ist dieser als Kirchenvermögen, der Wert des Bodens als Pfarreivermögen zu behandeln. ³Soweit sich die Aufteilung des Veräußerungserlöses nicht auf Grundlage der Wertermittlung des Grundstückes eindeutig bestimmen lässt, ist der Bodenwert entsprechend dem ortsüblichen Bodenrichtwert und der Gebäudewert als den den Bodenrichtwert übersteigenden Restwert des Veräußerungserlöses festzustellen.

Abschnitt 3

Verwaltung und Bewirtschaftung von kirchlichen Grundstücken

§ 10

Bewirtschaftung

- (1) ¹Das kirchliche Grundeigentum ist unter Berücksichtigung kirchlicher, sozialer und ökologischer Belange so zu bewirtschaften, dass seine Zweckbestimmung dauerhaft und wirtschaftlich erfüllt wird. ²Die kirchlichen Körperschaften sollen sich zur Verwaltung ihres Grundeigentums der Unterstützung der Kirchenverwaltung und der Regionalverwaltungen bedienen.
- (2) ¹Flurbereinigungs- und Umlegungsverfahren sind der Kirchenverwaltung frühzeitig mitzuteilen. ²Auf eine wertgleiche Landabfindung ist zu achten.
- (3) Bei Verpachtung, Vermietung, Bestellung von Erbbaurechten oder Einräumung sonstiger Nutzungsrechte sind die Vertragsmuster der Kirchenverwaltung zu verwenden.
- (4) Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sind vorrangig zweckgebunden für den Erhalt der Immobilie zu verwenden (Substanzerhaltungsrücklage).

§ 11

Vermietung

- (1) Bei Vermietungen muss die kirchliche Körperschaft, den Verwaltungsaufwand und das wirtschaftliche Risiko angemessen tragen können.
- (2) ¹Über jedes Mietverhältnis ist ein schriftlicher Vertrag abzuschließen. ²Dies gilt auch bei unentgeltlicher Nutzungsüberlassung.
- (3) ¹Die Miete ist in örtlich üblicher Höhe zu vereinbaren. ²Die Miete ist im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen in regelmäßigen Abständen anzupassen, um den inflationsbedingten Wertverlust auszugleichen. ³Dies gilt auch bei der Vermietung an kirchliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie für kirchliche Dienst- und Werkwohnungen. ⁴Aus kirchlichen oder sozialen Gründen kann die Miete reduziert werden.
- (4) Die Betriebskosten sind grundsätzlich nach den gesetzlichen Bestimmungen vertraglich auf die Mieter umzulegen.

§ 12

Verpachtung

- (1) Über jedes Pachtverhältnis ist ein schriftlicher Vertrag abzuschließen.
- (2) „Ein Pachtgrundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung ist vor der Vergabe öffentlich auszuschreiben. „Es kann auf eine öffentliche Ausschreibung verzichtet werden, wenn
 1. die Art und Weise der Bewirtschaftung des zu vergebenden Grundstücks dies nicht zulässt oder
 2. das zu vergebende Grundstück in der Fläche weniger als 0,5 Hektar oder weniger als 50 Bodenpunkte aufweist.³Wird auf eine öffentliche Ausschreibung keine Bewerbung abgegeben, kann das Pachtgrundstück nach freiem Ermessen vergeben werden.
- (3) Seitherige Pächter sind von der öffentlichen Ausschreibung in Bezug auf die von ihnen angepachteten Grundstücke zu benachrichtigen.
- (4) Bei der Vergabeentscheidung sind zumindest folgende Kriterien zu berücksichtigen:
 - ordnungsgemäße Bewirtschaftung
 - regionale Herkunft des Bewerbers
 - Kirchenzugehörigkeit
 - Pachtpreis
 - soziale Aspekte
- (5) „Gebote können im Verfahren ausgeschlossen werden, insbesondere wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht gewährleistet ist. „Gebote, die die örtlich übliche Pacht deutlich unterschreiten (Mindestpacht), können ausgeschlossen werden.
- (6) Die Pachtdauer beträgt in der Regel zwölf Jahre.

§ 13

Belastung von Grundstücken und Erbbaurechten

- (1) Bei der Belastung von kirchlichen Grundstücken und Erbbaurechten mit Grundpfandrechten gelten die Bestimmungen der Kirchlichen Haushaltsordnung¹.
- (2) Der Bestellung von Grundpfandrechten auf von kirchlichen Körperschaften ausgegebenen Erbbaurechten ist zuzustimmen, wenn die Belastung mit den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft vereinbar ist und der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird.

¹ Nr. 800.

§ 14

Schenkungen, Erbschaften und Vermächtnisse von Grundstücken

- (1) Für Grundstücke aus einer Schenkung, einer Erbschaft oder einem Vermächtnis sind der Zuwendungszweck und die Auflagen einzuhalten.
- (2) Die Annahme eines Grundstücks aus einer Schenkung, einer Erbschaft oder einem Vermächtnis bedarf der kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch die Kirchenverwaltung.
- (3) ¹Soweit der Zuwendungszweck und Auflagen dies zulassen, sind Grundstücke aus einer Schenkung, einer Erbschaft oder einem Vermächtnis veräußerbar. ²Darüber hinaus gelten die Bestimmungen über die Verwaltung kirchlicher Grundstücke erst nach Ablauf von drei Jahren nach der kirchenaufsichtlichen Genehmigung der Annahme.

§ 15

Erbbaurechte

- (1) Die Vergabe von Erbbaurechten an kirchlichen Grundstücken ist zulässig.
- (2) ¹Der Erbbauzins wird auf der Grundlage des Verkehrswertes des Erbbaugrundstückes errechnet. ²Maßgebend ist der Zeitpunkt der Vergabe des Erbbaurechtes.
- (3) ¹Der Erbbauzins beträgt jährlich vier Prozent des Verkehrswertes bei Wohnerbbaurechten und mindestens fünf Prozent bei sonstigen, insbesondere bei gewerblich genutzten Erbbaurechten. ²Bei gemischter Nutzung gilt Satz 1 entsprechend mit der Maßgabe, dass der Erbbauzins nach dem Verhältnis der verschiedenen Nutzungsarten auf dem Erbbaugrundstück zu berechnen ist. ³Aus kirchlichen, sozialen oder wirtschaftlichen Gründen kann der Erbbauzins für einen begrenzten Zeitraum reduziert werden.
- (4) Bei der Bestellung von Erbbaurechten ist eine Geldwertsicherungsklausel zu vereinbaren.
- (5) Bei der Anhebung des Erbbauzinses für bereits ausgegebene Erbbaurechte ohne Geldwertsicherungsklausel ist der Erbbauzins im Rahmen des geltenden Rechtes an die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse anzupassen.
- (6) ¹Bei Erbbaurechten, bei denen mindestens ein Erbbauberechtigter evangelisch ist und das auf dem Erbbaugrundstück aufstehende Gebäude selbst bewohnt, wird der Erbbauzins schuldrechtlich um zehn Prozent ermäßigt (Ermäßigung für Kirchenmitglieder). ²Eine Ermäßigung um weitere zehn Prozent des Erbbauzinses wird schuldrechtlich gewährt, wenn im Haushalt des evangelischen Erbbauberechtigten mindestens ein evangelisch getauftes Kind unter 18 Jahren lebt (Familienermäßigung).

Abschnitt 4 Gesamtkirchliche Grundstücke

§ 16

Gesamtkirchliche Aufgaben der Kirchenverwaltung

Die Kirchenverwaltung nimmt gemäß Artikel 57 Absatz 1 Satz 2 der Kirchenordnung¹ für Grundstücke der Gesamtkirche folgende Aufgaben wahr:

1. Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken bis zu einem Wert des Grundstücks in Höhe von 100.000,00 Euro;
2. Bestellung, Erwerb oder Veräußerung von Erbbaurechten mit einem jährlichen Erbbauzins von maximal 10.000,00 Euro;
3. Belastung und Bestellung von Rechten an eigenen Grundstücken und eigenen Erbbaurechten mit Ausnahme der Bestellung von Grundpfandrechten;
4. Zustimmung zur Belastung und Bestellung von Rechten an Erbbaurechten Dritter;
5. Erwerb, Abtretung und Aufgabe von Rechten an fremden Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten;
6. Verpachtung von Grundstücken, An- und Vermietung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Einräumung von Ansprüchen auf Nutzung hieran;
7. Anpassung der Erbbauzinsen, Mieten und anderer Nutzungsentgelte.

Abschnitt 5 Schlussbestimmungen

§ 17

Schlussbestimmungen

Die Vorschriften über die treuhänderische Verwaltung des Pfarreivermögens und über kirchliche Stiftungen bleiben unberührt.

§ 18

Übergangsregelung

- (1) § 12 Absatz 2 bis 6 gilt erst für Landpachtverträge, deren Pachtzeit nach dem 10. November 2018 neu beginnt.
- (2) „Für die am 1. Januar 2011 bereits bestehenden Erbbaurechte findet § 15 Absatz 6 erst ab der nächsten Anpassung des Erbbauzinses Anwendung, die nach dem 1. Januar 2011 erfolgt. „Übersteigt hierbei die nach diesen Vorschriften zu gewährende Ermäßigung den

¹ Nr. 1.

Erhöhungsbetrag, wird die Ermäßigung nur bis zur Höhe des Erhöhungsbetrages gewährt.
³Dies gilt nicht bei Erbbaurechten, die vom Evangelischen Regionalverband Frankfurt am Main bestellt worden sind.

(3) Für Erbbaurechte des Evangelischen Regionalverbandes Frankfurt am Main, die am 1. Januar 2018 bereits bestehen, findet § 15 Absatz 6 erst ab der nächsten Anpassung des Erbbauzinses Anwendung, die nach dem 1. Januar 2018 erfolgt. Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend.

§ 19

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

¹Diese Rechtsverordnung tritt am 1. Januar 2018 in Kraft. ²Gleichzeitig treten die Grundvermögensverordnung vom 30. August 2005 (ABl. 2005 S. 355), geändert am 24. Juni 2010 (ABl. 2010 S. 281), der Artikel 2 der Rechtsverordnung zur Ermäßigung der Erbbauzinsen vom 24. Juni 2010 (ABl. 2010 S. 281) und die Richtlinien für die Vermietung kirchlicher Dienst-/Werkwohnungen an Pfarrer im Angestelltenverhältnis, Pfarrdiakone sowie hauptamtliche Kirchendiener(innen), Hausmeister(innen), Alumnats-, Heim-, Wirtschaftsleiter(innen) vom 9. September 1997 (ABl. 1998 S. 307) außer Kraft.

