

Rechtsverordnung über die Verwaltung kirchlichen Grundvermögens (Grundvermögensverordnung – GrVVO)

Vom 30. August 2005

(ABl. 2005 S. 355), geändert am 24. Juni 2010 (ABl. 2010 S. 281)

Die Kirchenleitung der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau hat aufgrund von § 94 der Kirchlichen Haushaltsordnung vom 3. Dezember 1999 (ABl. 2000 S. 145), zuletzt geändert am 24. April 2005 (ABl. 2005 S. 165), folgende Rechtsverordnung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Rechtsverordnung gilt für das Grundvermögen der Körperschaften der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau.

§ 2

Nachweis, Begehung

(1) ¹Alle Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte sind auf den Namen des kirchlichen Rechtsträgers unter Angabe der Zweckbestimmung im Grundbuch einzutragen. ²Gleiches gilt für Miteigentumsanteile sowie für dingliche Rechte an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten Dritter.

(2) ¹Das kirchliche Grundeigentum ist in regelmäßigen Zeitabständen, mindestens jedoch alle drei Jahre, zu begehen. ²Dabei sind insbesondere Bestand, Zustand, Nutzung, Ertrag und Bewirtschaftung zu überprüfen sowie etwa notwendige Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen festzulegen.

§ 3

Bedeutung und Bindung des Grundeigentums

(1) ¹Kirchliches Grundeigentum dient entsprechend seiner Zweckbestimmung der Erfüllung kirchlicher Aufgaben. ²Es ist nach Herkommen und Widmung grundsätzlich unveräußerlich. ³Veräußerungen sind nur zulässig, wenn besondere öffentliche oder wirtschaftliche Gründe vorliegen.

(2) ¹Bei der Veräußerung ertragbringender Grundstücke ist der Erlös durch den Kauf von Ersatzland (§ 5) wieder anzulegen oder einer für den Grunderwerb zweckbestimmten Rücklage zuzuführen, es sei denn dass das zu veräußernde Grundstück nur einen geringen Wert aufweist. ²Bei Grundstücken des Kirchenvermögens kann der Veräußerungserlös an

Stelle der Ersatzlandbeschaffung zur Ausstattung einer nicht rechtsfähigen Stiftung (§ 6) verwendet werden. ³Unabhängig davon können 20 Prozent des Veräußerungserlöses zweckbestimmt für Baumaßnahmen verwendet oder einer Baurücklage zugeführt werden.

§ 4

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 Grundstückes auf der Grundlage der Wertermittlungsverordnung des Bundes in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes in der jeweils gültigen Fassung durchzuführen. ²In begründeten Ausnahmefällen, insbesondere, wenn das zu übertragende Grundstück nur einen geringen Wert aufweist, ist die ortsgerichtliche 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, Mitglieder des Kirchenvorstandes und ihre Familienangehörigen ist der Wert durch Gutachten des örtlichen Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln.

§ 5

Ersatzlandbeschaffung

¹Als Ersatzland sollen ertragsfähige Grundstücke und sicher verpachtbare landwirtschaftliche Nutzflächen gekauft werden. ²Der Kauf von Bauerwartungsland oder Bauland setzt voraus, dass das Land in absehbarer Zeit für einen bestimmten Zweck der kirchlichen Körperschaft benötigt wird oder im Erbbaurecht vergeben werden kann. ³Das Ersatzland soll der abgegebenen Fläche in Hinblick auf Größe und erzielbare Erträge gleichwertig sein. ⁴Entsprechendes gilt für den Tausch von Grundstücken.

§ 6

Verwendung von Grundstückserlösen als Stiftungsvermögen

(1) Im Falle der Errichtung einer nicht rechtsfähigen Stiftung aus Grundstückserlösen ist in der Satzung der Stiftung vorzusehen, dass

1. der Stiftungszweck die Förderung kirchlicher Aufgaben ist,
2. das Stiftungsvermögen bei der Gesamtkirchenkasse angelegt werden soll,

3. jährliche Erträge in Höhe des inflationsbedingten Wertverlustes dem Stiftungsvermögen wieder zugeführt werden.
- (2) Bei Auflösung der Stiftung ist das Stiftungsvermögen wieder in Grundbesitz anzulegen oder einer für den Grunderwerb zweckbestimmten Rücklage zuzuführen.
- (3) Anlagen von Stiftungsvermögen, die abweichend von Absatz 1 Nr. 2 nicht bei der Gesamtkirchenkasse angelegt werden, bedürfen der Genehmigung durch die Kirchenverwaltung.

§ 7

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 anzuzeigen. 2Auf eine wertgleiche Landabfindung ist zu achten.
- (3) Bei Verpachtung, Vermietung, Bestellung von Erbbaurechten oder Einräumung sonstiger Nutzungsrechte sind die gesamtkirchlichen Vertragsmuster zu verwenden.

§ 8

Pfarrvermögen

- (1) 1Das Pfarrvermögen dient aufgrund seiner Widmung ausschließlich der Besoldung und Versorgung der Pfarrerinnen und Pfarrer. 2Es ist daher in seinem Bestand zu erhalten und darf wegen der Widmung keinem anderen Vermögen einverleibt werden.
- (2) Werden Grundstücke des Pfarrvermögens entwidmet, so hat die kirchliche Körperschaft hierüber einen Beschluss herbeizuführen und über die Art der Entschädigung des Pfarrvermögens zu beschließen.

§ 9

Erbbaurechte

- (1) Die Vergabe von Erbbaurechten an kirchlichem Grundvermögen ist zulässig.
- (2) 1Der Erbbauzins wird auf der Grundlage des Verkehrswertes des Erbbaugrundstückes errechnet. 2Maßgebend ist der Zeitpunkt der Vergabe des Erbbaurechtes; im Übrigen gilt § 4 Abs. 2 entsprechend.
- (3) 1Der Erbbauzins beträgt jährlich 4 v. H. des Verkehrswertes bei Wohnerbbaurechten und mindestens 5 v. H. bei sonstigen, insbesondere bei gewerblich genutzten Erbbaurech-

ten. 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 bis auf 2 v. H. des Verkehrswertes 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.

¹(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).

¹(7) Nach Würdigung aller Umstände des Einzelfalls kann der Erbbauzins aus sozialen oder wirtschaftlichen Billigkeitsgründen ermäßigt werden.

§ 10

Beschlüsse der kirchlichen Körperschaften

(1) Über die Veräußerung und den Erwerb von Grundstücken sowie für die Bestellung von Erbbaurechten sind Beschlüsse der kirchlichen Körperschaften herbeizuführen.

(2) ¹In dem Beschluss ist die genaue katasteramtliche Bezeichnung des Grundstückes sowie seine Größe anzugeben. ²Zur kirchenaufsichtlichen Genehmigung ist der Beschluss in beglaubigter Form bei der Kirchenverwaltung einzureichen. ³Dem Antrag sollen folgende Unterlagen beigelegt werden:

1. Ein Grundbuchauszug nach dem neuesten Stand,
2. bei Grundstücksteilung zusätzlich ein Katasterauszug (Veränderungsnachweis),
3. zwei Abschriften des Vertrages.

(3) Bei der Beurkundung von Verträgen im Rahmen von Absatz 1 ist die Rechtswirksamkeit von der Erteilung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung abhängig zu machen.

¹ Übergangsregelung (ABl. 2010 S. 281): Für die am 1. Januar 2011 bereits bestehenden Erbbaurechte findet § 9 Absatz 6 und 7 erst ab der nächsten Anpassung des Erbbauzinses Anwendung. Übersteigt hierbei die nach diesen Vorschriften zu gewährende Ermäßigung den Erhöhungsbetrag, wird die Ermäßigung nur bis zur Höhe des Erhöhungsbetrages gewährt.

§ 11**Schlussbestimmungen**

- (1) 1Diese Rechtsverordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung im Amtsblatt der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau in Kraft. 2Gleichzeitig tritt die Rechtsverordnung über die Veräußerung von Grundvermögen, die Vergabe von Erbbaurechten sowie den Erwerb von Grundvermögen vom 6. Oktober 1980 (ABl. 1980 S. 191), zuletzt geändert am 26. Februar 2004 (ABl. 2004 S. 352), außer Kraft.
- (2) Die Vorschriften über die treuhänderische Verwaltung des Pfarreivermögens und über kirchliche Stiftungen bleiben unberührt.

