

Prozessbeschreibung

letzte Änderung: 15.08.2025

Az.:

Bereich: Abt. Immobilien 4.3.2

Prozess: Verkauf Grundstücke u. Gebäude

Erstellt:

Beteiligt Kgm., Abt. Immobilien, Abt. Finanzen, Notar, Grundbuchamt

Schritt Nr.	Beschreibung	Akteur (Leistender)	Empfänger	erledigt
1	Das Presbyterium überlegt, ein Grundstück (mit oder ohne Gebäude) zu verkaufen und bittet die Verwaltung um Beratung.	Presbyterium	GSB / Abt. Immobilien	
2	Die Abt. Immobilien prüft, indem Grundbuchauszüge beim Grundbuchamt angefordert werden, um die Rechtmäßigkeit des Angebots nachzuweisen und darzustellen, dass das Grundstück frei ist von jedweder Belastung.	Abt. Immobilien	GSB	
3	Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung (Alle Einnahmen, alle Ausgaben, letzte große Sanierung: Wann / Gewerke, Sanierungsstau, Angaben über Baujahr, THG (Energieträger), Energieausweis)	Abt. Immobilien (nach Zuarbeit durch Abt. Finanzen)	GSB	
4	Die Kirchengemeinde erhält den Hinweis auf § 46, Abs. 3 WiVo auf ein notwendig beizubringendes Wertgutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen - insbesondere für Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden. Daneben wird auf den Genehmigungsvorbehalt durch den KSV hingewiesen.	GSB	Presbyterium	
5	Das Presbyterium beschließt den Verkauf eines Gebäudes mit Grundstück in Erbpacht / mit Grundstück ohne Erbpacht und beauftragt einen öffentlich bestellten Sachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens. In der Regel reicht ein <u>Kurzgutachten</u> aus. Beschlussentwurf: Das Presbyterium beschließt, das Grundstück (Gemarkung, Blattnummer, Flurstück, Lage und Größe des Grundstücks) gemäß § 46 WiVo zu veräußern. Keine Belastung und besondere Rechte liegen vor: / Folgende Belastung / Folgendes Recht liegt vor: Aus diesem Grund muss der Verkauf kirchenaufsichtlich genehmigt / nicht genehmigt werden. Der Gutachter ... wird beauftragt, ein (Kurz-)Gutachten für das Grundstück und das aufstehende Gebäude zu erstellen. (Ein Gutachten darf bei Antragstellung nicht älter als 2 Jahre sein sein gem. der WiVo RL § 16 Abs. 7 b).	Presbyterium	Abt. Immobilien	
6	Bei unbebauten Grundstücken gemäß § 19, Abs. 2 der Richtlinie zu § 46 WiVo kann auch "BORIS plus" https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de genutzt werden, um den verbindlich festgestellten aktuellen Marktwert für Grundstücke in der jeweiligen Region zu ermitteln.	Abt. Immobilien	Presbyterium	
7	Bei gottesdienstlich genutzten Räumen: → s. auch Bestimmungen über "Entwidmung", § 54 WiVo (neu seit 01.01.2025: Stellungnahme durch Sup. statt durch KSV). Bei Wohnhäusern ist nach Erhalt des Gutachtens ein Bieterverfahren gemäß § 46 WiVo und Richtlinie zur WiVo § 16 Abs. 3 durchzuführen. Anmerkung: Für eine entsprechende Veröffentlichung reicht die Mitteilung über Schaukastenaushang innerhalb der Gemeinde. Hinweis: Ein Bieterverfahren ist (seit der 4. Änderung der WiVo ab 01.01.2025) nicht zwingend notwendig bei den Grundsätzen "Kirchenland bleibt in Kirchenhand" und "Stärkung von Kooperationen". Beschlussentwurf: Das Presbyterium beschließt, um das Grundstück / das Gebäude ... verkaufen zu können, ein Bieterverfahren der Richtlinie zur WiVo § 16 Abs. 3 durchzuführen. Hiermit wird der Makler / die Maklerin ... beauftragt. Die Veröffentlichung dieses Bieterverfahrens wird z.B. in folgenden Schaukästen durchgeführt: ...)	Presbyterium und Abt. Immobilien		
8	Der Makler stellt das Ergebnis des Bieterverfahrens vor. Das Presbyterium beschließt, wer den Zuschlag erhalten sollte. Beschlussentwurf: Das Presbyterium beschließt, Herrn/Frau/Firma ... das Grundstück / Gebäude ... gemäß Ergebnis des durchgeföhrten Bieterverfahrens zum Preis von ... € zu verkaufen. Der Notar ... wird beauftragt, den Notarvertrag aufzusetzen. Hinweis: Der Kaufpreis darf nicht unter dem Preis des Wertgutachtens liegen; es muss aber auch nicht an den Meistbietenden automatisch verkauft werden. Ist der Kaufpreis niedriger als der Wert des Gutachtens, ist vorab eine Beratung durch das LKA einzuholen gem. Richtlinie WiVo § 16 Abs. 3.	Presbyterium	GSB	
9	Dem Notar wird der Wortlauf der "Kirchenfeindlichkeitsklausel" überlassen. Er wird darauf hingewiesen, dass diese Klausel sowohl im Texte der notariellen Urkunde als auch im Grundbuch als Grunddienstbarkeit einzutragen ist. Zusätzlich ist im Kaufvertrag eine Klausel bezüglich der Versicherung zu berücksichtigen (gem. Info der Ecclesia): "Der Veräußerer weist darauf hin, dass das Grundstück zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses über die kirchlichen Sammelversicherungsverträge versichert ist. Veräußerer und Erwerber sind sich in Kenntnis des Vorliegens der Zustimmungserklärung des Versicherers darüber einig, dass der Versicherungsschutz nicht auf den Erwerber übergeht und von diesem nicht übernommen werden kann, sondern im Zeitpunkt des Besitz- und Gefahrenübergangs endet. Der Erwerber verpflichtet sich, den Versicherungsschutz ab dem Zeitpunkt des Besitz- und Gefahrenübergangs selbst zu regeln und verzichtet darauf, Ansprüche aus den Sammelversicherungsverträgen geltend zu machen."	Notar	Abt. Immobilien	

10	Nach Erhalt des Kaufvertragsentwurfs wird das Presbyterium hierüber in Kenntnis gesetzt. Beschlussentwurf: <u>Das Presbyterium beschließt</u> , den Kaufvertragsentwurf zum Verkauf des Grundstücks/Gebäudes ... ohne Änderungen / mit folgenden Änderungen zu genehmigen: ... Die Vollmacht zwecks Unterschrift des Vertrages wird erteilt an Vorsitzenden ..., stellvertretenden Vorsitzenden ..., Kirchmeister ..., oder weiteres Presbyteriumsmitglied. Der Kaufpreis wird für ... verwendet.	Abt. Immobilien	Presbyterium	
11	Es muss ein förmlicher Protokollbuchauszug (Unterschrift VL u. Siegel) erstellt werden und gemäß § 46 WiVo entweder beim KSV (Abs. 1) oder beim Landeskirchenamt (Abs. 2) die Genehmigung des Verkaufs eingeholt werden.	Abt. Immobilien über Suptur	LKA	
12	Die Kirchenaufsichtliche Genehmigung muss eingeholt werden; Unterlagen sind hierfür gem. § 46 WiVo beizufügen.	Abt. Immobilien über Suptur	KSV oder LKA	
13	Nach Erhalt der Genehmigung wird der Notar in Kenntnis gesetzt, indem er folgende Unterlagen erhält: Protokollbuchauszug über Beschluss zum Verkauf und Auszug über den Beschluss der Vollmachten, Genehmigungsvermerk (KSV oder LKA).	Abt. Immobilien	Notar	
14	Der Notar setzt einen Termin zum Vertragsabschluss fest und informiert die Bevollmächtigten.	Notar	Bevollmächtigte ggf. über GSB	
15	Der Notar fordert den Kaufpreis an.	Notar	Presbyterium / Abt. Immobilien	
16	Die Finanzabteilung wird nach Erhalt des Kaufpreises einen Nachweis (Kopie des Kontoauszuges) an den Notar senden.	Finanzabteilung	Notar	
17	Der Notar veranlasst die Eigentumsbeschreibung im Grundbuch.		Notar	
18	Nach Erhalt der Umschreibungsmittelung vom Notar wird diese an die Kirchgemeinde zur Information an das Presbyterium weitergeleitet. Die Abt. Immobilien sorgt für folgende Vorgänge: - ggf. Anschreiben an Mieter über Eigentumswechsel. - Mitteilung an Hausverwaltung (z.B. MWB). - Mitteilung an Versicherung (Ecclesia). - Mitteilung / Kündigung an Wirtschaftsbetriebe/Stadtwerke oder Rücksprache mit neuem Eigentümer über Übernahme von bestimmten Rechnungen/Kosten. - ggf. Kündigung von Aufträgen, z.B. Winterdienst, Wartungsdienste, etc. - Info an Finanzabteilung -Buchhalter und Haushalter- (u.a. Anlageverzeichnis).	Grundbuchamt	Abt. Immobilien	
19	Unterschriebenen und gesiegelten Kaufvertrag und aktuelle Grundbuchauszüge / Umschreibungsmittelungen im DMS ablegen.	Abt. Immobilien		