



geplant für den  
erledigt am

Punkt erledigt?

\*

Voraussichtlich wird die Gebäudestrukturanalyse zukünftig durch die Gebäudebedarfsplanung ersetzt.

## **Angaben zum Gebäude, Gebäudekonzeption der Gemeinde**

- 1) Gebäudestrukturanalyse einschließlich Resümee (Voraussetzung für eine Entwidmung) alternativ eine Gebäudebedarfsplanung, ergänzt um die Daten der Gebäude gemäß § 47 Absatz 5 und Darstellung der Entscheidungsgründe für die Entwidmung
- 2) Fotos vom Gebäude (Innen- und Außenansicht)
- 3) Argumente, die für die Entwidmung der Gottesdienststätte sprechen, sind entsprechend darzulegen
- 4) Erläuterung, wie groß die Entfernung zu alternativen Gottesdienststätten ist und ob diese durch öffentliche Verkehrsmittel gut zu erreichen sind
- 5) Konzeption über die den Entscheidungsprozess begleitende Öffentlichkeitsarbeit und Bericht über die Umsetzung
- 6) Vorlage einer Konzeption, wie künftig die Versorgung der bisherigen Besucher der jeweiligen Predigtstätte erfolgen soll
- 7) Mitteilung über die Anzahl der Sitzplätze (EKD Statistik)

## **Folgenutzung**

- 8) Angaben zur Folgenutzung
- 9) Verwendung der Ausstattungsgegenstände (z.B. Orgel, Abendmahlstisch)

## **Verfahren**

- 10) Protokollbuchauszug über die Aufgabe der Gottesdienststätte (Absichtsbeschluss)
- 11) Protokoll der Gemeindeversammlung (Art. 35 Abs. 6 S. 1 Kirchenordnung)
- 12) Protokollbuchauszug zur Beratung des Ergebnisses der Gemeindeversammlung (Art. 35 Abs. 6 S. 2 Kirchenordnung)
- 13) Stellungnahme des Kreissynodalvorstandes zur Aufgabe der Gottesdienststätte
- 14) Zustimmung Kreissynodalvorstand gem. § 2 Abs. 3 Lebensordnungsgesetz (falls eine Reduzierung der Zahl der regelmäßigen Gottesdienste durch die Entwidmung eintritt)
- 15) Angabe des Zeitpunktes für die Entwidmung

## **Sonstiges**

# Antrag auf Genehmigung der Entwidmung einer Gottesdienststätte

Kirchenkreis:

Kirchengemeinde:

Gottesdienststätte:

Die Genehmigung einer Entwidmung richtet sich nach § 52 der Wirtschafts- und Verwaltungsverordnung (WiVO). Nach § 19 Nr. 4 der Richtlinie zur WiVO werden die folgenden Unterlagen bzw. Angaben benötigt:

## Angaben zum Gebäude

- 1. Gebäudestrukturanalyse einschließlich Resümee alternativ eine Gebäudebedarfsplanung (§ 47 Abs. 4 WiVO), ergänzt um Daten der weiteren Gebäude sowie Darstellung der Entscheidungsgründe für die Entwidmung**  
(Voraussetzung für eine Entwidmung. Weitere Informationen zur GSA finden Sie [hier](#).)  
 Die GSA aus dem Jahr \_\_\_\_\_ ist als Anlage Nr. \_\_\_\_\_ beigefügt.  
 Die GBP aus dem Jahr \_\_\_\_\_ ist als Anlage Nr. \_\_\_\_\_ beigefügt.  
 zu diesem Punkt teilen wir Folgendes mit:
- 2. Fotos vom Gebäude (Innen- und Außenansicht)**  
 liegt vor und ist als Anlage Nr. \_\_\_\_\_, Seite \_\_\_\_\_ beigefügt.  
 zu diesem Punkt teilen wir Folgendes mit:
- 3. Darlegung der Argumente, die für die Entwidmung der Gottesdienststätte sprechen:**  
 liegt vor und ist als Anlage Nr. \_\_\_\_\_, Seite \_\_\_\_\_ beigefügt.  
 zu diesem Punkt teilen wir Folgendes mit:
- 4. Erläuterung, wie groß die Entfernung zu alternativen Gottesdienststätten ist und ob diese durch öffentliche Verkehrsmittel gut zu erreichen sind**  
 liegt vor und ist als Anlage Nr. \_\_\_\_\_, Seite \_\_\_\_\_ beigefügt.  
 zu diesem Punkt teilen wir Folgendes mit:
- 5. Konzeption über die den Entscheidungsprozess begleitende Öffentlichkeitsarbeit und Bericht über die Umsetzung**  
 liegt vor und ist als Anlage Nr. \_\_\_\_\_, Seite \_\_\_\_\_ beigefügt.  
 zu diesem Punkt teilen wir Folgendes mit:

**6. Vorlage einer Konzeption, wie künftig die Versorgung der bisherigen Besucher der jeweiligen Predigtstätte erfolgen soll**

- liegt vor und ist als Anlage Nr. , Seite beigefügt.  
 zu diesem Punkt teilen wir Folgendes mit:

**7. Mitteilung über die Anzahl der Sitzplätze (EKD Statistik)**

- liegt vor und ist als Anlage Nr. , Seite beigefügt.

Zu diesem Punkt teilen wir mit:

## Folgenutzung

**8. Angaben zur Folgenutzung**

- Die Folgenutzung steht noch nicht fest.

*Für bereits entwidmete Gottesdienststätten hat die Kirchenleitung mit den Beschlüssen vom 24. Juni 2005 und 26. April 2005 Grundsätze festgelegt. Fällen der Zeitpunkt der Entwidmung und der Verkauf bzw. der Abriss einer Gottesdienststätte auseinander, so ist die Entwidmung unter dem Vorbehalt zu genehmigen, dass ein Antrag über die Genehmigung der Folgenutzung bzw. des Abrisses erneut vorgelegt wird.*

*Infofern ist in der Regel jede Folgenutzung genehmigungspflichtig.*

*Z.B. regelt auch § 18 Abs.3 WiVO-RL in Verbindung mit der in der Genehmigung formulierten Auflage im Falle der Vermietung, dass diese durch uns zu genehmigen ist.*

*Wir empfehlen Ihnen in diesen Fällen auch eine frühzeitige Beteiligung der Sachverständigen hinsichtlich der weiteren Verwendung von Orgeln und Glocken (§ 56 WiVO).*

- 
- Das Gebäude wird zukünftig ausschließlich von der Kirchengemeinde **selbst für gemeindliche Zwecke genutzt.**

Zu diesem Punkt teilen wir mit:

- Das Gebäude wird an Dritte vermietet.

*Es besteht eine Genehmigungspflicht nach § 48 Absatz 3 WiVO (i.V.m. § 18 Absatz 3 WiVO-RL und dem Kirchenleitungsbeschluss vom 24.06.2005).*

- Das Gebäude soll **abgerissen** werden.

*Für den Abbruch besteht eine Genehmigungspflicht nach § 52 Absatz 1 WiVO. Zuständig ist das Landeskirchenamt nach § 52 Absatz 2 Nr.1 WiVO in Verbindung mit dem Kirchenleitungsbeschluss vom 24.06.2005 (vgl. Ausführungen unter BStb. B)).*

- Das Gebäude wird **verkauft**.

*Es besteht eine Genehmigungspflicht nach § 46 Absatz 1 WiVO. Zuständig ist das Landeskirchenamt nach § 46 Absatz 2 Nr.2 WiVO.*

- Das Gebäude wird abgegeben und ein **Erbaurecht** am Grundstück eingeräumt.

*Es besteht eine Genehmigungspflicht nach § 46 Absatz 1 WiVO. Zuständig ist das Landeskirchenamt nach § 46 Absatz 2 Nr.2 WiVO.*

Bzgl. der Folgenutzung teilen wir ergänzend mit:

## 9. Angaben zum Verbleib...

### a. der weiteren Verwendung der Kirchenorgel

- Die Orgel verbleibt (zunächst) im Besitz der Kirchengemeinde und wird
- verbleibt zunächst im Gebäude, die Folgenutzung ist noch nicht absehbar.
  - wird eingelagert
  - wird in einem anderen Gebäude (        ) weiter genutzt
- Die Orgel wird verkauft
- Die Orgel wird verschenkt.
- Der Nachweis darüber, dass die landeskirchliche Orgelberatung gemäß § 56 Absatz 1 WiVO stattgefunden hat ist als Anlage Nr.        beigefügt.
- (LKA, Dezernat 5.2 Bauen und Liegenschaften, Orgel- und Glockenberatung, Frau Sabine van der Linden, Telefon: 0211 4562-511, E-Mail: sabine.van\_der\_linden@ekir.de)*
- zu diesem Punkt teilen wir Folgendes mit:

### b. Angaben zum Verbleib / der weiteren Verwendung der Kirchenglocken

- Die Glocken verbleiben (zunächst) im Besitz der Kirchengemeinde und wird
- werden eingelagert
  - werden in einem anderen Gebäude (        ) weiter genutzt
- Die Kirchenglocken werden verkauft

- Die Kirchenglocken werden verschenkt
- Der Nachweis darüber, dass die landeskirchliche Glockenberatung gemäß § 56 Absatz 1 WiVO stattgefunden hat ist als Anlage Nr.        beigefügt.  
(LKA, Dezernat 5.2 Bauen und Liegenschaften, Orgel- und Glockenberatung, Frau Sabine van der Linden, Telefon: 0211 4562-511, E-Mail: [sabine.van\\_der\\_linden@ekir.de](mailto:sabine.van_der_linden@ekir.de))
- zu diesem Punkt teilen wir Folgendes mit:

**c. Angaben zum Verbleib / der Verwendung der weiteren Prinzipalstücke**

- Es sind keine weiteren Prinzipalstücke vorhanden
- Es sind weitere Prinzipalstücke vorhanden:
  - Diese verbleiben im Besitz der Kirchengemeinde und
  - werden eingelagert
  - werden in einem anderen Gebäude (      ) weiter genutzt
- Die Prinzipalstücke werden verkauft
- Die Prinzipalstücke werden verschenkt
- zu diesem Punkt teilen wir Folgendes mit:

**d. Verwendung der weiteren besonderen Ausstattungsgegenstände**

(z.B. Ölgemälde, Statuen...)

Zu diesem Punkt teilen wir Folgendes mit:

## Verfahren

**10. Protokollbuchauszug über die Aufgabe der Gottesdienststätte (Absichtsbeschluss)**

- liegt vor und ist als Anlage Nr.       , Seite        beigefügt.
- zu diesem Punkt teilen wir Folgendes mit:

**11. Protokoll der Gemeindeversammlung**

- liegt vor und ist als Anlage Nr.       , Seite        beigefügt.
- zu diesem Punkt teilen wir Folgendes mit:

## **12. Protokollbuchauszug über die endgültige Entscheidung zur Entwidmung unter Abwägung der Ergebnisse der Gemeindeversammlung**

*Der Protokollbuchauszug muss nach Artikel 35 Absatz 6 Satz 2 der Kirchenordnung mit vorgelegt werden.*

- liegt vor und ist als Anlage Nr. , Seite beigefügt.  
 zu diesem Punkt teilen wir Folgendes mit:

## **13. Stellungnahme des Kreissynodalvorstandes zur Aufgabe der Gottesdienststätte**

- liegt vor und ist als Anlage Nr. , Seite beigefügt.  
 Zu diesem Punkt teilen wir mit:

## **14. Zustimmung Kreissynodalvorstand gem. § 2 Abs. 3 Lebensordnungsgesetz (falls eine Reduzierung der Zahl der regelmäßigen Gottesdienste durch die Entwidmung eintritt)**

- liegt vor und ist als Anlage Nr. , Seite beigefügt.  
 die Zahl der regelmäßigen Gottesdienste wird nicht reduziert.

Zu diesem Punkt teilen wir mit:

## **15. Angabe des Zeitpunktes für die Entwidmung**

*Der Zeitpunkt der Einreichung des Antrages muss ausreichend Zeit für die Bearbeitung geben. Vor unserer Entscheidung über den Antrag ist keine Aufgabe der Gottesdienststätte mit Abschiedsgottesdienst zulässig.*

- zu diesem Punkt teilen wir Folgendes mit:

## **Sonstiges**

- Landeskirchliche Bauberatung**

Wir empfehlen Ihnen, die landeskirchliche Bauberatung so früh wie möglich in den Prozess einzubeziehen. Je nach geplanter Folgenutzung, insbesondere aber bei Verkauf, sind auch die landeskirchliche Orgel- bzw. Glockenberatung in Anspruch zu nehmen.

- Bei Verkauf: Kirchenfeindlichklausel**

Bei Kaufverträgen über kirchliche Grundstücke, ist grundsätzlich eine Kirchenfeindlichkeitsklausel nach dem folgenden Muster unter Ziffer 1 zu vereinbaren:

„Bei dem Kaufobjekt handelt es sich um ein bisher für kirchliche Zwecke genutzten Grundbesitz - mit aufstehender Kirche oder.....

- der bisher als evangelischer Friedhof mit Friedhofskapelle genutzt wurde.

1. *Der/Die Käufer/in ist verpflichtet, den Grundbesitz nicht*
  - a) *für Handlungen und Zwecke zu nutzen oder durch Dritte nutzen zu lassen, die der Unterbringung und Führung von bordellartigen Betrieben, Spiel- und Wettbetrieben dienen, (...ggf. andere Handlungen und Zwecke einfügen),*
  - b) *für Handlungen und Zwecke zu nutzen oder durch Dritte nutzen zu lassen, die dem Charakter eines christlichen oder jüdischen Gotteshauses zuwiderlaufen; deswegen soll der Käufer den Grundbesitz nicht an weltanschauliche Vereinigungen oder an religiöse Gemeinschaften überlassen, die nicht der Arbeitsgemeinschaft Christlicher Kirchen in Deutschland e.V., einer jüdischen Gemeinde oder dem Internationalen Kirchenkonvent (Netzwerk der Gemeinden anderer Sprachen und Herkunft, Geschäftsstelle Landeskirchenamt der Evangelischen Kirche im Rheinland, Düsseldorf) angehören, oder*
  - c) *für verfassungsfeindliche Handlungen oder Zwecke zu nutzen oder durch Dritte nutzen zu lassen; deswegen soll die Käuferin den Grundbesitz nicht an Gruppierungen überlassen, die unter Beobachtung des Verfassungsschutzes stehen oder verboten sind.*
2. *Verletzt der Käufer die vorgenannte Verpflichtung, ist die Verkäuferin berechtigt, Schadenersatzansprüche zu erheben oder – nach ihrer Wahl – die Rückübertragung des übertragenen Grundbesitzes zu verlangen.*
3. *Das Rückübereignungsverlangen bedarf zu seiner Wirksamkeit der schriftlichen Form. Die Durchführung der Rückübertragung bedarf der notariellen Beurkundung.*
4. *Im Rahmen der Ausübung des Rückforderungsrechts hat der Käufer der Verkäuferin gegen Rückzahlung des Kaufpreises das Eigentum am Vertragsobjekt frei von eingetragenen Grundpfandrechten zu verschaffen.*

*Werterhöhende Investitionen des Käufers sind diesem zum Zeitwert zu ersetzen. Die Kosten der Ausübung des Rückforderungsrechts trägt der Käufer.*

5. *Der Käufer ist verpflichtet, im Falle einer Rechtsnachfolge dem jeweiligen Rechtsnachfolger den Eintritt der vorgenannten Verpflichtungen aufzuerlegen, verbunden mit der Verpflichtung zur Weitergabe an weitere Rechtsnachfolger.“*

Bei Kaufverträgen über Grundstücke, die mit einer Kirche oder einer Friedhofskapelle bebaut sind, die eine besondere städtebauliche Relevanz haben, ist grundsätzlich die v. g. Kirchenfeindlichkeitsklausel nach dem folgenden Muster als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen:

#### Unterlassungsdienstbarkeit:

Zur Sicherung des Anspruchs der Verkäuferin auf Unterlassung bestimmter Nutzungen und zur Sicherung ihres bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Grundbesitzes bewilligen und beantragen die Beteiligen zu Lasten des veräußerten Grundbesitzes die Eintragung einer (in der Regel beschränkt persönlichen) Grunddienstbarkeit (Formulierung: wie oben) sowie die Eintragung einer Vormerkung, beides an erster Rangstelle in Abteilung II.

Abweichungen von diesen Klauseln sind mit der Vorlage des Verkaufsbeschlusses zur Genehmigung schriftlich zu begründen.

#### Abweichung bei Darlehen zur Kaufpreisfinanzierung - Stillhalterklärung

Sofern ein Darlehen zur Finanzierung des Kaufpreises aufgenommen werden soll, gibt es immer Fragen zur Rangstelle des Grundpfandrechts gegenüber der Kirchenfeindlichkeitsklausel. Hierzu beraten wir gerne. Das sollte im Vorfeld vor der Unterzeichnung des Notarvertrags passieren. Bitte binden Sie uns frühzeitig ein, da die Kirchenfeindlichkeitsklausel grundsätzlich im ersten Rang einzutragen ist. Es kann eine Stillhalterklärung vereinbart werden, welche durch Notar und Landeskirchenamt beraten wird:

#### Rangstelle der Kirchenfeindlichkeitsklausel im Grundbuch

(konkrete Formulierung erfolgt durch den Notar)

##### **Hinweise dazu:**

*Die Rangstellen der vorgenannten Regelungen sind so zu wählen und vertraglich festzulegen, dass bei einer Zwangsversteigerung die in Ziffer 4 Satz 1 bewilligte Dienstbarkeit und Auflassungsvormerkung im Grundbuch verbleiben, da diese beiden grundsätzlich untereinander im Rang gleich und an erster Rangstelle im Grundbuch einzutragen sind. Wir bitten diese Information der Notarin/dem Notar mitzuteilen, die/der dann die entsprechende Regelung im notariellen Kaufvertrag treffen und die Vertragsparteien insbesondere auch zur Bedeutung der Rangstellen belehren wird. Gegebenenfalls kann hierzu noch einmal eine Rücksprache zwischen dem Notariat und dem Kirchenkreisdezernat als zuständige Stelle im Landeskirchenamt erfolgen.*

*Für den Fall einer Darlehensaufnahme wird die Eintragung von Grundpfandrechten erforderlich sein. Banken wollen dabei in der Regel mit diesen Rechten im ersten Rang im Grundbuch eingetragen werden. Um diesen Konflikt mit der oben beschriebenen Vorgehensweise zur Kirchenfeindlichkeitsklausel lösen zu können, kann eine sogenannte Stillhalteklausel vereinbart werden. (Bedingung für die Genehmigung einer Stillhalteklausel ist es, dass es sich bei dem Darlehensgeber um ein deutsches Kredit- oder Versicherungsinstitut handelt.) Mit der Vereinbarung einer Stillhalteklausel soll bezweckt werden, dass zum Beispiel im Falle einer Insolvenz des Erwerbers und einer hierdurch verursachten Zwangsversteigerung zwar die finanziende Bank den Gelderlös aus der Zwangsversteigerung erhält, die Kirchengemeinde aber nach erfolgter Versteigerung und Auskehrung des Erlöses an die Bank mit der Kirchenfeindlichkeitsklausel (beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit und dazugehörige Auflassungsvormerkung) im Grundbuch im ersten Rang verbleibt.*

*Auch hierzu kann der Notar eine entsprechende Regelung im Vertrag formulieren.*

*Wichtig ist hierbei, dass in diesem Falle der Zwangsversteigerung noch ein Antrag in der Regel der finanziierenden Bank im Sinne des ZVGs (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) erforderlich ist! Es besteht das Risiko, dass dies unterlassen wird und somit die Kirchenfeindlichkeitsklausel gelöscht wird.*

*Diese Regelung (Stillhalteklausel) ist ein Entgegenkommen, um auch den Verkauf an eine Erwerberin/einen Erwerber zu ermöglichen, die/der den Vertragsgegenstand mit Grundpfandrechten zum Zwecke der Finanzierung belasten muss. Sie sollte aber wegen des vorbenannten Risikos nur vereinbart werden, wenn sie als erforderlich betrachtet wird.*

Weitere Information zu diesem Thema finden Sie auch im Intranet.