

Rahmenbedingungen für Immobiliengeschäfte der Kirchengemeinden im Bistum Essen

Inhalt

Rahmenbedingungen für Immobiliengeschäfte der Kirchengemeinden im Bistum Essen.....	1
A. Grundlagen der Verwaltungsrichtlinie	3
1. Inhalt und Anwendungsbereich.....	3
2. Abweichende Einzelfallgestaltung	3
3. Verfahren der kirchenaufsichtlichen Genehmigung	3
B. Allgemeiner Teil – Verfahrensgrundsätze	3
4. Allgemeine Voraussetzungen	3
4.1 Ziel der Maßnahme; Prioritäten	3
4.2 Compliance	3
4.3 Vertragsgestaltung und Risikobewertung.....	4
5. Übertragung / Überlassung von Immobilien	4
5.1 Wertermittlung	4
5.2 Vermarktung	4
5.3 Bonität des Geschäftspartners	5
6. Baumaßnahmen	5
6.1 Finanzierung	5
6.2 Planung	5
6.3 Ausschreibung	6
C. Besonderer Teil – Besonderheiten bei einzelnen Immobiliengeschäften	6
7. Verkauf	6
7.1 Wertermittlung	6
7.2 Vermarktung	7
7.3 Rückmiete	7
8. Ausgabe eines Erbbaurechts.....	7
8.1 Wertermittlung	7
8.2 Rendite	8
8.3 Vermarktung	8
9. Vermietung und Verpachtung	8
9.1 Rendite	8
9.2 Vertragsgestaltung	8
10. Unentgeltliche Nutzungsüberlassung (Leihe).....	9
10.1 Wertermittlung.....	9
10.2 Vertragsgestaltung	9
11. Baumaßnahmen allgemein	9
11.1 Rendite	10
11.2 Bewertung Risiken	10
11.3 Vertragsgestaltung	10
11.4 Kirchenrechtliche Aspekte.....	10

12. Neubaumaßnahmen	10
12.1 Ziele	11
12.2 Rendite	11
12.3 Bewertung Risiken	11
12.4 Planung	11
12.5 Vertragsgestaltung	11
12.6 Kirchenrechtliche Aspekte.....	11
D. Verwendung von Erlösen	11
13. Einmalige Erlöse	12
13.1 Einmalige Erlöse bei pastoralen Immobilien	12
13.2 Einmalige Erlöse bei Ertragsimmobilien und unbebauten Grundstücken	12
14. Überschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung	12
E. Stichwortverzeichnis	13

A. Grundlagen der Verwaltungsrichtlinie

1. Inhalt und Anwendungsbereich

¹Mit dieser Verwaltungsrichtlinie werden verbindlich die formellen Rahmenbedingungen beschrieben, die bei Geschäften mit Immobilien der Kirchengemeinden im Bistum Essen zu beachten sind.

²Sie gilt sowohl für Ertragsimmobilien als auch für pastoral genutzte Immobilien.

³Mit Immobiliengeschäften im Sinne dieser Richtlinie sind sämtliche Übertragungen und Überlassungen von Immobilien (insbesondere Kauf, Ausgabe eines Erbbaurechts, Miete, Pacht, Leihe) sowie alle Baumaßnahmen, die in den Anwendungsbereich der Geschäftsanweisung für Bau-, Gestaltungs- und Beschaffungsmaßnahmen der Kirchengemeinden und Gemeindeverbände des Bistums Essen sowie die hierzu erlassene Bau-, Gestaltungs- und Beschaffungsmaßnahmenordnung der Kirchengemeinden und Gemeindeverbände des Bistums Essen (kurz: BauO Bistum 2002; KABL. vom 1.3.2002) fallen, gemeint.

2. Abweichende Einzelfallgestaltung

¹In begründeten Ausnahmefällen ist es möglich, bei Immobiliengeschäften von einzelnen, formellen Rahmenbedingungen dieser Verwaltungsrichtlinie abzuweichen. ²Sofern eine Abweichung erforderlich wird, hat im Vorfeld eine Abstimmung mit dem Dezernat Kirchengemeinden zu erfolgen.

3. Verfahren der kirchenaufsichtlichen Genehmigung

¹Die Einhaltung der in dieser Verwaltungsrichtlinie beschriebenen formellen Rahmenbedingungen ersetzt nicht das gesetzlich vorgeschriebene kirchenaufsichtliche Genehmigungsverfahren. ²Vielmehr ergänzt und konkretisiert diese Verwaltungsrichtlinie den Prüfungsrahmen im kirchenaufsichtlichen Genehmigungsverfahren.

³Ferner beachten das Konsultorenkollegium und der Vermögensrat diese Rahmenbedingungen bei ihrer Entscheidungsfindung, sofern eine Zuständigkeit dieser beiden Gremien im Genehmigungsverfahren begründet ist.

B. Allgemeiner Teil – Verfahrensgrundsätze

4. Allgemeine Voraussetzungen

4.1 Ziel der Maßnahme; Prioritäten

¹Bei schwindenden finanziellen Ressourcen und steigenden Kosten haben viele der hier beschriebenen Maßnahmen in erster Linie fiskalische Gründe. ²Dabei sollten diese Immobiliengeschäfte im Einklang zu strategischen Perspektiventwicklungen und übergeordneten Zielen stehen. ³Solche Ziele leiten sich häufig aus dem Zukunftsbild des Bistums Essen ab oder ergeben sich konkret aus dem im Pfarreientwicklungsprozess erarbeiteten Votum der jeweiligen Kirchengemeinde.

⁴Bei der Bewertung von Alternativen bei Immobiliengeschäften können im Rahmen des kirchenaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens nachvollziehbare pastorale und soziale Aspekte mit rein wirtschaftlichen Ergebnissen abgewogen werden. ⁵Hierbei ist auch die Arbeitshilfe Nr. 175 „Umnutzung von Kirchen – Beurteilungskriterien und Entscheidungshilfen vom 24. September 2003“ der Deutschen Bischofskonferenz zu berücksichtigen.

4.2 Compliance

¹Compliance ist als grundlegendes Prinzip bei allen Handlungen der Kirchengemeinden und der Verwaltung zu beachten. ²Der Begriff Compliance steht für die Einhaltung von gesetzlichen Bestim-

mungen, regulatorischer Standards und Erfüllung weiterer, ethischer Standards und Anforderungen. ³Ein wesentliches Ziel von Compliance ist die Vermeidung von intransparenten Vorteilsgewährungen und begünstigenden Rechtsgeschäften mit Organmitgliedern oder der jeweiligen Kirchengemeinde nahestehenden Personen, die insbesondere keinem Fremdvergleich standhalten. ⁴An einer Konkretisierung in Form eines Compliance-Codex für das Bistum Essen wird derzeit gearbeitet.

4.3 Vertragsgestaltung und Risikobewertung

¹Für eine Vielzahl von Immobiliengeschäften bestehen vom Bischöflichen Generalvikariat empfohlene Musterverträge, die zu einem Großteil in der so genannten „Verwaltungsleiterbibliothek“ hinterlegt sind. ²Sofern auf individuelle Vertragsgestaltungen zurückgegriffen werden muss, ist frühzeitig das Dezernat Kirchengemeinden einzubinden.

³Um eine effektive Vertragsgestaltung sicherstellen zu können, bedarf es im Vorfeld einer Identifizierung etwaiger Risiken. ⁴Inbesondere die Übertragung der Immobilien erfordert die vorherige Einsichtnahme des Grundbuchs, des Baulastenverzeichnisses und des Altlastenkatasters. ⁵Daneben ist vorab festzustellen, ob hinsichtlich der betroffenen Immobilie öffentlich-rechtliche Zweckbindungen oder Zweckbindungen aufgrund privatrechtlicher Verfügungen (beispielsweise im Zusammenhang mit Erbschaften und Schenkungen) bestehen.

⁶Je nach Einzelfall kann sich bei der Vertragsgestaltung ein besonderer Regelungsbedarf ergeben, wenn die zu übertragende Immobilie unter Denkmalschutz steht oder beispielsweise eine Gebäudeversicherung nur im Rahmen einer Sammelversicherung besteht, die nicht auf einen Erwerber übertragen werden kann.

⁷Bei Immobiliengeschäften über oder im direkten Umfeld von pastoral genutzten Immobilien ist mit dem Dezernat Kirchengemeinden zu klären, ob und inwieweit eine Klausel zur Nutzungseinschränkung in Anbetracht der Würde des Gebäudes („Kirchenklausel“) zu vereinbaren ist.

⁸Eine kirchenrechtliche Prüfung ist immer dann notwendig, wenn sich das Immobiliengeschäft auch auf sakrales bzw. liturgisches Inventar erstreckt.

5. Übertragung / Überlassung von Immobilien

¹Übertragung von Immobilien im Sinne dieser Richtlinie sind alle Rechtsgeschäfte, die darauf abzielen, die dingliche Rechtslage zu verändern. ²Das sind insbesondere der Abschluss von Kaufverträgen und die Belastung von Grundstücken mit Erbbaurechten zugunsten Dritter.

³Mit Überlassung von Immobilien sind alle rein schuldrechtlich wirkenden Rechtsgeschäfte gemeint. ⁴Das sind Miete, Pacht und eine unentgeltliche Nutzungsüberlassung (Leihe).

⁵Daneben sind noch weitere Rechtsgeschäfte und Mischformen denkbar; hierauf ist diese Richtlinie ebenfalls anzuwenden.

5.1 Wertermittlung

¹Vor dem Abschluss von Immobiliengeschäften, die eine Übertragung oder eine unentgeltliche Nutzungsüberlassung zur Folge haben, ist zur Feststellung eines objektiven Wertes ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten bzw. HypZert zertifizierten Sachverständigen einzuholen. ²Hierfür ist das in der sog. Verwaltungsleiterbibliothek enthaltene Beauftragungsschreiben zu verwenden.

³Anderweitige Zertifizierungen erfüllen dann die Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Wertermittlung im Sinne dieser Verwaltungsrichtlinie, wenn sie nach Prüfung durch das Dezernat Kirchengemeinden den in den vorbenannten Qualifizierungen enthaltenen Standards entsprechen oder diese übertreffen.

⁴Daneben ist es ergänzend zur Begutachtung regelmäßig geboten, den Markt im Rahmen von Angebotsermittlungen und Bieterwettbewerben zu erforschen, um so den optimalen Verkaufspreis unter Berücksichtigung einer angemessenen Folgenutzung zu ermitteln bzw. zu erzielen.

5.2 Vermarktung

¹Bei der Überlassung und insbesondere bei der Übertragung von Immobilien müssen hinreichende Vermarktungsaktivitäten der Kirchengemeinde gewährleistet sein.

²Die Vermarktung muss alternativ über einen extern beauftragten Makler, im Wege einer qualifizierten Eigenvermarktung, über Internetportale oder anderweitige Inserate erfolgen und nachvollziehbar sein.

³Hinreichend sind die Aktivitäten dann, wenn die Ergebnisse für einen objektiven Dritten eine plausible Entscheidungsgrundlage darstellen und Entscheidungsalternativen generieren bzw. aufzeigen.

⁴Regelmäßig ist dies der Fall, wenn mindestens drei konkrete Angebote für die zu vermarktende Immobilie vorliegen oder die Vermarktung über einen Zeitraum von einem Jahr erfolgte.

⁵Bei der beabsichtigten Übertragung von pastoralen Immobilien kann aufgrund der besonderen Würde des Ortes und/oder der bisherigen Nutzung eine umsichtigere, defensivere Vermarktung geboten sein. ⁶Gleichwohl muss sichergestellt sein, dass auch in diesen Fällen durch hinreichende Aktivitäten das für die Kirchengemeinde bestmögliche Angebot auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angenommen wird.

5.3 Bonität des Geschäftspartners

¹Nahezu alle Immobiliengeschäfte der Kirchengemeinden verfolgen Ziele, die über rein wirtschaftliche hinausgehen. ²Es muss hinreichend dargestellt werden, dass auch nach Eigentumsübertragung der Immobilie kein Reputationsschaden für die Kirchengemeinde entsteht. ³Hierzu bedarf es einerseits eines tragfähigen Nutzungskonzepts des Interessenten; andererseits muss dieser auch finanziell in der Lage sein, dieses Konzept umsetzen zu können. ⁴Um sich hinsichtlich der finanziellen Leistungsfähigkeit des potentiellen Geschäftspartners zu vergewissern, ist es erforderlich, dass eine aktuelle Bonitätsbescheinigung eines Kreditinstituts oder einer Wirtschaftsauskunftei vorgelegt wird.

⁵Gegebenenfalls ist es erforderlich, dass der Kaufinteressent einen Finanzierungsnachweis für das gesamte, geplante Bauprojekt beibringt. ⁶Diesbezüglich muss eine Abstimmung mit dem Dezernat Kirchengemeinden erfolgen.

6. Baumaßnahmen

¹Bei allen Baumaßnahmen, die in den Anwendungsbereich der BauO Bistum 2002 fallen, sind die Regelungen der BauO Bistum 2002 zu beachten. ²Baumaßnahmen nach der BauO Bistum 2002 und dieser Verwaltungsrichtlinie sind:

- a) das Errichten und Herstellen
- b) das Umbauen, Wiederherstellen und Erweitern
- c) das Instandhalten und Instandsetzen
- d) das Abbrechen

von Gebäuden, sonstigen Bauwerken, Innenräumen, Versorgungsanlagen sowie Freianlagen.

6.1 Finanzierung

¹Grundsätzlich muss bei allen Baumaßnahmen geprüft werden, inwieweit öffentliche Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden können. ²Auf Wunsch wird die Kirchengemeinde hierbei durch das Dezernat Kirchengemeinden unterstützt.

³Eine Finanzierung von Baumaßnahmen aus freien Mitteln der Kirchengemeinde ist grundsätzlich möglich.

⁴Baumaßnahmen an Ertragsimmobilien können durch Darlehen und innere Anleihen finanziert werden, sofern die Rückführung der Verbindlichkeiten sichergestellt ist. ⁵Kreditfinanzierungen für pastoral genutzte Immobilien sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig und im Vorfeld mit dem Dezernat Kirchengemeinden abzustimmen.

6.2 Planung

¹Der Kirchenvorstand ist grundsätzlich im Rahmen des Anwendungsbereichs der BauO Bistum 2002 verpflichtet, mit der fachlichen Planung und Überwachung einer Baumaßnahme einen Planer (regelmäßig Architekt oder Ingenieur) zu beauftragen (§ 4 Abs. 1 BauO Bistum 2002). Abweichungen sind gem. § 4 Absatz 2 der BauO in begründeten Fällen in Abstimmung mit dem Dezernat Kirchengemeinden möglich.

²Die Beauftragung eines Generalübernehmers, der auch sämtliche Planungsleistungen übernimmt, ist ebenfalls denkbar.

³Bei einem anzunehmenden Bauvolumen von mehr als 2 Mio. € und regelmäßig bei Denkmälern, soweit größere Umbauten geplant sind, ist die Auswahl der Architekten oder die Einleitung eines Architektenwettbewerbs in Abstimmung mit dem Dezernat Kirchengemeinden zu prüfen und abzustimmen.

6.3 Ausschreibung

¹Nach der BauO Bistum 2002 sind bei Einzelvergaben von Bauleistungen im Rahmen einer Baumaßnahme bis zu 50 T€ drei, darüber hinaus sechs Aufforderungen zur Angebotsabgabe von der Kirchengemeinde oder dem von ihr beauftragten Architekten zu stellen (§ 6 Abs. 3 der BauO 2002). ²Dies gilt dem Grunde nach auch für die Beauftragung eines Generalunternehmers und eines Generalübernehmers.

³Soll eine Baumaßnahme inklusive Planungsleistungen von einem Generalübernehmer durchgeführt werden (beispielsweise Neubau durch einen Bauträger), sollen drei Angebote über das konkrete Vorhaben von der Kirchengemeinde angefragt werden, um Entscheidungsalternativen und eine Plausibilität hinsichtlich der Höhe der geplanten Investition zu erhalten.

C. Besonderer Teil – Besonderheiten bei einzelnen Immobiliengeschäften

¹Die nachfolgenden Regelungen gehen grundsätzlich den Regelungen des Allgemeinen Teils zu inhaltsgleichen Sachverhalten vor. ²Im Übrigen stehen sie neben den vorherigen Ausführungen und ergänzen den Allgemeinen Teil.

7. Verkauf

	Verkauf				
	Ertragsimmobilie	bebaut		unbebaut	Erbbaugrundstück
		Pastorale Immobilie			
		Aufgabe	Rückmiete		
Allgemeine Voraussetzungen					
Ziele der Maßnahme (PEP, soziale Aspekte, Standortentwicklung etc.)	☑ Ziff. 4.1	☑ Ziff. 4.1	☑ Ziff. 4.1	☑ Ziff. 4.1	☑ Ziff. 4.1
Wertermittlung	☑ Ziff. 5.1	☑ Ziff. 5.1	☑ Ziff. 5.1	☑ Ziff. 5.1	☑ Ziff. 5.1
Wertgutachten	☑ Ziff. 5.1	☑ Ziff. 7.1	☑ Ziff. 5.1	☑ Ziff. 5.1, 7.1	☑ Ziff. 7.1
Angebotsmittlung / Bieterwettbewerb	⚠ Ziff. 5.1	⚠ Ziff. 5.1	⚠ Ziff. 5.1	☑ Ziff. 7.1	⚠ Ziff. 7.1
Compliance	☑ Ziff. 4.2	☑ Ziff. 4.2	☑ Ziff. 4.2	☑ Ziff. 4.2	☑ Ziff. 4.2
Bewertung Risiken	☑ Ziff. 4.3	☑ Ziff. 4.3	☑ Ziff. 4.3	☑ Ziff. 4.3	☑ Ziff. 4.3
Vermarktung					
Makler	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	
Internetportal	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	
Eigenvermarktung	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	
Inserate	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	
Planung					
Architekt			⚠ Ziff. 7.3		
Vertragsgestaltung					
Staatliches Recht	☑ Ziff. 4.3	☑ Ziff. 4.3	☑ Ziff. 4.3	☑ Ziff. 4.3	☑ Ziff. 4.3
Kirchenrecht		☑ Ziff. 4.3	☑ Ziff. 4.3		
Verwendung Verkaufserlöse					
A-Immobilien	☒ Ziff. 13, 13.2	⊕ Ziff. 13, 13.1	⊕ Ziff. 13, 13.1	☒ Ziff. 13, 13.2	☒ Ziff. 13, 13.2
B- und C- Immobilien	☒ Ziff. 13, 13.2	⊕ Ziff. 13, 13.1	⊕ Ziff. 13, 13.1	☒ Ziff. 13, 13.2	☒ Ziff. 13, 13.2
Ertragsimmobilien	⊕ Ziff. 13, 13.2	⊕ Ziff. 13	⊕ Ziff. 13	⊕ Ziff. 13, 13.2	⊕ Ziff. 13, 13.2
Kapitalanlage	⊕ Ziff. 13, 13.2	⊕ Ziff. 13	⊕ Ziff. 13	⊕ Ziff. 13, 13.2	⊕ Ziff. 13, 13.2
Personal	☒ Ziff. 13	☒ Ziff. 13	☒ Ziff. 13	☒ Ziff. 13	☒ Ziff. 13

☑="muss" ☒="darf nicht" ⚠="kann" ⊕="alternativ"

7.1 Wertermittlung

¹Abweichend zu den Regelungen in Ziff. 5.1 kann bei der Veräußerung eines Kirchengebäudes von der Beauftragung eines Sachverständigen zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens abgesehen werden. ²Stattdessen kann eine Wertermittlung durchgeführt werden, die den Vorgaben des Grundsatzbeschlusses des Diözesanverwaltungsrats (DVR) vom 17.08.2006 (KABl. vom 22.12.2006) entspricht.

³Handelt es sich um ein unbebautes Grundstück kann in Abstimmung mit dem Dezernat Kirchengemeinden von der Wertermittlung gemäß Ziff. 5.1 abgewichen werden. ⁴In diesem Fall wird der Verkehrswert durch das Dezernat Kirchengemeinden auf Grundlage der Werte des örtlichen Gutachterausschusses ermittelt.

⁵Soll ein mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück an den jeweils Erbbauberechtigten verkauft werden, errechnet sich der Wert in der Regel aus dem örtlichen Bodenrichtwert und der Grundstücksgröße. ⁶Sofern ein Verkehrswertgutachten eingeholt wird, ist darauf zu achten, dass die Belastung des Grundstücks mit dem Erbbaurecht nicht zu einer Reduzierung des Verkehrswerts führt.

7.2 Vermarktung

¹Abweichend zu den Ausführungen zu Ziff. 5.2 kann beim Verkauf von Grundstücken, die mit Erbbaurechten belastet sind und die an den Erbbaurechtinhaber verkauft werden sollen, in der Regel von entsprechenden Vermarktungsaktivitäten abgesehen werden.

²Handelt es sich bei dem Verkaufsobjekt um ein unbebautes Grundstück sollen sechs Kaufangebote von potentiellen Erwerbern eingeholt werden.

7.3 Rückmiete

¹Im Rahmen von Neugestaltungen pastoral-genutzter Immobilien kann auch eine Rückmiete zum Tragen kommen. ²Hierbei wird die Immobilie an einen Investor veräußert und in Teilen zur pastoralen Nutzung von der Kirchengemeinde zurückgemietet. ³In diesem Fall ist es regelmäßig empfehlenswert, dass die Kirchengemeinde einen Architekten bezieht, um die eigenen Bedarfe fachgerecht in die Planungen des Investors und die vertragliche Gestaltung der Veräußerung einzubringen. ⁴Hierfür sollte die Bauabteilung des Dezernats Kirchengemeinden eingebunden werden.

8. Ausgabe eines Erbbaurechts

	Erbbaurechtsausgabe					
	Ertragsimmobilie	bebaut				unbebaut
		Kirche	Gemeindeheim	Pfarrhaus	KiTa	
Gemeine Voraussetzungen	✓ Ziff. 4.1	✓ Ziff. 4.1	✓ Ziff. 4.1	✓ Ziff. 4.1	✓ Ziff. 4.1	✓ Ziff. 4.1
Ziele der Maßnahme (PEP, soziale Aspekte, Standortentwicklung etc.)	✓ Ziff. 5.1	✓ Ziff. 5.1	✓ Ziff. 5.1	✓ Ziff. 5.1	✓ Ziff. 5.1	✓ Ziff. 5.1
Wertermittlung	✓ Ziff. 5.1	✓ Ziff. 5.1, 8.1, 7.1	✓ Ziff. 5.1	✓ Ziff. 5.1	✓ Ziff. 5.1	✓ Ziff. 5.1, 8.1, 7.1
Wertgutachten	✓ Ziff. 5.1	✓ Ziff. 5.1	✓ Ziff. 5.1	✓ Ziff. 5.1	✓ Ziff. 5.1	✓ Ziff. 5.1, 8.1, 7.1
Angebotsermittlung / Bieterwettbewerb	⊕ Ziff. 5.1	⊕ Ziff. 5.1	⊕ Ziff. 5.1	⊕ Ziff. 5.1	⊕ Ziff. 5.1	⊕ Ziff. 5.1, 8.1, 7.1
Compliance	✓ Ziff. 4.2	✓ Ziff. 4.2	✓ Ziff. 4.2	✓ Ziff. 4.2	✓ Ziff. 4.2	✓ Ziff. 4.2
Rendite	✓ Ziff. 8.2	✓ Ziff. 8.2	✓ Ziff. 8.2	✓ Ziff. 8.2	✓ Ziff. 8.2	✓ Ziff. 8.2
Bewertung Risiken	✓ Ziff. 4.3	✓ Ziff. 4.3	✓ Ziff. 4.3	✓ Ziff. 4.3	✓ Ziff. 4.3	✓ Ziff. 4.3
Vermarktung						
Makler	⊕ Ziff. 5.2, 8.3	⊕ Ziff. 5.2, 8.3	⊕ Ziff. 5.2, 8.3	⊕ Ziff. 5.2, 8.3	⊕ Ziff. 5.2, 8.3	⊕ Ziff. 5.2, 8.3
Internetportal	⊕ Ziff. 5.2, 8.3	⊕ Ziff. 5.2, 8.3	⊕ Ziff. 5.2, 8.3	⊕ Ziff. 5.2, 8.3	⊕ Ziff. 5.2, 8.3	⊕ Ziff. 5.2, 8.3
Eigenvermarktung	⊕ Ziff. 5.2, 8.3	⊕ Ziff. 5.2, 8.3	⊕ Ziff. 5.2, 8.3	⊕ Ziff. 5.2, 8.3	⊕ Ziff. 5.2, 8.3	⊕ Ziff. 5.2, 8.3
Inserate	⊕ Ziff. 5.2, 8.3	⊕ Ziff. 5.2, 8.3	⊕ Ziff. 5.2, 8.3	⊕ Ziff. 5.2, 8.3	⊕ Ziff. 5.2, 8.3	⊕ Ziff. 5.2, 8.3
Tragsgestaltung						
Staatliches Recht	✓ Ziff. 4.3	✓ Ziff. 4.3	✓ Ziff. 4.3	✓ Ziff. 4.3	✓ Ziff. 4.3	✓ Ziff. 4.3
Kirchenrecht		✓ Ziff. 4.3	✓ Ziff. 4.3	✓ Ziff. 4.3		
Verwendung einmalige Erlöse						
A-Immobilien	⊗ Ziff. 13, 13.2	⊕ Ziff. 13, 13.1	⊕ Ziff. 13, 13.1	⊕ Ziff. 13, 13.1	⊕ Ziff. 13, 13.1	
B- und C- Immobilien	⊗ Ziff. 13, 13.2	⊕ Ziff. 13, 13.1	⊕ Ziff. 13, 13.1	⊕ Ziff. 13, 13.1	⊕ Ziff. 13, 13.1	
Ertragsimmobilien	⊕ Ziff. 13, 13.2	⊕ Ziff. 13	⊕ Ziff. 13	⊕ Ziff. 13	⊕ Ziff. 13	
Kapitalanlage	⊕ Ziff. 13, 13.2	⊕ Ziff. 13	⊕ Ziff. 13	⊕ Ziff. 13	⊕ Ziff. 13	
Personal	⊗ Ziff. 13	⊗ Ziff. 13	⊗ Ziff. 13	⊗ Ziff. 13	⊗ Ziff. 13	
Verwendung laufende Erträge						
A-Immobilien	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14
B- und C- Immobilien	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14
Ertragsimmobilien	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14
Kapitalanlage	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14
Personal	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14

✓="muss" ⊗="darf nicht" ⊕="kann" ⊕="alternativ"

¹Hierunter fallen auch die Vorgänge, bei denen ein bebautes Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet wird (Verkauf des Gebäudes und Erbbauzins für das Grundstück).

8.1 Wertermittlung

¹Hinsichtlich der Wertermittlung bei der Ausgabe eines Erbbaurechts gelten die Ausführungen unter Ziff. 7.1, Sätze 1 bis 4 entsprechend.

8.2 Rendite

¹Als Erbbauzins sind regelmäßig mindestens 4 % des Wertes des Grundstücks (Bodenwert), das mit dem Erbbaurecht belastet werden soll, anzusetzen.

²Ferner ist eine Wertanpassungsklausel zu vereinbaren, die sich beispielsweise am Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) orientiert (§ 3 Abs. 1 Preisklauselgesetz (PrKG)).

³Bei Ausgabe eines Erbbaurechts für eine gewerbliche Nutzung ist die Höhe des Erbbauzinses in Anlehnung an den Immobilien- bzw. Grundstücksmarktbericht zu berechnen.

8.3 Vermarktung

¹Sofern ein bestehendes Erbbaurecht mit dem bisherigen Berechtigten verlängert werden soll und dabei alternativ entweder die Regelung zu Ziff. 8.2 oder die Vorgaben des Grundsatzbeschlusses des DVR vom 15. November 2017 (KABl. vom 28.12.2018) in den dort geregelten Fällen beachtet werden, bedarf es keiner Vermarktungsaktivitäten der Kirchengemeinde.

²Im Übrigen sind die Vorgaben aus Ziff. 5.2 auch bei der Ausgabe von Erbbaurechten einzuhalten.

9. Vermietung und Verpachtung

	entgeltliche Nutzungsüberlassung (Miete / Pacht)				
	Ertragsimmobilie	Pastorale Immobilie			
		Kirche	Gemeindeheim	Pfarrhaus	KiTa
Allgemeine Voraussetzungen					
Ziele der Maßnahme (PEP, soziale Aspekte, Standortentwicklung etc.)	☑ Ziff. 4.1	☑ Ziff. 4.1	☑ Ziff. 4.1	☑ Ziff. 4.1	☑ Ziff. 4.1
Compliance	☑ Ziff. 4.2	☑ Ziff. 4.2	☑ Ziff. 4.2	☑ Ziff. 4.2	☑ Ziff. 4.2
Rendite	☑ Ziff. 9.1	☑ Ziff. 9.1	☑ Ziff. 9.1	☑ Ziff. 9.1	☑ Ziff. 9.1
Bewertung Risiken	☑ Ziff. 4.3	☑ Ziff. 4.3	☑ Ziff. 4.3	☑ Ziff. 4.3	☑ Ziff. 4.3
Vermarktung					
Makler	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2
Internetportal	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2
Eigenvermarktung	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2
Inserate	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2	⊕ Ziff. 5.2
Vertragsgestaltung					
Staatliches Recht	☑ Ziff. 4.3, 9.2	☑ Ziff. 4.3, 9.2	☑ Ziff. 4.3, 9.2	☑ Ziff. 4.3, 9.2	☑ Ziff. 4.3, 9.2
Kirchenrecht		☑ Ziff. 4.3	☑ Ziff. 4.3	☑ Ziff. 4.3	
Verwendung laufende Erträge					
A-Immobilien	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14
B- und C- Immobilien	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14
Ertragsimmobilien	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14
Kapitalanlage	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14
Personal	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14	⊕ Ziff. 14

☑="muss" ☒="darf nicht" ☉="kann" ⊕="alternativ"

9.1 Rendite

¹Hinsichtlich der Miethöhe / Rendite bei der entgeltlichen Nutzungsüberlassung einer Immobilie haben sich die Kirchengemeinden an dem örtlichen, aktuellen Mietspiegel zu orientieren.

²Bei der entgeltlichen Überlassung eines Kirchengebäudes und sämtlicher nicht zu Wohn- oder Gewerbebezwecken überlassenen Immobilien, wie Gemeindeheimen, Kindertagesstätten sind Einzelfallregelungen in Abstimmung mit dem Dezernat Kirchengemeinden zu treffen.

9.2 Vertragsgestaltung

¹In den Miet- bzw. Pachtverträgen ist zu vereinbaren, dass der Mieter bzw. Pächter grundsätzlich sämtliche Betriebskosten im Sinne von § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) trägt.

²Sollten mit dem Betrieb des Gebäudes Zweckbindungen verbunden sein (bspw. Fördermittel bei KiTas), sind entsprechende Regelung zu treffen. ³Regelmäßig ist der Mieter bzw. Pächter zu verpflichten, Fördermittel auf eigene Kosten zurückzuzahlen, wenn der geförderte Nutzungszweck nicht mehr erreicht wird.

⁴Im Zweifel sollte frühzeitig über das Dezernat Kirchengemeinden die Stabsabteilung Recht einbezogen werden.

10. Unentgeltliche Nutzungsüberlassung (Leihe)

	unentgeltliche Nutzungsüberlassung (Leihe)				
	Ertragsimmobilie	Pastorale Immobilie			
		Kirche	Gemeindeheim	Pfarrhaus	KiTa
Allgemeine Voraussetzungen					
Ziele der Maßnahme (PEP, soziale Aspekte, Standortentwicklung etc.)	☑ Ziff. 4.1	☑ Ziff. 4.1	☑ Ziff. 4.1	☑ Ziff. 4.1	☑ Ziff. 4.1
Wertermittlung	☑ Ziff. 5.1	☑ Ziff. 5.1, 10.1, 11.1	☑ Ziff. 5.1, 10.1, 11.1	☑ Ziff. 5.1, 10.1, 11.1	☑ Ziff. 5.1, 10.1, 11.1
Wertgutachten	☑ Ziff. 5.1	⊕ Ziff. 5.1	⊕ Ziff. 5.1	☑ Ziff. 5.1	⊕ Ziff. 5.1
Angebotsermittlung / Bieterwettbewerb					
Compliance	☑ Ziff. 4.2	☑ Ziff. 4.2	☑ Ziff. 4.2	☑ Ziff. 4.2	☑ Ziff. 4.2
Bewertung Risiken	☑ Ziff. 4.3	☑ Ziff. 4.3	☑ Ziff. 4.3	☑ Ziff. 4.3	☑ Ziff. 4.3
Vertragsgestaltung					
Staatliches Recht	☑ Ziff. 4.3, 10.2, 9.2	☑ Ziff. 4.3, 10.2, 9.2	☑ Ziff. 4.3, 10.2, 9.2	☑ Ziff. 4.3, 10.2, 9.2	☑ Ziff. 4.3, 10.2, 9.2
Kirchenrecht		☑ Ziff. 4.3	☑ Ziff. 4.3	☑ Ziff. 4.3	

☑="muss" ☒="darf nicht" ⊕="kann" ⊕="alternativ"

10.1 Wertermittlung

¹Grundsätzlich ist es möglich und je nach Einzelfall wünschenswert, eine kirchengemeindliche Immobilie unentgeltlich zur Nutzung zu überlassen. ²Die wirtschaftliche Situation der Kirche im Bistum Essen macht es jedoch auch erforderlich, Entscheidungen unter ökonomischen Gesichtspunkten zu treffen und vertreten zu können. ³Insofern ist es erforderlich, auch bei einer unentgeltlichen Überlassung von kirchengemeindlichen Immobilien eine Wertermittlung vorzunehmen, damit die ökonomischen Auswirkungen zum Zeitpunkt der Entscheidungsfindung transparent sind und diese auch gegenüber Dritten erläutert werden könnten.

⁴Die Wertermittlung erfolgt nach dem in Ziff. 11.1 benannten Verfahren. ⁵Im Einzelfall kann in Abstimmung mit dem Dezernat Kirchengemeinden bei Kirchengebäuden, Gemeindeheimen und Kindertagesstätten auf diese Wertermittlung verzichtet werden.

10.2 Vertragsgestaltung

¹Bezüglich der Vertragsgestaltung gelten insbesondere die Ausführungen zu Ziff. 9.2 entsprechend. ²Darüber hinaus ist regelmäßig zu vereinbaren, dass sämtliche immobilienbezogene Aufwendungen und Verpflichtungen vom Nutzer zu übernehmen sind, soweit dies gesetzlich zulässig ist. ³Dies kann beispielsweise die Verpflichtung zur Erhaltung von „Dach und Fach“, die schuldrechtliche Übernahme oder Freistellung von Darlehensverbindlichkeiten oder weitergehende rechtliche Verpflichtungen betreffen. ⁴Im Zweifel sollte frühzeitig über das Dezernat Kirchengemeinden die Stabsabteilung Recht einbezogen werden.

11. Baumaßnahmen allgemein

	Baumaßnahmen			
	Ertragsimmobilie		Pastorale Immobilie	
	Sanierung	Modernisierung	Sanierung	Modernisierung
Allgemeine Voraussetzungen				
Ziele der Maßnahme (PEP, soziale Aspekte, Standortentwicklung etc.)	☑ Ziff. 4.1	☑ Ziff. 4.1	☑ Ziff. 4.1	☑ Ziff. 4.1
Compliance	☑ Ziff. 4.2	☑ Ziff. 4.2	☑ Ziff. 4.2	☑ Ziff. 4.2
Rendite	☑ Ziff. 11.1	☑ Ziff. 11.1	☑ Ziff. 11.1	☑ Ziff. 11.1
Bewertung Risiken	☑ Ziff. 4.3, 11.2	☑ Ziff. 4.3, 11.2	☑ Ziff. 4.3, 11.2	☑ Ziff. 4.3, 11.2
Finanzierung				
Darlehen	⊕ Ziff. 6.1	⊕ Ziff. 6.1	⊕ Ziff. 6.1	⊕ Ziff. 6.1
Eigenmittel	⊕ Ziff. 6.1	⊕ Ziff. 6.1	⊕ Ziff. 6.1	⊕ Ziff. 6.1
Prüfung der Fördermöglichkeiten	☑ Ziff. 6.1	☑ Ziff. 6.1	☑ Ziff. 6.1	☑ Ziff. 6.1
Innere Anleihe (verzinslich)	⊕ Ziff. 6.1	⊕ Ziff. 6.1	⊕ Ziff. 6.1	⊕ Ziff. 6.1
Planung				
Architekt	⊕ Ziff. 6.2	⊕ Ziff. 6.2	⊕ Ziff. 6.2	⊕ Ziff. 6.2
Generalübernehmer	⊕ Ziff. 6.2	⊕ Ziff. 6.2	⊕ Ziff. 6.2	⊕ Ziff. 6.2
Wettbewerb	⊕ Ziff. 6.2	⊕ Ziff. 6.2	⊕ Ziff. 6.2	⊕ Ziff. 6.2
Ausschreibung / Vergabe				
Einzelvergaben	⊕ Ziff. 6.3	⊕ Ziff. 6.3	⊕ Ziff. 6.3	⊕ Ziff. 6.3
Generalunternehmer / -übernehmer	⊕ Ziff. 6.3	⊕ Ziff. 6.3	⊕ Ziff. 6.3	⊕ Ziff. 6.3
Vertragsgestaltung				
Staatliches Recht	☑ Ziff. 4.3, 11.3	☑ Ziff. 4.3, 11.3	☑ Ziff. 4.3, 11.3	☑ Ziff. 4.3, 11.3
Kirchenrecht				☑ Ziff. 4.3, 11.4

☑="muss" ☒="darf nicht" ⊕="kann" ⊕="alternativ"

11.1 Rendite

¹Die Wirtschaftlichkeit einer Baumaßnahme zeigt sich in der Regel in der zu erwartenden Rendite nach Umsetzung der Maßnahme. ²Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme sollte sich an den Erfahrungen der Grundstücksmarktberichte der Städte orientieren. ³Hierfür ist das vom Dezernat Kirchengemeinden vorgegebene Verfahren zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit¹ zu verwenden.

11.2 Bewertung Risiken

¹Bei Baumaßnahmen sind im Vorfeld besondere Risiken in den Blick zu nehmen, die sich u.a. auch aus der Immobilie selbst ergeben. ²Neben den bereits beschriebenen Risiken liegen diese beispielsweise beim Mietausfallrisiko und sonstigen Mieteinbußen, die hohen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme und der zu erwartenden Rendite haben. ³Darüber hinaus können sich weitere Risiken ergeben (beispielsweise Bausubstanz, Asbest, Bergbauschäden, Grundstückssituation).

⁴Zur Reduzierung der Risiken sollen vor der Auftragsvergabe ca. 90 % der Bauleistungen durch Ausschreibungsergebnisse belegt sein.

11.3 Vertragsgestaltung

¹Sollten im Rahmen der Baumaßnahme öffentliche Fördermittel beantragt und gewährt werden, ist darauf zu achten, ob damit die Auflage einer öffentlichen Ausschreibung verbunden ist. ²Es muss im Einzelfall abgewogen werden, ob der Einsatz der öffentlichen Fördermittel den Mehraufwand einer öffentlichen Ausschreibung nach VOB/A rechtfertigt.

11.4 Kirchenrechtliche Aspekte

¹Bei der Umgestaltung von Kirchengebäuden und liturgischen Räumen sind besondere kirchenrechtliche Aspekte und Vorgaben zu beachten. ²Insofern ist es seitens der Kirchengemeinde erforderlich, frühzeitig über das Dezernat Kirchengemeinden eine Prüfung durch die Abteilung Kirchenrecht und den Bischöflichen Beauftragten für Kirche und Kunst zu veranlassen.

12. Neubaumaßnahmen

	Neubau			
	Ertragsimmobilie	Pastorale Immobilie		
		Kirche	Gemeindeheim	KiTA
Allgemeine Voraussetzungen				
Ziele der Maßnahme (PEP, soziale Aspekte, Zukunftsbild etc.)	☑ Ziff. 4.1, 12.1	☑ Ziff. 4.1, 12.1	☑ Ziff. 4.1, 12.1	☑ Ziff. 4.1, 12.1
Compliance	☑ Ziff. 4.2	☑ Ziff. 4.2	☑ Ziff. 4.2	☑ Ziff. 4.2
Rendite	☑ Ziff. 12.2, 11.1			☑ Ziff. 12.2, 11.1
Bewertung Risiken	☑ Ziff. 4.3, 12.3	☑ Ziff. 4.3, 12.3	☑ Ziff. 4.3, 12.3	☑ Ziff. 4.3, 12.3
Finanzierung				
Darlehen	⊖ Ziff. 6.1	⊖ Ziff. 6.1	⊖ Ziff. 6.1	⊖ Ziff. 6.1
Eigenmittel	⊖ Ziff. 6.1	⊖ Ziff. 6.1	⊖ Ziff. 6.1	⊖ Ziff. 6.1
Prüfung der Fördermöglichkeiten	☑ Ziff. 6.1	☑ Ziff. 6.1	☑ Ziff. 6.1	☑ Ziff. 6.1
Innere Anleihe (verzinslich)	⊖ Ziff. 6.1	⊖ Ziff. 6.1	⊖ Ziff. 6.1	⊖ Ziff. 6.1
Vermarktung				
Makler	⊖ Ziff. 12.3		⊖ Ziff. 12.3	⊖ Ziff. 12.3
Internetportal	⊖ Ziff. 12.3		⊖ Ziff. 12.3	⊖ Ziff. 12.3
Eigenvermarktung	⊖ Ziff. 12.3		⊖ Ziff. 12.3	⊖ Ziff. 12.3
Inserate	⊖ Ziff. 12.3		⊖ Ziff. 12.3	⊖ Ziff. 12.3
Planung				
Architekt	⊕ Ziff. 6.2, 12.4	⊕ Ziff. 6.2, 12.4	⊕ Ziff. 6.2, 12.4	⊕ Ziff. 6.2, 12.4
Generalübernehmer	⊕ Ziff. 6.2, 12.4	⊕ Ziff. 6.2, 12.4	⊕ Ziff. 6.2, 12.4	⊕ Ziff. 6.2, 12.4
Wettbewerb	⊕ Ziff. 6.2, 12.4	⊕ Ziff. 6.2, 12.4	⊕ Ziff. 6.2, 12.4	⊕ Ziff. 6.2, 12.4
Ausschreibung / Vergabe				
Einzelvergaben	⊕ Ziff. 6.3	⊕ Ziff. 6.3	⊕ Ziff. 6.3	⊕ Ziff. 6.3
Generalunternehmer / -übernehmer	⊕ Ziff. 6.3	⊕ Ziff. 6.3	⊕ Ziff. 6.3	⊕ Ziff. 6.3
Vertragsgestaltung				
Staatliches Recht	☑ Ziff. 4.3, 11.3	☑ Ziff. 4.3, 11.3	☑ Ziff. 4.3, 11.3	☑ Ziff. 4.3, 12.5, 11.3
Kirchenrecht		☑ Ziff. 4.3, 12.6, 11.4		

☑ = "muss" ☒ = "darf nicht" ⊖ = "kann" ⊕ = "alternativ"

¹ Es soll ein Verfahren nach dem Modell des „Vollständigen Finanzplans - VoFi“ eingesetzt werden.

12.1 Ziele

¹Neben rein finanziellen Interessen kann eine Kirchengemeinde mit dem Neubau einer Ertragsimmobilie auch soziale oder pastorale Ziele verfolgen. ²Insoweit wird auf Ziff. 4.1 verwiesen.

³In der Regel ist der Neubau einer Ertragsimmobilie eine andere Form der Kapitalanlage für eine Kirchengemeinde. ⁴Dabei ist die Durchführung einer solchen Baumaßnahme aber auch die spätere Verwaltung der Immobilie zur Sicherung der geplanten Rendite mit erheblichem personellem und finanziellem Aufwand verbunden. ⁵Daher sind im Rahmen der Entscheidungsfindung unter Berücksichtigung aller Ziele alternative Anlageformen zu erarbeiten und mit dem Neubauprojekt abzuwägen.

12.2 Rendite

¹Beim Neubau eines Kirchengebäudes und eines rein pastoral genutzten Gemeindeheims ist naturgemäß von einer Renditeberechnung abzusehen. ²Im Übrigen wird hinsichtlich der zu erzielenden Rendite bei Neuerrichtung einer Ertragsimmobilie oder einer Kindertagesstätte auf die Ausführungen zu Ziff. 11.1 verwiesen.

12.3 Bewertung Risiken

¹Grundsätzlich sind auch bei Neubaumaßnahmen die unter Ziff. 11.2 beschriebenen spezifischen Risiken zu beachten.

²Ein neu errichtetes Gebäude soll den allgemeinen anerkannten Anforderungen an die Qualität der Architektur, der Nachhaltigkeit, der Wirtschaftlichkeit und dem kirchlichen Ziel der Bewahrung der Schöpfung entsprechen. ³Durch eine gute Architektur soll eine vielseitige Verwendung sichergestellt sein. ⁴Dies gilt insbesondere für den Bautyp Gemeindeheimen mit seinen verschiedenen großen Räumen und zentral angelegten Sanitärräumen.

⁵Es ist eine fachliche Einschätzung (z.B. Gutachten, Grundstücksmarktberichte) zur langfristigen Vermarktbarkeit bzw. Marktgängigkeit einzuholen. ⁶Dies gilt auch für ganz oder teilweise pastoral genutzte Immobilien, jedoch nicht für Kirchen.

⁷Im Übrigen wird auch auf die unter Ziff. 11.3 bereits beschriebenen Risiken, die bei der Bewertung der Maßnahme und bei der Vertragsgestaltung zu beachten sind, verwiesen.

12.4 Planung

¹Bei der geplanten Vergabe von Neubaumaßnahmen an einen Generalübernehmer, der auch sämtliche Planungsleistungen übernimmt, sollen in Ergänzung zu den Regelungen der BauO Bistum 2002 von der Kirchengemeinde in der Regel drei Angebote für die konkrete Maßnahme im Vorfeld eingeholt werden.

²Je nach Größe und Komplexität der Baumaßnahme empfiehlt sich in Abstimmung mit dem Dezernat Kirchengemeinden ein Architektenwettbewerb.

12.5 Vertragsgestaltung

¹Beim geplanten Neubau einer Kindertagesstätte ist vorab die Stellungnahme des Zweckverband Katholische Tageseinrichtungen für Kinder im Bistum Essen (kurz: KiTa ZV) einzuholen. ²Darüberhinaus ist zwingend für den Zeitraum der Refinanzierung der Investition für den Neubau eine Mietzusage sicherzustellen. ³In der Regel sollte dies durch eine sog. Patronatserklärung der Kommune abgesichert werden.

⁴Bezüglich öffentlicher Fördermittel wird auf Ziff. 11.3 verwiesen.

12.6 Kirchenrechtliche Aspekte

¹Auf Ziff. 11.4 wird verwiesen.

D. Verwendung von Erlösen

¹Für die im Kontext mit Immobiliengeschäften erzielten Erlöse gilt folgendes:

13. Einmalige Erlöse

¹Einmalige Erlöse entstehen beim Verkauf und häufig bei der Ausgabe von Erbbaurechten von bebauten Grundstücken (quasi als einmaliger Erlös für aufstehende Gebäude). ²Die Erlöse sind i. d. R. dauerhaft zu erhalten, die Erträge aus der Kapitalanlage der Verkaufserlöse werden dem Haushalt zugeführt.

³Sofern eine Zweckbindung hinsichtlich der veräußerten Immobilie besteht, ist festzustellen, ob und inwieweit diese auch für den Erlös gilt.

⁴Einmalige Erlöse sollen nicht zur Finanzierung laufender Aufwendungen, bspw. Personalkosten, eingesetzt werden. ⁵Bei einer gewünschten Verwendung für projektbezogene Aufwendungen ist eine verbindliche Abstimmung für den jeweiligen Einzelfall mit dem Dezernat Kirchengemeinden herzustellen.

13.1 Einmalige Erlöse bei pastoralen Immobilien

¹Einmalige Erlöse bei Übertragung von pastoralen Immobilien können für Baumaßnahmen an „A“-kategorisierten Immobilien eingesetzt werden.

²In begründeten Fällen können diese Erlöse auch für „B“- und „C1“-kategorisierte Immobilien unter Beachtung der Regelungen des PEP (siehe Arbeitshilfe II) genutzt werden.

³In allen Fällen ist eine Abstimmung mit dem Dezernat Kirchengemeinden erforderlich.

13.2 Einmalige Erlöse bei Ertragsimmobilien und unbebauten Grundstücken

¹Werden Ertragsimmobilien veräußert, sind diese Erlöse von der Kirchengemeinde wiederum so einzusetzen, dass die Erträge dauerhaft zur Stützung des Haushalts der Kirchengemeinde beitragen. ²Dabei ist eine ausgewogene Vermögensstruktur im Sinne der Kapitalanlagerichtlinie (KABl. vom 01.08.2014) anzustreben.

³Ein anderweitiger Einsatz dieser Erlöse (beispielsweise zum Erhalt pastoraler Gebäude) kann nur im begründeten Ausnahmefall und in enger Abstimmung mit dem Dezernat Kirchengemeinden kirchenaufsichtlich genehmigt werden.

⁴Die Erträge aus dem Verkauf unbebauter Grundstücke sind entsprechend zu behandeln.

14. Überschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung

¹Überschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung ergeben sich aus der Ausgabe von Erbbaurechten in Form eines Erbbauzinses sowie aus Vermietungen und Verpachtungen. ²Diese Überschüsse stützen generell den Haushalt der Kirchengemeinde und können damit für alle Bereiche kirchengemeindlichen Handelns und für alle kirchengemeindlichen Verpflichtungen eingesetzt werden. ³Insofern können sie auch für dauerhafte, laufende Ausgaben wie beispielsweise Personalkosten verwendet werden.

⁴Etwaige Zweckbindungen sind allerdings weiter zu beachten, sofern sich diese an den Erlösen fortsetzen.

E. Stichwortverzeichnis

A

Altlastenkataster	4
Angebot	5, 6, 11
Angebotsermittlung	4
Architekt	5, 6, 7
Architektenwettbewerb	6, 11
Ausschreibung	6, 10

B

Baulastenverzeichnis	4
Baumaßnahme	3, 5, 9, 10, 12
BauO 2002	3, 5, 6, 11
Bauträger	6
Bieterwettbewerb	4
Bodenrichtwert	7
Bonität	5
Bonitätsbescheinigung	5

C

Compliance	3, 4
------------------	------

D

Dach und Fach	9
Darlehen	5
Denkmal	6
Denkmalschutz	4

E

Eigenvermarktung	5
Einzelvergabe	6
Erbbaurecht	3, 4, 7, 8, 12
Erbbauzins	8, 12
Erbschaft	4
Ertragsimmobilie	3, 11, 12

F

Fördermittel	11
Freie Mittel	5

G

Gebäudeversicherung	4
Gemeindeheim	9, 11
Generalübernehmer	5, 6, 11
Generalunternehmer	6
Grundbuch	4
Grundstücksmarktbericht	8, 10
Gutachten	4

I

Immobilien-geschäft	3, 4, 6, 11, 12
Ingenieur	5
Innere Anleihe	5
Inventar	4
Investor	7

K

Kauf	3
Kaufvertrag	4
Kindertagesstätte	9, 11

kirchenaufsichtliches Genehmigungsverfahren	3
Kirchengebäude	6, 8, 9, 10, 11
Kirchenklausel	4
kirchenrechtliche Prüfung	4
Konsultorenkollegium	3

L

Leihe	3, 4, 9
-------------	---------

M

Makler	5
Marktgängigkeit	11
Mietausfallrisiko	10
Miete	3, 4
Mietspiegel	8
Mietzusage	11
Mustervertrag	4

N

Neubau	6, 10, 11
--------------	-----------

O

öffentliche Fördermittel	10
öffentliche Fördermöglichkeit	5

P

Pacht	3, 4
Patronatserklärung	11
PEP	3, 12
Personalkosten	12
Planer	5
Planung	5
Planungsleistung	5, 6, 11

R

Rendite	8, 10, 11
Reputationsschaden	5
Risiko	4, 10, 11
Risikobewertung	4

S

Sachverständigen	4, 6
Sale & Lease back-Verfahren	7
Sammelversicherung	4
Schenkung	4

U

Überlassung	4, 8, 9
Übertragung	4, 12
Überwachung	5
unentgeltliche Nutzungsüberlassung	4, 9

V

Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI)	8
Verkauf	6, 7
Verkehrswertgutachten	6
Vermarktbarkeit	11
Vermarktung	4, 5, 7, 8
Vermarktungsaktivität	4, 7, 8

Vermietung	8, 12
Vermögensrat	3
Verpachtung	8, 12
Vertragsgestaltung	4, 8, 9, 10, 11
Verwaltungsleiterbibliothek.....	4
Verwendung von Erlösen	11
Votum.....	3

W

Wertanpassungsklausel	8
-----------------------------	---

Wertermittlung	4, 6, 7, 9
Wertgutachten	7
Wirtschaftlichkeitsberechnung	6

Z

Ziel	3, 4, 5, 11
Zukunftsbild des Bistums Essen.....	3
Zweckbindung	4, 12