Richtlinien für die Übertragung von gemeindeeigenen Grundstücken sowie von Teileigentum aus der Haushaltswirtschaft in die Sonderwirtschaft

Vom 31. August 2023

(GVM 2023 Nr. 30 S. 37)

In der Wirtschaftsordnung der Bremischen Evangelischen Kirche[1] wird bei gemeindeeigenen Grundstücken unterschieden zwischen Grundstücken der Haushaltswirtschaft und der Sonderwirtschaft.

Grundstücke der Sonderwirtschaft werden von den Gemeinden vollständig eigenverantwortlich bewirtschaftet. Dies betrifft die Nutzung und Verwaltung, die Finanzierung sowie die bauliche Instandhaltung. Diese Grundstücke mit den darauf befindlichen Gebäuden können Zwecken gemeindlicher Arbeit dienen (z. B. Freizeit- und Erholungsheime) und / oder als Vermögensanlage der Gemeinden (z. B. Mietobjekte).

Grundstücke der Haushaltswirtschaft dienen demgegenüber grundsätzlich kirchlicher Arbeit der Gemeinden. Üblicherweise handelt es sich bei den darauf befindlichen Gebäuden um Kirchen, Gemeindezentren und -häuser, um Pfarrhäuser sowie Kindertageseinrichtungen. Die Instandhaltung wird grundsätzlich aus dem zentralen Baufonds der Bremischen Evangelischen Kirche finanziert mit Ausnahme von kleineren Arbeiten im Rahmen der Kleinen Baupflege[2] und Eigenbeteiligungen von Gemeinden bei größeren Baumaßnahmen. Im Gegenzug werden Mieteinnahmen (z. B. durch Vermietung von Wohnungen) an die Zentralkasse gezahlt. Die Verwaltung von Grundstücken und Gebäuden der Haushaltswirtschaft erfolgt im Auftrag der Gemeinden durch die Bremische Evangelische Kirche. Im Falle der Veräußerung von Grundstücken der Haushaltswirtschaft wird der Verkaufserlös zunächst an die Zentralkasse gezahlt und über dessen Verwendung gemeinsam zwischen Gemeinde und Bremischer Evangelischer Kirche entschieden.

Im Zusammenhang mit Gebäudekonzepten fragen Gemeinden zunehmend an, ob die Möglichkeit besteht, Grundstücke aus der Haushaltswirtschaft, die für Zwecke der Gemeindearbeit nicht mehr benötigt werden und daher aus dem zentralen Baufonds nicht mehr instandgehalten werden können, in die Sonderwirtschaft zu übertragen.

Diesem Anliegen kann unter folgenden Voraussetzungen entsprochen werden:

---

1 Nr. **8.200**.
2 Nr. **8.330**.

1. Die Gemeinde stellt einen Antrag an den Kirchenausschuss, der hierüber im Einzelfall entscheidet.
2. Bestandteile des Antrags sind eine Begründung, ein Nutzungskonzept, ggf. mit Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit, sowie ein aktuelles Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (ö.b.u.v. SV).
3. Der Kirchenausschuss berücksichtigt bei seiner Entscheidung auch die Aktenlage für das Grundstück sowie Investitionen, die in den vergangenen 15 Jahren aus der Zentralkasse getätigt wurden. Bei der Entscheidung zu berücksichtigen sind insbesondere auch die Umstände, unter denen das Grundstück erworben wurde. Weiterhin sind mögliche gesamtkirchliche Nutzungen zu prüfen sowie ggf. weitere Aspekte (z. B. Zweckbindungen u. ä.).
4. Bei nicht unerheblichen finanziellen Aufwendungen der Zentralkasse für das Grundstück ist eine Ausgleichszahlung der Gemeinde an die Zentralkasse zu vereinbaren. Dies gilt insbesondere bei ursprünglicher, ggf. auch anteiliger, Ankaufsfinanzierung durch die Zentralkasse, unabhängig davon, wie lange die Ankaufsfinanzierung zurückliegt, und bei nicht unerheblichen Investitionen aus der Zentralkasse innerhalb der vergangenen 15 Jahre.
5. Sämtliche Rechte und Pflichten gehen mit der Übertragung vollständig auf die Gemeinde über.
6. Analog zu Grundstücksverkäufen erfolgt die Übertragung nach dem Grundsatz „übernommen wie gesehen“. Haftungsansprüche gegenüber der Bremischen Evangelischen Kirche wegen verborgener Bauschäden und -mängel sind demnach ausgeschlossen. Analog gilt dies auch für das Grundstück (z. B. Verunreinigung durch Altlasten u. ä.).
7. Bestehende Mietverträge sind bei der Übertragung von der Gemeinde vollumfänglich zu übernehmen.
8. Für eine Weiterveräußerung des Grundstücks gilt nach Übertragung grundsätzlich eine Sperrfrist von 15 Jahren. Sollte das Grundstück in dieser Zeit verkauft werden, so ist über die Verwendung des Kaufpreises vorab gemeinsam zwischen der Gemeinde und der Bremischen Evangelischen Kirche zu entscheiden. Kommt eine solche gemeinsame Entscheidung nicht zustande, ist ein Drittel des Kaufpreises von der Gemeinde an die Zentralkasse abzuführen.
9. Im Falle der Zustimmung durch den Kirchenausschuss wird zwischen der Gemeinde und der Bremischen Evangelischen Kirche für die Übertragung des Grundstücks eine schriftliche Vereinbarung getroffen. Darin sind alle Einzelheiten zu regeln.