

Richtlinien über den Verkauf kirchlicher Grundstücke in der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Thüringen

Vom 22. Februar 1994

(ABl. ELKTh S. 64)

Der Landeskirchenrat der Evang.-Luth. Kirche in Thüringen hat gemäß § 82 Abs. 2 Ziff. 3 und 17 der Verfassung in seiner Sitzung am 22. Februar 1994 folgende Richtlinie über den Verkauf kirchlicher Grundstücke in der Evang.-Luth. Kirche in Thüringen beschlossen:

In der Evang.-Luth. Kirche in Thüringen soll wie bisher auch in Zukunft kirchlicher Grundbesitz grundsätzlich nicht veräußert werden. Dennoch gibt es Fälle, die einen Verkauf sinnvoll erscheinen lassen oder unumgänglich machen. Für diese Sonderfälle sollen die Richtlinien Maßstab sein. Sie sind jedoch stets im Zusammenhang mit den Bestimmungen des Pfründenverwaltungsgesetzes und des Gesetzes über die Vermögens- und Finanzverwaltung der Kirchgemeinden in der jeweiligen Fassung zu sehen.

1. Vor Kaufverhandlungen ist zu prüfen, ob nicht der Abschluss von Pachtoder Erbbauverträgen günstiger ist bzw. ein Flächentausch erfolgen sollte.
2. Austauschflächen müssen gleichwertig sein, dabei haben auch zukünftige Renditen eine Rolle zu spielen (z. B. soll Bauland bzw. Bauerwartungsland nicht gegen Ackerland getauscht werden; der Tausch hat möglichst innerhalb eines Baugebietes zu erfolgen; im Umlegungsverfahren und bei Flächentauschen ist die Grundsteuerproblematik ggf. zu beachten).
3. Die Verhandlungen sind selbst zu führen und nicht Maklern zu überlassen.
4. Flächen in Baugebieten sind erst zu verkaufen, wenn verbindliche Bebauungspläne (B-Plan, Vorhaben- und Erschließungsplan) vorliegen oder der Kaufpreis zuvor schon akzeptabel erscheint.
5. ¹Der »normale« öffentliche Druck soll nicht überhört werden, er darf aber auch nicht zwangsweise zum Verkauf führen. ²Gesamtkirchliche Belange sind dabei mit gemeindlichen Interessen in das Verhältnis zu setzen.
³Bei Vorliegen des Übergewichts der gesamtkirchlichen Belange ist der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten. ⁴Im Zweifel ist bei Kirchgemeindegrundstücken eine Delegation an das Landeskirchenamt angezeigt.
6. Bei Pfarrhausverkäufen ist zu prüfen:
 1. Gibt es eine Bau- und Unterhaltungspflicht Dritter?

2. Bestehen Alternativmöglichkeiten für kirchgemeindliche Funktionsräume? Bei Bedarf ist ggf. die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit vorzunehmen.
3. Liegt ein Wertermittlungsgutachten vor?
4. Ist es möglich, nur die unbedingt notwendige Gartenfläche am Haus zu veräußern, oder muss das gesamte Grundstück abgegeben werden?
7. 1Beim Verkauf von Verkehrswegen incl. von Fluss- und Wasserläufen zum Zweck der Begradigung und Erweiterung ist nach Prüfung von Tauschmöglichkeiten nur die unbedingt erforderliche Fläche zu veräußern. 2Gleichzeitig sollen dabei Vorgänge aus früheren Zeiten mit beachtet werden. 3Der Umweltbeauftragte der Landeskirche soll im Einzelfall Stellung nehmen.
8. 1Ein Verkauf von Waldflächen soll nur erfolgen, wenn diese vom Forstreferat des Landeskirchenrates als unrentabel eingestuft worden sind oder sie zum Zweck der Arrondierung dienen sollen.
2Dabei soll sich das Waldvermögen nicht verringern. 3Für die Beschlussfassung ist erforderlich, dass die Stellungnahme des Forstreferates beachtet wird.
9. 1Ein Verkauf von Abbauflächen ist vorzunehmen, wenn die Rekultivierung oder die Wiederurbarmachung nicht sinnvoll oder möglich ist. 2In Abbauverträgen ist ein solcher Verkauf nach Ausbeutung ggf. zwingend zu machen, soweit der Landeskirchenrat nicht im Einzelfall anders entscheidet.
10. 1Bei Altlasten (Müll, Militär, LPG, Betriebe ...) ist eine Risikoabwägung vorzunehmen. 2Zunächst soll ein unabhängiger Gutachter den Gefahrengrad feststellen. 3Ist bei Rückgabeansinnen des bisherigen Nutzers das Risiko der Haftung für Altlasten gegeben, so soll veräußert werden.
11. 1Flächen in Schutzzonen, die keinen wirtschaftlichen Nutzen bringen oder nur kostenverursachend sind, sollten veräußert werden.
2Der Umweltbeauftragte der Landeskirche ist zuvor gutachterlich zu hören.
12. 1Das Gebot zur Veräußerung gilt grundsätzlich für alle Grundstücke bzw. Flächen, die eine nicht vertretbare Belastung für den Haushalt darstellen. 2Das gilt auch für solche Fälle, die nicht unter Ziffer 8 bis 11 erfasst sind.
13. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens prüft der Landeskirchenrat auch die wirtschaftliche Rentabilität.
14. Die vorstehende Richtlinie wird mit Wirkung vom 1. März 1994 in Kraft gesetzt.