

Verkauf von Grundstücken. Genehmigungspflicht

Hinweis

in: KA 124 (1981) 147, Nr. 200

Es besteht Veranlassung darauf hinzuweisen, dass nach wie vor das Kanonische Veräußerungsverbot für Grundvermögen existiert. Ein Verkauf von Grundstücken ist deshalb ausnahmsweise nur möglich, wenn ein gerechter Grund (z.B. dringende Notwendigkeit, augenscheinlicher Nutzen) gegeben ist und wenn die Veräußerung zum tatsächlichen Wert erfolgt. Außerdem ist für jeden Verkaufsvorgang die Genehmigung des Erzbischöflichen Generalvikariates erforderlich. Das Gebot der Zurückhaltung bei Grundstücksverkäufen ergibt sich unabhängig hiervon auch aus der heutigen Wirtschaftssituation mit relativ hohen Geldentwertungsraten und der daraus resultierenden Flucht in Sachwerte.

Sollte dennoch der Kirchenvorstand im Einzelfall beabsichtigen, einen Grundstücksverkauf zu tätigen – dies gilt auch für Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind –, so ist zunächst ein Grundsatzbeschluss zu fassen, der die genaue Lagebezeichnung, die Angabe des im Grundbuch eingetragenen und des tatsächlichen Eigentümers, die Preisvorstellung und die Erlösverwendung enthält. Dieser Beschluss ist nebst Lageplan (aus dem möglichst auch die benachbarten sonstigen kirchlichen Grundstücke zu ersehen sind), Auskunft aus der Richtwertskala (Preisangabe einschließlich oder ausschließlich Erschließungskosten) und Angabe über gezahlte Erschließungskosten zur Genehmigung vorzulegen. Gleichzeitig ist der oben angegebene „gerechte Grund“ für den Grundstücksverkauf ausführlich zu erläutern. Es ist unbedingt darauf zu achten, dass vor Erhalt dieser Genehmigung keine Verhandlungen mit möglichen Erwerbern geführt werden, da dies im Falle einer Nichtgenehmigung zu schwierigen Situationen in der Kirchengemeinde führen kann.

Eine Genehmigung kann in der Regel nur dann erwartet werden, wenn dem Verkauf der ortsübliche Wert zugrundegelegt wird – der Richtwert gilt hierbei nur als Anhaltspunkt und unterste Preisgrenze –, wenn der Verkauf dringend erforderlich ist oder zum Vorteil der Kirchengemeinde erfolgt und wenn die Erlösverwendung feststeht. Bei der Verwendung des Erlöses ist darauf zu achten, dass dieses Vermögen auf Dauer und ertragbringend zugunsten des Grundstückseigentümers zu erhalten ist; die Einbringung in anstehende Baumaßnahmen ist in der Regel nicht zulässig. Sofern dies ausnahmsweise genehmigt wird, kann das nur in Baumaßnahmen der gleichen Rechtsperson erfolgen; gleichzeitig muss davon ausgegangen werden, dass in diesem Falle der Zuschuss aus Kirchensteuermitteln zur Baumaßnahme anteilig reduziert wird.

Nach Erhalt der Grundsatzgenehmigung und auf Grundlage der hierin enthaltenen Bedingungen können die Verkaufsverhandlungen geführt werden. Nach Abschluss sind der abschließende KV-Beschluss und der notarielle Vertrag zur Genehmigung einzureichen.