

KIRCHENKREISAMT IN RONNENBERG

FÜR DIE EV.-LUTH. KIRCHENKREISE LAATZEN-SPRINGE UND RONNENBERG

KIRCHLICHE GEBÄUDE UND GRUNDSTÜCKE

SGL KATHARINA BIBER

AM 23. SEPTEMBER 2024

SACHGEBIET BAU, LIEGENSCHAFTEN, FRIEDHOF, VERSICHERUNGEN

Wie gehen wir mit unseren Gebäuden um?

Was ist wichtig bei der Instandhaltung und bei Baumaßnahmen?

wie nutzen wir Gebäude am besten selbst oder durch Vermietung?

Welche Flächen werden durch die Gemeinde bewirtschaftet oder verpachtet und wie funktioniert das?

Was passiert mit Gebäuden und Grundstücken, die ge- oder verkauft werden sollen?

THEMENBEREICHE

- **Gebäude**
 - Nutzung und Verantwortung
 - Priorisierung
- **Bau**
 - Abläufe und Besonderheiten
- **Miete**
 - Renditeobjekte
 - Dienstwohnungen und Pfarrhäuser
- **Versicherung**
- **Grundstücke**
 - Nutzung und Verantwortung
- **Kauf und Verkauf**
- **Verpachtung**
 - Ackerland
 - Grabeland
- **Energiemanagement**
 - Energieverbrauch
 - Energieproduktion

DAS SACHGEBIET BAU/ LIEGENSCHAFT/ FRIEDHOF/VERSICHERUNG

- Gebäudemanagement:
Michael Bauer – 18
michael.bauer@evlka.de
für Gebäudebestand und –planung
- Friedhofswesen:
Oliver Hesse – 31
oliver.hesse@evlka.de
für Ordnungen, rechtliche Fragen etc.
und
Elke Sucker – 34
elke.sucker@evlka.de
für Rechnungen, HADES etc.
- Sachgebietsleitung: Katharina Biber – 25 katharina.biber@evlka.de
Grundsatzfragen, Grundstücksangelegenheiten, „Sonder-“Baumaßnahmen (Orgeln, Glocken, Kunst)
- KK Laatzen-Springe: Mieten und Pachten
Karen-Verena Voslamber – 70
karen-verena.voslamber@evlka.de
für Miet-, Pacht-, Erbbau- und Nutzungsverhältnisse
- KK Ronnenberg: Mieten und Pachten
Olga Wilhelm – 32
olga.wilhelm@evlka.de
für Miet-, Pacht-, Erbbau- und Nutzungsverhältnisse
- Betriebskostenabrechnungen beider KK
Christiane Adam
christiane.adam@evlka.de

GEBÄUDE – NUTZUNG UND VERANTWORTUNG

Baumaßnahmen

Gebäudeunterhaltung

- Die Kirchengemeinde, vertreten durch den Kirchenvorstand, ist für die Gebäude im Besitz und Eigentum der Kirchengemeinde verantwortlich.

Nutzung selbst oder
durch andere

**Strategische Planung
des Raumbedarfs**

RGL: § 56 KGO, §§ 4 ff RechtsVOBau plus DBBau, HO und DB Doppik, § 3, 12 ff DwVO und PfarrhBauV, Nr. 3. IDB Grundb und KapV u.a.

unter anderem:

§ 56 KGO: Zweckbindung des kirchlichen Vermögens

(2) | Das kirchliche Vermögen ist wirtschaftlich, sparsam, ethisch-nachhaltig, transparent und in gesamtkirchlicher Verantwortung zu verwalten. 2 Vermögensteile, die zur Erzielung von Erträgen geeignet sind, sind im Rahmen ihrer Zweckbestimmung so zu verwalten, dass sie angemessene Erträge erbringen.

(3) | Die zur Erhaltung einzelner Vermögensteile, insbesondere der kirchlichen Gebäude, erforderlichen Maßnahmen sind rechtzeitig und in ausreichendem Umfang zu treffen. (...)

§ 4 RechtsVO Bau Verantwortung für die Baupflege

(1) | Die Kirchengemeinden sind verpflichtet, ihre Gebäude in einem ordnungsgemäßen baulichen Zustand zu erhalten und auftretende Mängel unverzüglich zu beseitigen. 2 Sie sind dafür verantwortlich, dass sich ihre Gebäude in einem dem öffentlichen Baurecht entsprechenden Zustand befinden. (...)

§ 5 Baubegehungen

(1) | Die Kirchengemeinden sind verpflichtet, jährlich einmal eine Begehung ihrer Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen durchzuführen. 2 Die jährliche Baubegehung entfällt, wenn in demselben Jahr eine Baubegehung nach Absatz 2 stattfindet.

§ 7 Verantwortung der Kirchengemeinden

(1) | Die Kirchengemeinden sind als Bauherrinnen für Baumaßnahmen verantwortlich. 2 Sie entscheiden im Rahmen des landeskirchlichen Rechts über die Art und Weise ihrer Durchführung.

§ 13 Baubeauftragte

(1) | Die Kirchengemeinden sollen Baubeauftragte bestellen. 2 Baubeauftragte können auch für mehrere Kirchengemeinden gemeinsam bestellt werden.

unter anderem:

§ 3 DwVO Zuweisung der Dienstwohnung

- (1) Der Dienstwohnungsgeber weist die Dienstwohnung widerruflich schriftlich zu.
- (2) Dienstwohnungsgeber ist die Körperschaft, die nach der Einweisungsverfügung des LKA für die Zuweisung der DW zuständig ist.

§ 12 Verwaltung der Dienstwohnung

- (1) 1 Die Zuständigkeiten bei der Verwaltung von Dienstwohnungen ergeben sich aus der Finanzsatzung der Kirchenkreise. 2 Soweit nichts anderes geregelt ist, sind die Dienstwohnungsgeber für die Verwaltung ihrer Dienstwohnungen zuständig. 3 Die im Rahmen der Verwaltung regelmäßig wiederkehrenden Aufgaben sollen von den Kirchenämtern als für die Verwaltung der Dienstwohnungen zuständigen Stellen durchgeführt werden.
- (4) 1 Der Dienstwohnungsgeber ist verpflichtet, in regelmäßigen Abständen die Dienstwohnung sowie zugewiesenes Zubehör zu besichtigen und zu überprüfen, ob diese bestimmungsgemäß genutzt werden und sich in einem gebrauchsfähigen und angemessenen Zustand befinden. 2 Dies kann im Rahmen der regelmäßigen Baubegehung entsprechend der Rechtsverordnung Bau durchgeführt werden. (...)

§ 13 Übergabe

- (1) 1 Die für die Verwaltung der Dienstwohnungen zuständigen Stellen übergeben die Dienstwohnungen den Pfarrerinnen und Pfarrern; die Übergabe ist zu protokollieren. 2 Bei der Übergabe sind die Pfarrer und Pfarrerinnen auf die Pflichten, insbesondere die Verkehrssicherungspflichten, in Bezug auf die Dienstwohnung hinzuweisen.

3.1 DB Grundb und KapV

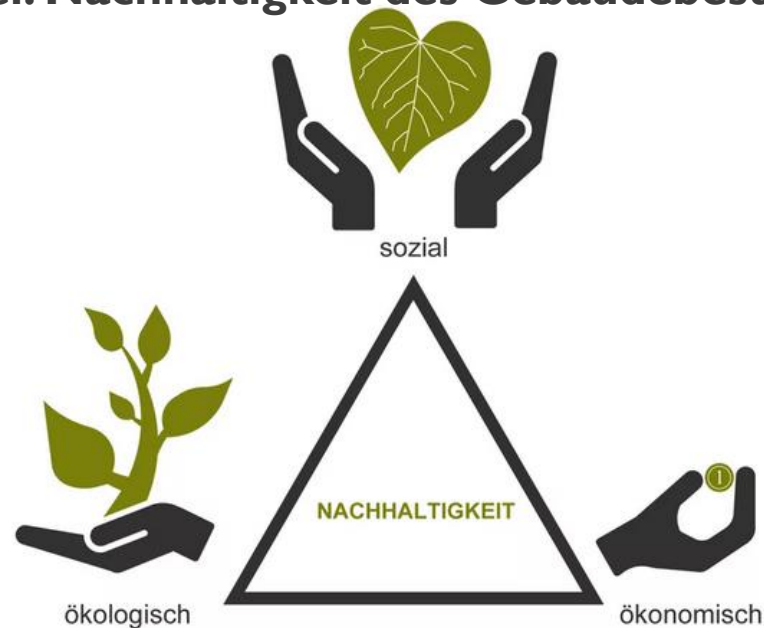
- 1 Kirchlicher Grundbesitz ist nach Herkommen und Widmung grundsätzlich unveräußerlich. 2 Dies schließt Veräußerungen aber nicht aus (vgl. Nummer 4.3). 3 Im Einzelfall kann eine Veräußerung aus wirtschaftlichen Gründen geboten sein. 4 Dies gilt insbesondere auch für bebaute Grundstücke. 5 Gebäude sollten nur dann vorgehalten werden, wenn diese zur Erfüllung der kirchlichen Aufgaben notwendig und geeignet sind (Kirche, Gemeindehaus, ggf. Pfarrhaus). 6 Alle anderen für die Erfüllung der kirchlichen Aufgaben nicht benötigten oder nicht geeigneten Gebäude sollten nur dann im kirchlichen Eigentum verbleiben, wenn dies aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorteilhaft ist.

GEBÄUDE – PRIORISIERUNG

Strategische Planung des Raumbedarfs

- Vorgaben der Landeskirche zum Beschluss einer mittel- bis langfristigen Gebäudebedarfsplanung
- Aktueller Bestand entspricht nach allen Prognosen nicht mittel- oder langfristigem Bedarf
- Reduzierung der finanziellen Last in sinnvollem Umfang und Prozess notwendig – Entscheidung: KKs

Ziel: Nachhaltigkeit des Gebäudebestands



BAU – MAßNAHMENARTEN

§ 4 RVO Bau (1) | Die Kirchengemeinden sind verpflichtet, ihre Gebäude in einem ordnungsgemäßen baulichen Zustand zu erhalten und auftretende Mängel unverzüglich zu beseitigen. 2 Sie sind dafür verantwortlich, dass sich ihre Gebäude in einem dem öffentlichen Baurecht entsprechenden Zustand befinden.

(2) Der Erhaltung von Baudenkmalen haben die Kirchengemeinden ihre besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

- **Baumaßnahmen** sind der Neubau, die Erweiterung, der Abbruch, die Änderung, die Instandsetzung und die Modernisierung kirchlicher Gebäude sowie die Restaurierung von Ausstattungsgegenständen. (§ 6 RVO Bau)

≠ Baupflege (Instandhaltung, Reparaturen, ...)

„ordentliche Baumaßnahmen“

an allen kirchlichen Gebäuden möglich (und nötig)

Verantwortung finanziell und in Durchführung
beim Kirchenvorstand

außerordentliche Baumaßnahmen

= „AO-Maßnahmen“

an Sakralgebäuden nach Anmeldung bei der LK

Finanzierung durch LK mit Pflichtbeteiligung des KK,
i. d. R. keine finanzielle Beteiligung der KG

BAU – ABLÄUFE

- Verantwortung liegt grundsätzlich bei der KG für
 - Anstoß
 - Planung
 - Finanzierung

durch die Kirchengemeinde (insbes. Bau-/Gebäuderücklagen, Erbschaften, freigegebene Verkaufserlöse, Mieteinnahmen,...)

- Bauergänzungszuweisungen des KK über den Bauausschuss zu beantragen
- Drittmittel (Fördermittel, Fundraising,...)

... aber:

Abstimmung mit dem KKA und dem Amt für Bau- und Kunstpflege (ABK) **frühestmöglich** erleichtert die Arbeit!

- **Gemeinsame bauliche Planung (vor allem mit ABK, ggf. Architekt*innen) und Finanzierungsplanung (mit dem KKA) ist in der Regel die beste Option.**
 - Frühzeitiger Kontakt vor allem für Denkmale und Sakralgebäude zwingend nötig

BAU – ABLÄUFE

1. KG plant Baumaßnahme
2. KG nimmt Kontakt mit ABK und KKA diesbezüglich auf
 1. Entscheidung mit ABK, ob selbst betreut oder durch freies Architekturbüro dabei auch: Beratung bei der Auswahl und Vertragsprüfung
3. ABK oder Architekt*in gibt Kostenschätzung ab, KKA berät den KV zur Finanzierung dieser Kosten
 1. Für genehmigungspflichtige Maßnahmen wird vom KKA ein Finanzierungsplan aufgestellt
4. Die kirchenaufsichtliche Genehmigung zur Durchführung der Maßnahme wird eingeholt
 1. Ausnahmen bei (Schönheits)Reparaturen, Kosten von < 100.000 € **und** ohne denkmalpflegerische Belange und bei Renditeobjekten bzw. Gebäuden aus den verpflichtend kostendeckenden Bereichen (FH, Kita)
5. Ausschreibung der Maßnahme nach Vergaberichtlinien der Landeskirche
6. Durchführung der Maßnahme mit stetiger Kostenkontrolle durch KG und ABK/ Architekt*in
7. Nach beendeten Arbeiten: Abnahme durch (Architekt*in und) das ABK mit Kostenfeststellung
8. Zusammen mit dem KKA wird der abschließende Finanzierungsplan gefertigt, beschlossen und zur kirchenaufsichtlichen Genehmigung vorgelegt

BAUERGÄNZUNGSZUWEISUNGEN

Unterschiedliche Kriterien der beiden Kirchenkreise, grundsätzlich aber:

- Unmittelbare Kerngebäude (Sakralgebäude, Pfarrhaus, Gemeindehaus)
- Dient der Substanzerhaltung oder energetischen Verbesserung
- Kosten von mind. 500/ 1.000 €, von denen zunächst eine Eigenbeteiligung der KG erwartet wird
- Zuweisung nur für die bewilligte spezifische Zweckbestimmung
- Bei Anträgen zu denkmalgeschützten oder Sakralgebäuden ist vorab das ABK zu beteiligen
- Ab Kosten von 5.000 € sind (grundsätzlich) 3 Angebote einzuholen, ab Kosten von 30.000 € ist eine (i.d.R. beschränkte) Ausschreibung erforderlich
- Das wirtschaftlichste Angebot wird bewilligt

MITTEL ZUR ENERGIEEINSPARUNG UND PFLEGE DES GRUNDBESITZES



...sind landeskirchliche Mittel mit eigenen Kriterien:

- Für die Inanspruchnahme muss ein Energiemanagement nachgewiesen werden wahlweise durch
 - die Führung (nicht nur Anmeldung, sondern Nutzung) des Grünen Datenkontos
 - entsprechende Konzepte und deren Durchführung in der Gemeinde
 - Nominierung einer Person als „Energiebeauftragte*r“, die hieran arbeitet



...sind Mittel zur Grundstückspflege:

- Für die Instandhaltung und –setzung der kircheneigenen Grundstücke und darauf befindlichen Anlagen, z. B.
 - Baumpflege-, -schnitt, -fällarbeiten
 - Reparaturen von Kirchhofmauern
 - Reparatur von Schäden auf dem Kirchhof, an Treppenstufen um das Gebäude,...

Werden vom KKV nach
Empfehlung/ Beschluss des
Bauausschusses vergeben

Antragstellung erfolgt beim
Bauausschuss des Kirchen-
kreises über das KKA

Für jede O- und GKG
möglich, ggf. nur mit
Abstimmung in der Region

BAUERGÄNZUNGSZUWEISUNGEN, MITTEL ZUR ENERGIE- EINSPARUNG UND ZUR PFLEGE DES GRUNDBESITZES

- Regelmäßige **Aufforderung** zum Einreichen von Anträgen wird von Frau Biber im Vorfeld der Bauausschusssitzungen an die KG-Mailadressen (Gemeindebüros) versandt.
 - Dabei auch: Kriterienkatalog für Bauergänzungsmittel und Formular
 - Unbedingt (und im KK Laatzen-Springe zwingend:) das Formular zur Beantragung nutzen
- **Antragstellung** am einfachsten per Mail an Frau Biber, die die Anträge sichtet, ggf. nachfragt und sie dem Bauausschuss (BA) zur Verfügung und Abstimmung stellt
- Nach der Behandlung im BA und ggf. KKV wird vom KKA eine **Verfügung** erstellt über die bewilligte Summe
- **Rechnungen**, die mithilfe der Mittel finanziert werden sollen, bitte entsprechend kennzeichnen
 - durch Vermerk auf der Rechnung
 - durch Anhang der Verfügung in AppSpace

MIETE – RENDITEOBJEKTE

- Hier gilt umso mehr die Pflicht der Kirchengemeinde zur verantwortungsvollen Bewirtschaftung
- Vermietete Objekte (Wohnungen/ Häuser) sind wirtschaftlich zu betreiben, d.h. sie müssen **mindestens** ihre eigenen Kosten (durch Hausverwaltung, Instandhaltung etc.) decken
 - deshalb verpflichtend u.a.: Rücklagen für Renditeobjekte

§ 65 HO Doppik: Bewirtschaftung des Vermögens

(1) Die wirtschaftliche Verwaltung des kirchlichen Vermögens gemäß § 64 II umfasst insbesondere die folgenden Grundsätze:

1. Gebäude und Grundstücke, die nicht unmittelbar kirchlich genutzt werden, sind zu vermieten oder zu verpachten.
 - 2 Aus der Vermietung oder Verpachtung soll eine angemessene Rendite erwirtschaftet werden (Renditeobjekt).
2. Gebäude, die nicht unmittelbar kirchlich genutzt werden und bei denen durch Vermietung oder Verpachtung nicht mindestens eine Kostendeckung erzielt werden kann, sollen verkauft werden.

Renditeobjekte sind sämtliche Immobilien außerhalb des kirchlichen Kernbestandes (somit keine aktuell benötigten Sakralgebäude, GH und PH/ Pfarrwohnungen, die als Dienstwohnungen genutzt werden) und außerhalb der Immobilien der verpflichtend kostendeckend rechnenden Einrichtungen (somit keine Kitas und Friedhöfe). 2 Sie dienen der Erzielung von Erträgen. 3 **Es müssen aus den Erträgen nicht nur sämtliche Aufwendungen einschließlich Bauunterhaltung, Abschreibung, Verwaltungsaufwand und Ausfallwagnis usw. erwirtschaftet werden, sondern darüber hinaus muss die Immobilie geeignet sein, zusätzliche Erträge zu erzielen, die eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals bzw. Gebäudewerts ermöglichen.**

„MIETE“ – PFARRHÄUSER UND DIENSTWOHNUNGEN

- Öffentlich- rechtliches Verhältnis von Dienstwohnungsgeberin und –nehmer*in

Kirchengemeinde → Pastor*in

- Pflichten und Rechte der Kirchengemeinde als „Vermieterin“ – vertreten durch den KV

Pfarrhaus oder eigene Dienstwohnung

Angemietete Dienstwohnung

Regelfall: PH im Eigentum der Kirchengemeinde

Sonderfall, v.a. bei mehreren Pastor*innen und/ oder verkauftem Pfarrhaus

freistehendes PH oder in Gebäudeeinheit mit Gemeinderäumen, Gemeindebüro und/ oder anderem

KG, vertreten durch den KV mietet eine Wohnung auf dem „freien Markt“ an und unterschreibt Mietvertrag

Haus/ Wohnung wird von Pfarrstelleninhaber*in genutzt

Wohnung wird von Pfarrstelleninhaber*in genutzt

„MIETE“ – PFARRHÄUSER UND DIENSTWOHNUNGEN

- Wichtige Fristen vor allem vor Ende und Beginn eines Dienstwohnungsverhältnisses:
 1. Die KG weiß vom anstehenden Wechsel (durch Pension, Wechsel inner- oder außerhalb der Landeskirche,...)
 2. Die KG teilt dem KKA den potenziellen Endtermin mit
 3. Das KKA stimmt mit dem KV einen Termin zur Dienstwohnungsübergabe ab, der noch mit Pfarrstelleninhaber*in und KV gemeinsam stattfindet und vom KKA protokolliert wird
Hierbei auch: Abstimmungen zu Schönheitsreparaturen, eventuellen Sanierungsplänen etc.
 4. Ggf. werden Maßnahmen beauftragt
bei Schönheitsreparaturen: vorab Antrag über das KKA für den Schönheitsreparaturfonds
bei größeren Vorhaben: Baupflege oder Baumaßnahme?
 5. Die KG teilt dem KKA den potenziellen Einzugstermin mit
 6. Das KKA stimmt mit dem KV einen Termin zur Dienstwohnungsübergabe ab, der mit der*dem neuen Pfarrstelleninhaber*in und KV gemeinsam stattfindet und vom KKA protokolliert wird

PH/ DW: SCHÖNHEITSREPARATUREN

Begriff kirchlich ≠ Begriff BGB

- **Schönheitsreparaturen** sind Maßnahmen der Bauunterhaltung im Inneren anderer als gottesdienstlicher Gebäude, bei denen ohne Veränderung von Bauteilen oder Baumaterialien Veränderungen an der Ausstattung, insbesondere am Wand- oder am Deckenanstrich oder den Fußbodenbelägen vorgenommen werden. (§ 9 DB Bau)
- Das Streichen und das Tapezieren (Schönheitsreparaturen) nach Maßgabe des **Fristenplans** sind auf **Antrag** der Pfarrer und Pfarrerinnen von der für die Verwaltung der Dienstwohnung zuständigen Stelle zu veranlassen.
Für die **Finanzierung** der Schönheitsreparaturen wird neben der Dienstwohnungsvergütung ein Zuschlag (Schönheitsreparaturpauschale) erhoben und von den Dienstbezügen einbehalten. (§ 15 DwVO)
- Pfarrer und Pfarrerinnen haben grundsätzlich einen Anspruch auf eine vollständig renovierte Dienstwohnung. 2 Der Anspruch gilt als erfüllt, wenn die Schönheitsreparaturen nach Maßgabe des Fristenplans durchgeführt wurden. 3 Vor der Zuweisung einer Dienstwohnung dürfen Schönheitsreparaturen nach dem Fristenplan auch vorher ausgeführt werden. (§ 13 DwVO)

Räume	Mindestfrist*
I. Anstriche	
- Küche, Bad, WC (Wände und Decken)	4 Jahre
- alle anderen Räume	6 Jahre
- innerhalb der Wohnung befindliche Fußböden, Fußleisten, Heizkörper, Heizrohre und Versorgungsleitungen, Innentüren, Treppen, Fenster, Außentüren von innen und Einbaumöbel	6 Jahre
II. Tapezierungen mit Raufasertapete	12 Jahre

nicht SR ist z.B. das Abschleifen und Versiegeln von Fußböden, alles außen inkl. Fassade, Balkon/ Terrasse, ...

VERSICHERUNG

- Zentrale Versicherungsabdeckung über die VGH für die gesamte Landeskirche
 - Sachversicherungen: Gebäude und Inventar (bspw. Leitungswasser, Sturm/ Hagel, Einbruchdiebstahl, Elementarschäden)
 - Haftpflichtversicherung
 - Kraftfahrtversicherung: Dienstreise-Kasko
 - Unfallversicherung
- Andere Versicherungen aufgrund von Rahmenvereinbarungen
 - Vermögensschäden etc.
- Versicherungen im Einzelfall
 - Je nach Bedarfen der Kirchengemeinden

teilweise mit
Eigenbeteiligungen

**Erste Ansprechpartner
immer wir im KKA für**

eigene Anfragen
Mitteilungen
Vertragsabschlüsse
Fremdansprüche

GRUNDSTÜCKE – NUTZUNG UND VERANTWORTUNG

Nachhaltige
Bewirtschaftung

Nutzung selbst oder
durch andere

- Die Kirchengemeinde, vertreten durch den Kirchenvorstand, ist für die Grundstücke in ihrem Eigentum verantwortlich.

Bewirtschaftung „wirtschaftlich, sparsam, ethisch-nachhaltig, transparent und in gesamt-kirchlicher Verantwortung“ u.a. § 64 Abs. 2 HO Doppik

Strategische Planung

GRUNDSTÜCKSARTEN: BEBAUT ODER UNBEBAUT

- Bebaut
mit Kirche, Gemeindehaus, Pfarrhaus oder
Gemeindezentrum, das diese vereint
mit Kita im eigenen oder fremden wirtschaftlichen
Eigentum und Betrieb
mit Friedhofsanlagen im eigenen oder kommunalen
Betrieb
mit Gebäude, für das ein Erbbaurecht vergeben
wurde
- Unbebaut genutzt als
Ackerland
Grabeland
Pfarrgarten



KAUF UND VERKAUF

Der kirchliche Grundbesitz ist nach Herkunft und Widmung grundsätzlich unveräußerlich.

§ 2 RechtsVO Verw Grundb: Bedeutung und Bindung des Grundbesitzes

(1) | Der kirchliche Grundbesitz ist Teil des kirchlichen Vermögens. 2 Er dient entsprechend seiner Zweckbestimmung der Erfüllung kirchlicher Aufgaben.

(2) | Der kirchliche Grundbesitz ist nach Herkunft und Widmung grundsätzlich unveräußerlich. 2 Veräußerungen sind nur zulässig, wenn sie unter Wahrung kirchlicher Interessen geboten sind. 3 Bei einer Veräußerung ist der Erlös unter Berücksichtigung der Zweckbindung des veräußerten Grundbesitzes zum überwiegenden Teil in geeignetem Ersatzland oder in anderer Weise wertbeständig anzulegen. 4 Der verbleibende Teil des Erlöses kann im Einzelfall mit Zustimmung des Kirchenkreisvorstandes für örtliche Baumaßnahmen oder für die Ausstattung örtlicher kirchlicher unselbstständiger Stiftungen zur Finanzierung von Personalkosten oder Baumaßnahmen freigegeben werden, soweit dem andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen und das Grundvermögen in seiner Substanz nicht gefährdet wird.

KAUF UND VERKAUF

- Kauf und/ oder Verkauf von Grundstücken insbesondere zwischen Kirchengemeinden und politischen Gemeinden möglich und u.U. sinnvoll.
- **Umgehende Beteiligung des KKA bei Überlegungen und Planungen**
 - Ablaufplanung bebauter und unbebauter Grundstücke unterschiedlich
 - Wird eng vom KKA und i.d.R. aufgrund betroffener Werte auch vom LKA begleitet
- In der Regel: Übertragung der Prüfung der Vertragsunterlagen, Vertragsunterzeichnung sowie Einholung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch Beschluss auf das KKA

VERPACHTUNG VON ACKERLAND

„Regelfall“ in der Verpachtung von Kirchenland

- **Neuverpachtungen** finden grundsätzlich immer nach zeitlichem Ablauf des Pachtvertrags (regulär: 12 Jahre, Pachtjahr läuft vom 01.10. bis 30.09. eines Jahres) und einer entsprechenden Beendigung oder nach einer Kündigung des bisherigen Pachtverhältnisses statt.
- Kündigungsgründe vor Zeitablauf sind u.a.:
 - die*der Pächter*in verstößt gegen Vertragsbedingungen, z.B. durch:
 - Zahlungssäumigkeit bis hin zu -ausfall
 - vertragswidrige Umnutzung des Grundstücks inkl. Unterverpachtung ohne schriftl. Zustimmung
 - fehlende ordnungsgemäße Bewirtschaftung – hier: Kontakt mit dem Grundstückssachverständigen im LKA aufnehmen (ggf. über das KKA)
 - Wegzug aus der Kirchengemeinde
 - Kirchenaustritt oder kirchenfeindliches Verhalten
 - die*der Pächter*in wird insolvent
 - die*der Pächter*in verstirbt

...Sie kennen es schon:
**in all diesen Fällen am besten
frühestmöglich Kontakt zum
KKA aufnehmen**

VERPACHTUNG VON ACKERLAND - BEENDIGUNG

Nach Zeitablauf:

1. Kontaktaufnahme durch das KKA bei anstehender Neuverpachtung im kommenden Jahr
2. Beschluss durch den KV mit 2 Alternativen:
 - Angebot an bisherige Pächter*innen zu neuen Konditionen
 - Beendigung und neue Ausschreibung der Flächen
3. Umsetzung des Beschlusses durch das KKA inkl. Weiterleitung von Bewerbungen und Daten
4. KV-Beschluss über Verpachtung
5. Fertigung der Verträge, Beantragung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung und ggf. Anzeige der Pachtverträge durch das KKA

Durch Kündigung, Hofübergang, ...:

1. Kontaktaufnahme der KG oder Pächter*innen
2. Informationsaustausch zwischen KG und KKA
3. Beschluss über den Umgang durch den KV (z.B. Ausschreibung oder Vertragsschluss)
4. Umsetzung des Beschlusses durch das KKA, ggf.: Fertigung eines neuen Vertrags, Beantragung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung und ggf. Anzeige der Pachtverträge durch das KKA

GRABELAND-, ÜBERLASSUNGS-, NUTZUNGSVERTRÄGE

- Grabeland als „Sonderkonstrukt“:
explizit keine Kleingartenverpachtung, sondern Überlassung von Parzellen zur Selbstversorgung ohne mögliche Anlagenbebauung etc.
- Überlassung von Kirchenland als Gartenerweiterung oder für Außengelände kommunaler Betriebe
- Gestattungsverträge für Leitungen (Abwasser, Erdgas, Elektrik, ..., Mastenstandorte (z.B. DB) etc.)

Verantwortungsbereitschaft
und Übersicht der KG
und
Zeitnahe Kontaktaufnahme
mit dem KKA
führen auch hier zum Erfolg

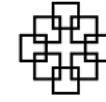
GRUNDSÄTZLICHE INFORMATIONEN, TIPPS UND WÜNSCHE

BEWUSSTSEIN UM HOHE VERANTWORTUNG FÜR GEMEINDLICHE
GRUNDSTÜCKE UND GEBÄUDE

HILFREICH: BEAUFTRAGUNG IM EIGENEN KV FÜR THEMENGEBIETE

KOMMUNIKATION ZWISCHEN KV UND KKA ALS ZENTRALES MERKMAL
DER ZUSAMMENARBEIT

*...ZUSAMMEN BEKOMMEN WIR EIGENTLICH NOCH ALLES IM SINNE
GEMEINSAMER KIRCHLICHER ARBEIT GEREGET*



KIRCHENKREISAMT IN RONNENBERG

FÜR DIE EV.-LUTH. KIRCHENKREISE LAATZEN-SPRINGE UND RONNENBERG

KIRCHLICHE GEBÄUDE UND GRUNDSTÜCKE

BEANTWORTETE FRAGEN HEUTE ABEND:

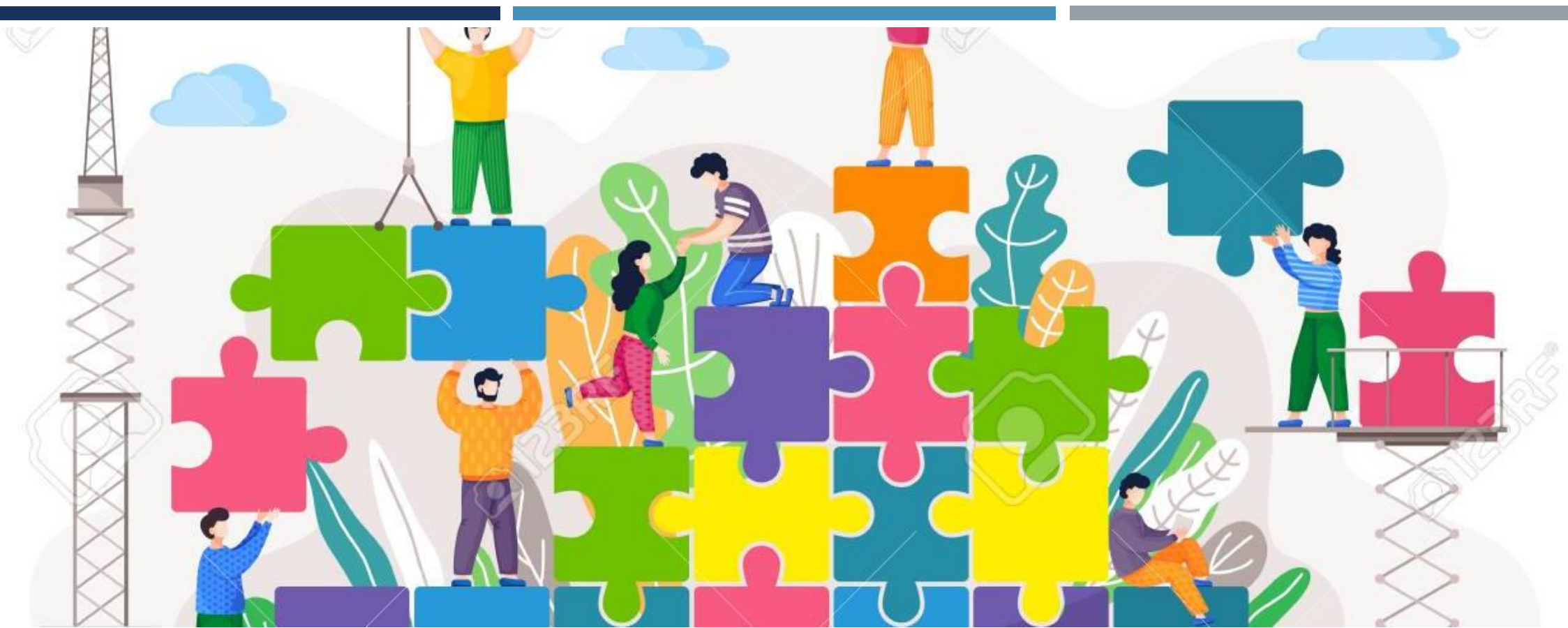
Wie gehen wir mit unseren Gebäuden um?

Was ist wichtig bei der Instandhaltung und bei Baumaßnahmen?

wie nutzen wir Gebäude am besten selbst oder durch Vermietung?

Welche Flächen werden durch die Gemeinde bewirtschaftet oder verpachtet und wie funktioniert das?

Was passiert mit Gebäuden und Grundstücken, die ge- oder verkauft werden sollen?



VIELEN DANK FÜR IHRE ZEIT UND AUFMERKSAMKEIT!