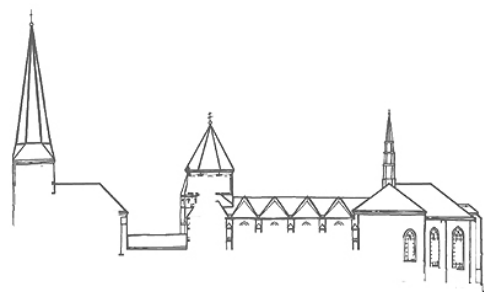


Kirchliches Amtsblatt



Bistum Essen

Stück 13

61. Jahrgang

Essen, 28.12.2018

Inhalt

Verlautbarungen des Bischofs

Nr. 82 Festsetzung des Haushaltsplanes für das
Haushaltsjahr 2019 233

Verlautbarungen des Bischöflichen Generalvikariates

Nr. 83 Entlastung für das Haushaltsjahr 2017 233

Nr. 84 Haushaltsplan 2019 234

Nr. 85 Firm- und Visitationstermine 2019 235

Nr. 86 Grundsatzbeschluss des Diözesanverwaltungs-
rates vom 15. November 2017 236

Nr. 87 Rahmenbedingungen für Immobiliengeschäfte
der Kirchengemeinden im Bistum Essen 236

Kirchliche Nachrichten

Nr. 88 Warnung 244

Nr. 89 Personalnachrichten 244

Verlautbarungen des Bischofs

Nr. 82 Festsetzung des Haushaltsplanes für das Haushaltsjahr 2019

Der Kirchensteuerrat des Bistums Essen hat in seiner Sitzung am 24. November 2018 den Haushaltsplan 2019 beschlossen. Ich setze hiermit den nachgehefteten Haushaltsplan 2019 in Erträgen und Aufwendungen mit

EUR 275.156.989

fest.

Der Kirchensteuerrat hat die Verwaltung ermächtigt, im Bedarfsfall bei allen Ausgaben, zu denen das Bistum nicht durch Gesetz oder Vertrag verpflichtet ist, notwendige Sperrungen der Haushaltsansätze anzuordnen.

Essen, 28.11.2018

+ Dr. Franz-Josef Overbeck
Bischof von Essen

Verlautbarungen des Bischöflichen Generalvikariates

Nr. 83 Entlastung für das Haushaltsjahr 2017

Bischof Dr. Franz-Josef Overbeck hat der Empfehlung des Kirchensteuerrates vom 24. November 2018 entsprochen und der Verwaltung uneingeschränkte Entlastung für die Jahresrechnung des Haushaltsjahres 2017 erteilt.

Essen, 28.11.2018

Msgr. Klaus Pfeffer
Generalvikar

Haushaltsplan 2019

Gesamtplan

	Ansatz 2019	Ansatz 2018	Ergebnis 2017
Erträge aus Kirchensteuer	202.687.004 €	197.250.500 €	203.203.162 €
Erträge aus laufender Verwaltung	55.737.485 €	52.248.986 €	54.585.325 €
Finanzerträge	732.500 €	737.500 €	958.211 €
Außerordentliche Erträge	0 €	4.000.000 €	33.303 €
Rücklagenentnahmen	16.000.000 €	4.000.000 €	12.448.212 €
Summe Erträge (nach Entn. Rücklage) =	275.156.989 €	258.236.986 €	271.228.213 €
Aufwendungen aus Kirchensteuer	32.510.874 €	28.975.500 €	30.798.570 €
Aufwendungen aus laufender Verwaltung	212.637.395 €	205.499.845 €	198.532.192 €
Finanzaufwendungen	14.383.342 €	16.730.940 €	10.757.013 €
Außerordentliche Aufwendungen	4.500.000 €	4.500.000 €	1.703.889 €
Rücklagenzuführungen	11.125.378 €	2.530.701 €	29.436.550 €
Summe Aufwendungen (nach Zuf. Rücklage) =	275.156.989 €	258.236.986 €	271.228.213 €

Nr. 85 Firm- und Visitationstermine 2019**Bischof Dr. Franz-Josef Overbeck**

1. Firmung

Pfarreien St. Augustinus und St. Joseph,
Gelsenkirchen
08., 15. und 16.02.2019

Pfarrei St. Gertrud, Essen
17.03.2019

Propstei St. Pankratius, Oberhausen
04.05.2019

Pfarrei Herz Jesu, Oberhausen
29.06.2019

Pfarrei St. Peter und Paul, Witten
06. und 07.09.2019

Propstei St. Urbanus, Gelsenkirchen
21., 27. und 28.09.2019

Propstei St. Cyriakus, Bottrop
03.11.2019

Pfarrei St. Joseph, Bottrop
09.11.2019

Pfarrei St. Michael, Duisburg
10.11.2019

Pfarrei St. Dionysius, Essen
30.11. und 07.12.2019

2. Visitation

Pfarrei St. Gertrud, Essen
17.01. bis 13.05.2019

Pfarrei St. Dionysius, Essen
02.07. bis 02.12.2019

Weihbischof Ludger Schepers

1. Visitation und Firmung

Pfarrei Liebfrauen in Duisburg
Visitation
21.01. bis 12.04.2019
Firmung
16.11.2019

Pfarrei St. Lambertus in Essen
Visitation
29.04. bis 10.07.2019
Firmung
25.05.2019

Pfarrei St. Johann Baptist in Essen
Visitation
17.09. bis 07.10.2019
Firmung
15.11.2019

Pfarrei St. Josef in Essen
Visitation
28.10. bis 06.12.2019
Firmung
21.09. und 22.09.2019

2. Firmung
Pfarrei St. Franziskus in Bochum
23.03. und 24.03.2019

Pfarrei St. Josef Essen Ruhrhalbinsel
30.03. und 31.03.2019

Pfarrei B.M.V. Matris Dolorosae in Bochum-Stiepel
11.05.2019

Pfarrei St. Peter und Paul in Hattingen
28.06. und 29.06.2019

Pfarrei St. Medardus in Lüdenscheid
13.09. und 14.09.2019

Pfarrei St. Christus König in Halver-Breckerfeld-Schalksmühle
15.09.2019

Propstei St. Clemens in Oberhausen
08., 09. oder 10. November 2019

Pfarrei St. Mariä Himmelfahrt in Mülheim
23. und / oder 24.11.2019

Pfarrei St. Nikolaus in Essen
30.11.2019

Pfarrei St. Barbara in Mülheim
01.12.2019

Pfarrei St. Mariä Geburt in Mülheim
07.12.2019

Weihbischof Wilhelm Zimmermann

1. Firmung

Pfarrei St. Laurentius, Essen-Steele
17.03. und 23.03.2019

Pfarrei St. Liebfrauen, Bochum
04.05., 05.05. und 11.05.2019

Pfarrei St. Maria Immaculata, Meinerzhagen
25.05.2019

Pfarrei St. Peter und Paul, Bochum
21.06. und 23.06.2019

Pfarrei St. Marien, Schwelm
30.06., 06.07. und 07.07.2019

Pfarrei St. Judas Thaddäus, Duisburg
07.09. und 08.09.2019

Pfarrei St. Hippolytus, Gelsenkirchen-Horst
22.09.2019

Pfarrei St. Michael, Werdohl
02.10.2019

Pfarrei St. Matthäus, Altena
06.10.2019

Pfarrei St. Antonius, Essen-Frohnhausen
10.11.2019

Propstei St. Lamberti, Gladbeck
08.11. und 09.11.2019

Pfarrei St. Marien, Oberhausen
15.11.2019

Propstei St. Johann, Duisburg
16.11.2019

Propstei St. Ludgerus, Essen-Werden
23.11. und 24.11.2019

Propstei St. Gertrud, Bochum-Wattenscheid
06.12., 07.12. und 08.12.2019

2. Visitation
Propstei St. Clemens, Oberhausen
Jan.-Feb. 2019

Pfarrei St. Matthäus, Altena
Sommer 2019

Pfarrei St. Michael, Werdohl
Sommer 2019

Pfarrei St. Laurentius, Plettenberg
Sommer 2019

Propstei St. Ludgerus, Essen-Werden
Okt.-Nov. 2019

Nr. 86 Grundsatzbeschluss des Diözesanverwaltungsrates vom 15. November 2017

Berechnung der Erbbauzinsen bei der vorzeitigen Verlängerung der Laufzeit von bereits bestehenden Erbbaurechtsverträgen (Wohnzwecke)

Genehmigungspflichtige Nachträge zu Erbbaurechtsverträgen, durch die die Laufzeiten der Erbbaurechte vorzeitig verlängert werden, sind genehmigungsfähig, wenn sich der Erbbauzins für die neu vereinbarte Laufzeit dieser Erbbaurechte mindestens als laufzeitgewichtetes Mittel aus dem heute tatsächlich gezahlten Erbbauzins für die Restlaufzeit und dem Erbbauzins für den Zeitraum der Verlängerung, der bei der Bestellung des Erbbaurechtes gezahlt werden müsste (derzeit 4 % auf den aktuellen Bodenrichtwert), ergibt.

Falls erforderlich, sind in die Nachträge aktuelle Wertanpassungsklauseln für den Erbbauzins aufzunehmen.

Die Nachträge zu den Erbbaurechtsverträgen bedürfen der juristischen Prüfung durch die Stabsabteilung Recht.

In Abhängigkeit vom Gegenstandswert bleibt die Gremienvorlagepflicht unberührt.

Essen, 10.12.2018

Msgr. Klaus Pfeffer
Generalvikar

Nr. 87 Rahmenbedingungen für Immobiliengeschäfte der Kirchengemeinden im Bistum Essen

Inhalt
Rahmenbedingungen für Immobiliengeschäfte der Kirchengemeinden im Bistum Essen

A. Grundlagen der Verwaltungsrichtlinie
1. Inhalt und Anwendungsbereich
2. Abweichende Einzelfallgestaltung
3. Verfahren der kirchenaufsichtlichen Genehmigung

B. Allgemeiner Teil – Verfahrensgrundsätze
4. Allgemeine Voraussetzungen
4.1 Ziel der Maßnahme; Prioritäten
4.2 Compliance
4.3 Vertragsgestaltung und Risikobewertung
5. Übertragung / Überlassung von Immobilien
5.1 Wertermittlung
5.2 Vermarktung
5.3 Bonität des Geschäftspartners
6. Baumaßnahmen
6.1 Finanzierung
6.2 Planung
6.3 Ausschreibung

C. Besonderer Teil – Besonderheiten bei einzelnen Immobiliengeschäften
7. Verkauf
7.1 Wertermittlung
7.2 Vermarktung
7.3 Rückmiete
8. Ausgabe eines Erbbaurechts
8.1 Wertermittlung
8.2 Rendite
8.3 Vermarktung
9. Vermietung und Verpachtung
9.1 Rendite
9.2 Vertragsgestaltung
10. Unentgeltliche Nutzungsüberlassung (Leihe)
10.1 Wertermittlung
10.2 Vertragsgestaltung
11. Baumaßnahmen allgemein
11.1 Rendite
11.2 Bewertung Risiken
11.3 Vertragsgestaltung
11.4 Kirchenrechtliche Aspekte
12. Neubaumaßnahmen
12.1 Ziele
12.2 Rendite
12.3 Bewertung Risiken
12.4 Planung
12.5 Vertragsgestaltung

12.6 Kirchenrechtliche Aspekte

D. Verwendung von Erlösen

13. Einmalige Erlöse

13.1 Einmalige Erlöse bei pastoralen Immobilien

13.2 Einmalige Erlöse bei Ertragsimmobilien und unbebauten Grundstücken

14. Überschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung

E. Stichwortverzeichnis

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; KABI. 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 Pfarreentwicklungsprozess 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 Bestimmungen, 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 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 umsichtiger, 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 darge-

stellt 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 Vor-

haben 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
Angebotsermittlung / Bieterwettbewerb	⊕ Ziff. 5.1	⊕ Ziff. 5.1	⊕ Ziff. 5.1	✓ 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 Erbbaurechtshaber 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
		Pastorale Immobilie				
	Kirche	Gemeindeheim	Pfarrhaus	KiTa		
Gemeine Voraussetzungen						
Ziele der Maßnahme (PEP, soziale Aspekte, Standortentwicklung etc.)	☑ Ziff. 4.1	☑ 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	☑ Ziff. 5.1
Wertgutachten	☑ 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
Angebotsermittlung / Bieterwettbewerb	☑ Ziff. 5.1	☑ Ziff. 5.1	☑ Ziff. 5.1	☑ Ziff. 5.1	☑ Ziff. 5.1	☑ Ziff. 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
Vertragsgestaltung						
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 Wirtschaftlichkeit 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"

¹Es 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 Inves-

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

Essen, 10.12.2018

Msgr. Klaus Pfeffer
Generalvikar

Kirchliche Nachrichten

Nr. 88 Warnung

Die Glaubenskongregation hat die Entlassung aus dem Klerikerstand von Herrn Hilary Aboh Ogochukwu aus dem Erzbistum Bertoua in Kamerun verfügt; gleichwohl liegen Hinweise darauf vor, dass er in Deutschland priesterliche Aufgaben wahrzunehmen versucht. Herr Hilary Aboh Ogochukwu ist von der Wahrnehmung priesterlicher und jeder Art seelsorglicher Dienste fernzuhalten. Sollte Herr Hilary Aboh Ogochukwu – in welcher Weise auch immer – Kontakt zu einer Gemeinde aufnehmen, ist das Bischöfliche Generalvikariat unverzüglich zu benachrichtigen.

Nr. 89 Personalnachrichten

Todesfälle:

Am Mittwoch, 7. November 2018 verstarb Ingeborg Hirschmann.

Die Verstorbene, die zuletzt in Essen gewohnt hat, wurde am 19. September 1942 in Bodenbach (im Sudetenland) geboren. Nach Ihrer Ausbildung am Bischöflichen Seminar für Seelsorgehilfe und Katechetik in Erfurt war sie von 1968 bis 1972 als Seelsorgehelferin bzw. Gemeindereferentin in Mühlhausen in Thüringen tätig.

Von Sommer 1972 bis ins Jahr 1989 war sie in der Pfarrseelsorge in Leinefelde im Eichsfeld eingesetzt. Nach mehr als zwei Jahrzehnten des pastoralen Dienstes in der damaligen DDR zog sie im Sommer 1989 in das Ruhrbistum. Ab Februar 1990 wurde sie hier als Gemeindereferentin in der Pfarrei St. Dionysius in Essen-Borbeck beauftragt. Zusätzlich übernahm sie ab Mai 2005 seelsorgliche Aufgaben in der Gemeinde St. Maria Immaculata in Essen-Borbeck. Nach 39 Jahren im pastoralen Dienst in Ost- und Westdeutschland trat sie im Herbst 2007 in den Ruhestand.

Schwerpunkte ihrer Arbeit waren die Gemeindekatechese, der schulische Religionsunterricht, die Begleitung von Menschen in Not- und Sondersituationen sowie Angebote in der Erwachsenenbildung und die Vorbereitung und Durchführung von Gottesdiensten. Als überzeugte Christin und Seelsorgerin hat sie den Menschen vor Ort Gott in Wort und Tat verkündet.

Auch für die Berufsgruppe der Gemeindereferentinnen und -referenten und die Weiterentwicklung des Berufes setzte sie sich, insbesondere als Sprecherin der Berufsgruppe, ein.

Ihre letzte Ruhestätte fand sie auf dem Pfarrfriedhof St. Dionysius in Essen-Borbeck.

Am Montag, 3. Dezember 2018 verstarb Joachim Peschkes.

Der Verstorbene, der in Essen-Huttrop gewohnt hat, wurde am 20. September 1922 in Köln geboren und am 2. Februar 1951 ebenfalls in Köln zum Priester geweiht.

Nach seiner Weihe war er zunächst Kaplan und Religionslehrer in Waldbröl.

Im Jahr 1953 wurde er zum Subdiakon der Pfarrei St. Engelbert in Essen und als Religionslehrer am Viktoria-Gymnasium in Essen ernannt. Joachim Peschkes unterrichtete hier 35 Jahre lang das Fach Katholische Religion, seit dem Jahr 1970 als Gymnasialpfarrer.

Von Sommer 1962 an war er Subdiakon in der Pfarrei St. Michael in Essen-Huttrop.

Nach seinem Ruhestandseintritt im Jahr 1988 unterstützte er als Pfarrer im besonderen Dienst und als Pfarrer im Ruhestand weiterhin die Seelsorge in der Pfarrei St. Michael. Noch in seinem Ruhestand begleitete er den von ihm im Jahr 1962 ins Leben gerufenen Heliand-Kreis Katholischer Frauen in Essen.

Pastor Joachim Peschkes hat über mehr als sechs Jahrzehnte als engagierter Priester und Seelsorger und als überzeugter Religionslehrer die frohe Botschaft Jesu verkündet und junge Menschen dazu angeregt, sich mit dem christlichen Glauben auseinanderzusetzen und in Berührung bringen zu lassen.

Seine letzte Ruhestätte fand er auf dem Ostfriedhof in Essen.

Wir gedenken der Verstorbenen in der Feier der Eucharistie und im Gebet.

R.I.P.