



## Leitfaden Gebäude- und Grundstücksverkehr

### 1. Grundsätzliches

Der Kirchengemeinderat muss zunächst die Entscheidung treffen, welche Gebäude und Grundstücke zur kirchengemeindlichen Arbeit benötigt werden und welche entbehrlich sind. Es gibt folgende Kategorien:

1. Kirche, Gemeindehaus, Pfarrwohnen
2. Kindergarten
3. Diakonische Einrichtungen in Trägerschaft der Kirchengemeinden
4. Sonstige Gebäude, Eigentumswohnungen etc.
5. Unbebaute Grundstücke

In der inhaltlichen Bewertung sollen folgende Fragen geklärt werden:

- Die Ergebnisse des Liegenschaftsprojekts sind in der Gesamtbeurteilung mit zu berücksichtigen, gerade im Hinblick auf die kirchenbezirkliche Entwicklung
- Wann, wie oft, für welchen Zweck wird ein Gebäude/ Raum oder ein Grundstück benötigt?
- Könnte die Arbeit evtl. auch in anderen Gebäuden, z.B. Räumen der Kommune oder im Rahmen der Ökumene, ausgeübt werden?
- Wie ist der Zustand des Objekts und/oder welche Folgekosten entstehen?
- Welche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen für das Grundstück anhand der örtlichen Bauvorschriften oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (z.B. Naturschutz, Landschaftsschutz)?

Der Kirchengemeinderat hat über die Entscheidung einen Beschluss zu fassen. Wir weisen darauf hin, dass ein Grundsatzbeschluss zum Verkauf bereits Auswirkung auf die Reduzierung der Substanzerhaltungsrücklage haben kann. Es ist daher zu empfehlen, frühzeitig das zuständige VSA einzubinden.

### 2. Bewertung von Grundstücken und Gebäude

#### a) Allgemeine Rahmenbedingungen

Zentrale Frage beim Verkauf und Ankauf von Grundvermögen ist die Bewertung. Vorab sollten bei jedem Verkauf, Tausch und Kauf Informationen für das Grundstück ermittelt werden. Dazu zählen insbesondere:

<b>Größe und Zuschnitt</b>	ausreichende Größe des Grundstücks
	Grundstücksform (spitzwinklig, gleichmäßig etc.)
	Aufwuchs vorhanden (entfernbar etc.)
	tatsächliche Eignung für ein Bauvorhaben

<b>Lage</b>	Gegend (Stadt, Randlage)
	Straßenanbindung, Zufahrtsmöglichkeit
	Aussicht (verbaut etc.)

<b>Anbindung</b>	Parkplätze öffentlich oder Stellplatzsituation auf dem Grundstück
	öffentliche Verkehrsmittel
	öffentliche Einrichtungen
	Fernstraßenanbindung
	Schule, Kita etc.

<b>Umfeld</b>	Nachbarbebauung
	soziales Umfeld
	Baugebiet
	Siedlungsstruktur (reines Wohngebiet etc.)
<b>Versorgung</b>	Einkaufsmöglichkeiten
	Sport und Freizeit
	Kultureinrichtungen
	örtliche Behörden
	Spielplatz
<b>Erschließung</b>	Straßenanbindung
	Wasser
	Abwasser
	Strom
	Wärmeversorgung
<b>Bodenmerkmale</b>	Bodengutachten liegt vor oder ist erforderlich
	Bodenart (Sand, Kies, Schwemmland, Fels)
	Altlasten (Auffüllungen in der Vergangenheit, Einsicht in Altlastenverzeichnis bei der Gemeinde oder Landratsamt)
<b>Rechtliche Merkmale</b>	Baurecht faktisch vorhanden (z.B. Bestandsbebauung)
	Baulandqualität durch qualifizierten Bebauungsplan
	Baulandqualität nach § 34 BauGB (Lage im unbeplanten Innenbereich)
	Baulandqualität nach § 35 BauGB (Lage im Außenbereich)
	Grundbuchauszug
	öffentlich-rechtliche Baulasten nach Baulastenverzeichnis der Baurechtsbehörde
	Vorkaufsrechte, gesetzlich oder lt. Grundbuch
	Erbbaurecht vorhanden oder möglich
	Grundstück erschlossen im baurechtlichen Sinn
	Planungen der Gemeinde für Umgebung (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan)
	Denkmalschutz
	Naturschutz
	Baumschutzsatzung der Gemeinde
bestehende Nutzungsverhältnisse (Pacht, Miete)	
<b>Preis</b>	je Quadratmeter
	Erschließungskosten inklusive/ exklusive
	Kosten des Kaufvertrags und seiner Durchführung
	Grunderwerbssteuer

### b) Individuelle Bewertung

Ein schriftliches Verkehrswertgutachten ist im kirchlichen Bereich Voraussetzung für die Kaufpreisfindung. Dies dient der Transparenz in der Entscheidungsfindung in der Gremienarbeit. Vorteil einer ordnungsgemäßen Bewertung ist weiter die detaillierte Zusammenstellung aller verkehrswerterheblichen Kriterien im Gutachten, die gerade auch im

Verkaufsfälle Haftungsfragen für die Kirchengemeinde auslösen können (Baulasten, Altlasten etc.).

In aller Regel ist für die Grundstücksbewertung ein Verkehrswertgutachten des örtlichen Gutachterausschusses der Gemeinde nach §§ 192, 193 BauGB einzuholen.

In Ausnahmefällen kann auf öffentlich bestellte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke zurückgegriffen werden. Ansprechpartner ist hier die Industrie- und Handelskammer. Die Bewertung durch einen Makler oder Architekten ist im Allgemeinen nicht ausreichend. In jedem Fall empfehlen wir, die Gutachterfrage vor Beauftragung mit dem Evang. Oberkirchenrat, Bereich Vermögensaufsicht, abzustimmen, da die Bewertungsfrage Inhalt des kirchenaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens ist. Daher sollte auch das Ergebnis der Bewertung zeitnah über das zuständige VSA mit dem EOK abgestimmt werden.

Verhandlungsbasis für Kaufverhandlungen soll mindestens das Gutachterergebnis sein. Abweichungen nach oben oder unten begründet der Markt, der letztendlich auch den tatsächlichen Kaufpreis bestimmt.

Ein Sonderfall sind Kauflösungen, die nur im Rahmen von Projektentwicklungen sinnvoll sind. Hier wird durch planerische Aktivitäten die teilweise versteckte Wertigkeit eines Grundstücks entwickelt und verkehrsfähig gemacht. Eine Projektentwicklung verursacht Kosten, die in der Regel der Verkäufer in Vorlage übernimmt (z.B. Planungskosten für Bauvoranfrage). Sinnvoller sind Investorenlösungen, bei denen es marktüblich ist, Reservierungsverträge zu vereinbaren. Plant der Kirchengemeinderat die Bewertung auf diese Weise vorzunehmen oder zeigt sich die Notwendigkeit gerade auch bei Marktsondierungen, ist die Einholung einer Beratung durch den Evang. Oberkirchenrat unbedingt erforderlich.

### **3. Kaufverhandlungen**

#### **a) Allgemeines:**

Kaufverhandlungen sind durch den Kirchengemeinderat oder einen beauftragten Makler zu führen. Der Kirchengemeinderat sollte sich bewusst sein, dass er Treuhandvermögen verwaltet und dabei aber auch kirchliches Handeln repräsentiert. Bei den Kaufverhandlungen ist deshalb Transparenz und Fairness unabdingbar, gerade wenn im Verkaufsfall mehrere Interessenten vorhanden sind. Gebote sollten unter Zeugen entgegengenommen werden, weiter sollten alle Interessenten die Möglichkeit haben, ggfs. Nachgebote abgeben zu können. Unterstützung können die Kirchengemeinden bei den VSAs erfragen.

Letztlich entscheidet der Kirchengemeinderat. Kriterium ist zwingend nach dem kirchlichen Haushaltsrecht das wirtschaftlichste Gebot, was nicht das Höchste sein muss. Die Entscheidung, die Kriterien und die Entscheidungsgründe sind in einem Beschluss des Kirchengemeinderates festzuhalten, insbesondere, wenn auch Kriterien wie Kirchenverbundenheit etc. eine Rolle gespielt haben.

Bitte weisen sie den Verhandlungspartner auch ausdrücklich auf den Genehmigungsvorbehalt für den Evang. Oberkirchenrat als der kirchlichen Aufsichtsbehörde hin. Damit können gegenüber der Kirchengemeinde auch keine Schadensersatzansprüche aus dem Rechtsgrundsatz des „Verschuldens vor Vertragsschluss“ entgegeng gehalten werden, wenn im Aufsichtsverfahren eine Genehmigung nicht erteilt oder mit den Käufer belastenden Auflagen versehen wird.

#### **b) Beauftragung eines Maklers**

Es empfiehlt sich, einen versierten Makler mit der Verwertung zu beauftragen. Hierzu soll ein Makler-Alleinauftrag abgeschlossen werden. Die Makler-Courtage bewegt sich zwischen 1% und 3% zzgl. Umsatzsteuer. Bei der Beauftragung ist darauf zu achten, dass eine

Vertragsbindung max. für 6 Monate mit Verlängerungsmöglichkeit eingegangen wird.

Die Verlängerungsmöglichkeit hat nur im Wege der ausdrücklichen Bestätigung und nicht stillschweigend zu erfolgen. Die Beauftragung sollte mit der Vermögensaufsicht abgestimmt werden. Der Kirchengemeinderat muss sich regelmäßig Berichte über Verkaufsverhandlungen vorlegen lassen, der Bericht ist Grundlage und Dokumentation für die Beschlussfassung.

**c) Sonderfälle:**

Beim Verkauf von Verkehrsflächen an die Gemeinde oder sonstige öffentliche Bedarfsträger richtet sich der Preis in der Regel nach dem vom Gemeinderat festgesetzten Wert für den öffentlichen Bedarf. In der Abwicklung ist sicherzustellen, dass die Kirchengemeinde mit anderen privaten Verkäufern gleichbehandelt wird (z.B. durch eine Nachzahlungsklausel).

Bei hochwertigen Grundstücken kann auch ein sogenanntes privates Bieterverfahren durchgeführt werden. Dieses ist nicht zu verwechseln mit einem öffentlichen Bieterverfahren über einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (= Versteigerung), das für den Verkauf eines kirchlichen Grundstücks nicht geeignet ist.

#### **4. Abwicklung**

Der Erwerb oder Verkauf von Grundstücken oder Bestellung von Erbbaurechten ist nur notariell möglich (§ 311 b BGB). Das Notariat erstellt einen Vertragsentwurf und stellt diesen den Vertragsparteien zur Verfügung. Bei Verträgen mit Nicht-Unternehmern besteht eine Mindestfrist von zwei Wochen, damit sich die Parteien ausreichend informieren und beraten lassen können. Das Notariat haftet für den rechtlichen und inhaltlichen Teil des Vertrages und ist zur Beratung verpflichtet.

Im Kaufvertrag sind in der Regel die in der Anlage 2 (Merkblatt) aufgeführten wesentlichen Punkte zu regeln.

Zunächst ist die Bonität des Käufers zu prüfen, z.B. durch Vorlage entsprechender Kontoauszüge oder Bank- Finanzierungsbestätigungen

Bei einem Notar ist ein Beurkundungstermin zu beantragen; es empfiehlt sich, die Vertragsbedingungen (vgl. Anlage 2, Merkblatt) schon im Vorfeld dem Notariat mitzuteilen.

Nach § 5 Verwaltungsordnung haben der Vorsitzende des Kirchengemeinderats bzw. seine Stellvertretung sowie ein weiteres Mitglied des Kirchengemeinderats bei der Beurkundung des Vertrages mitzuwirken. Für Dienstbarkeitsbestellungen sind ebenfalls die Unterschriften des Vorsitzenden bzw. der Stellvertretung sowie eines weiteren Mitglieds und das Dienstsiegel erforderlich.

#### **5. Genehmigungspflicht**

Nach § 4 Abs. 1 Nr. 7 b) KVHG sind die Beschlüsse des Kirchengemeinderates zu einem An- und Verkauf von Grundstücken, die Bestellung von Erbbaurechten sowie sonstige Belastungen von Grundstücken vor deren Ausführung genehmigungspflichtig. Nicht genehmigungspflichtig ist die Vermietung von kirchlichem Grundbesitz oder die Verpachtung von Landwirtschaftsflächen.

In jedem Fall muss deshalb im notariellen Vertrag ein formaler Genehmigungsvorbehalt für den Evang. Oberkirchenrat enthalten sein. Es empfiehlt sich, den Vertragsentwurf im Vorfeld mit dem Evang. Oberkirchenrat abzustimmen.

## **Folgende Unterlagen sind im Genehmigungsverfahren vorzulegen:**

- a) Kurzer Sachstandbericht im Anschreiben sofern nicht in der Beschlussfassung enthalten
- b) Vorlage eines unterschriebenen Protokollauszuges über den Beschluss des Kirchengemeinderats oder eines sonstigen befugten kirchlichen Vertretungsorgans (inkl. Kriterien und Entscheidungsgründe, vgl. 3. a)
- c) Pläne/ Lageplan
- d) Verkehrswertgutachten oder insb. für unbebaute Grundstücke eine Bodenrichtwertbescheinigung des Gutachterausschusses der Gemeinde
- e) Beurkundeter Vertrag

Die Beauftragung des Notars mit der Einholung der förmlichen kirchenaufsichtlichen Genehmigung in grundbuchfähiger Form ersetzt nicht das vorbezeichnete kirchliche Genehmigungsverfahren. Hier ist allein der kirchliche Vertragspartner in der Pflicht. Wir weisen deshalb darauf hin, dass die Kirchengemeinde unbedingt zeitnah nach der Beurkundung den Genehmigungsantrag einschließlich der Unterlagen nach Nr. a) – d) dem Evang. Oberkirchenrat zur kirchenaufsichtlichen Genehmigung nach § 4 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe b KVHG vorlegen muss.

Wir bitten bei der Vorlage ihres Antrags auf Vollständigkeit zu achten. Rückfragen behindern das Genehmigungsverfahren und sie führen zu Verlängerungen in der Bearbeitungszeit zu Ihren Lasten, da in der Regel die Vorlage der förmlichen aufsichtlichen Genehmigung beim Notar oder Grundbuchamt eine der Fälligkeitsvoraussetzungen für den Kaufpreis ist. Wir empfehlen daher bereits im Vorwege der Beschlussfassung des Kirchengemeinderates Kontakt mit dem EOK aufzunehmen und somit das Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.

## **6. Schlussabwicklung durch die Kirchengemeinde**

Folgende Punkte sind in der Schlussabwicklung des Kaufvorgangs von der Kirchengemeinde vorzunehmen oder zu veranlassen:

- 1.1. Anweisung an das VSA wegen Kaufpreis und Abschreibung bzw. Zuschreibung des Grundstücks im Finanzwesen
- 1.2. Steuerliche Fortschreibung zum folgenden 01.01., gegebenenfalls Abrechnung mit dem Vertragspartner.
- 1.3. Überwachung der Umschreibung im Grundbuch, Eingang der Eintragungsbekanntmachung
- 1.4. An- oder Abmeldung eines Gebäudes bei der Gebäudeversicherungsstelle des Evangelischen Oberkirchenrates (Ref. 6).
- 1.5. Abmeldung bei Versorgungsunternehmen.
- 1.6. Kündigung von Verträgen, z. B. Heizungswartung, Feuerlöschertwartung, Gartenbau, Gehweg- oder Gebäudereinigung, Information von Mietern und Pächtern

## **7. Schlusshinweise**

Genehmigungsanträge und Unterlagen senden sie bitte schriftlich über den Dienstweg an den

**Evang. Oberkirchenrat  
Vermögensaufsicht  
Postfach 2269  
76010 Karlsruhe**

Mit Rückfragen wenden Sie sich bitte

für die den Verwaltungszweckverbänden Odenwald-Tauber, Neckar-Bergstraße, Rhein-Neckar und Mittelbaden angehörenden Kirchengemeinden sowie den Stadtkirchenbezirken Mannheim, Karlsruhe und Pforzheim an

Herrn Holger Roßwag (0721-9175-813, [holger.rosswag@ekiba.de](mailto:holger.rosswag@ekiba.de))

für die den Verwaltungszweckverbänden Baden-Baden und Rastatt, Ortenau, Breisgau-Markgräflerland, Hochrhein-Südschwarzwald und Schwarzwald-Bodensee angehörenden Kirchengemeinden sowie den Stadtkirchenbezirken Heidelberg und Freiburg an

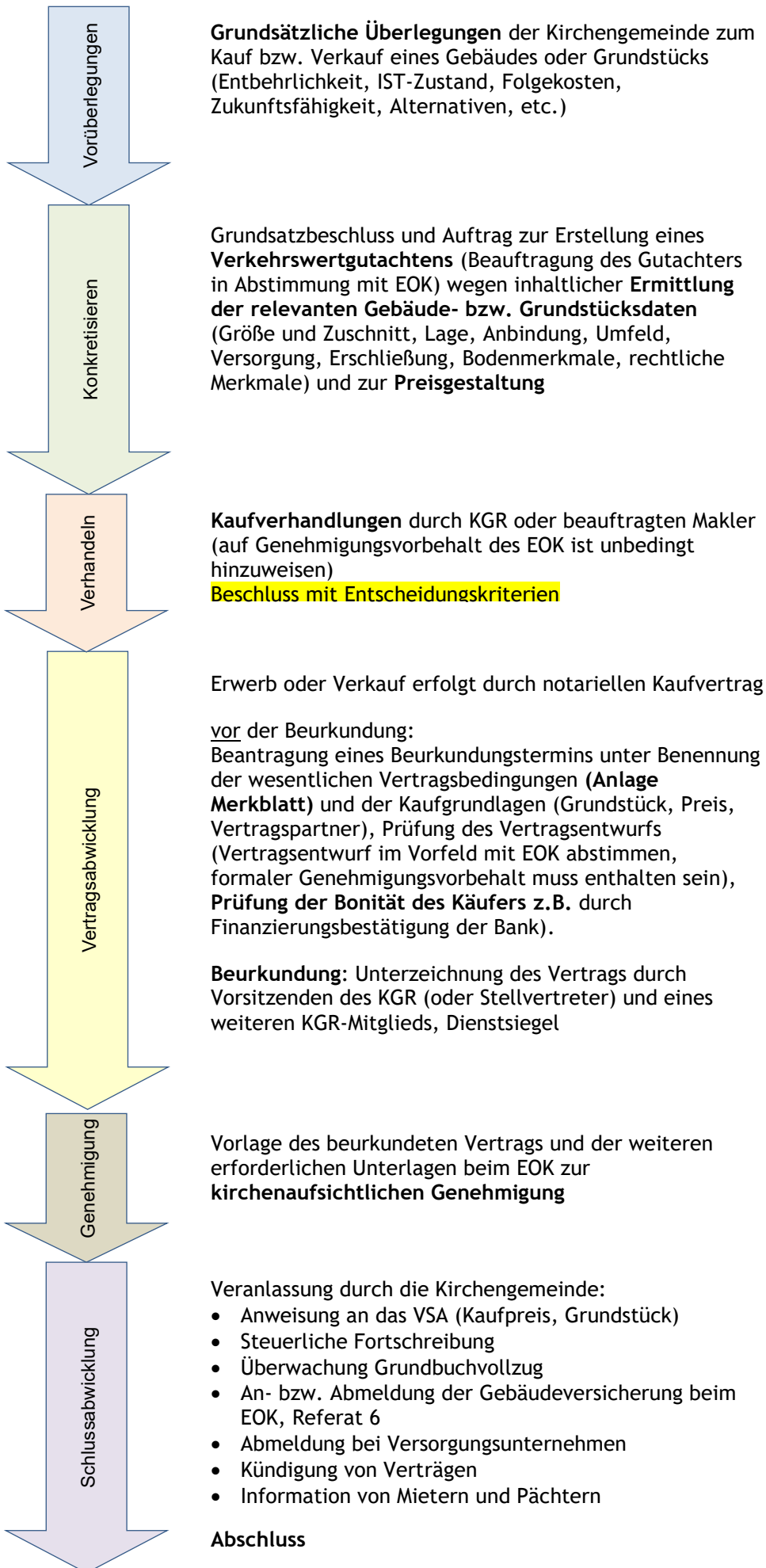
Frau Kirsten Golz (0721-9175-815, [kirsten.golz@ekiba.de](mailto:kirsten.golz@ekiba.de) )

Für alle rechtlichen Vertragsfragen an

Frau Dahn-Coseriu (0721-9175-822, [maria.dahn-coseriu@ekiba.de](mailto:maria.dahn-coseriu@ekiba.de) )

Sie können auch gerne die zentrale Mailadresse [gemeindefinanzen@ekiba.de](mailto:gemeindefinanzen@ekiba.de) nutzen

## Anlage 1 Prozessablauf



## **Anlage 2 Merkblatt zum Verkauf kirchlicher Grundstücke oder Gebäude**

Dieses Merkblatt enthält Hinweise zu wesentlichen Vertragsbedingungen. Die Notare haben eigene Formulierungen, die sinngemäß angewendet werden können.

### **1. Vertretungsorgane**

Der Kirchengemeinderat bzw. Bezirkskirchenrat wird vertreten durch den/die Vorsitzende bzw. Stellvertretung sowie einem weiteren Mitglied des Kirchengemeinderates bzw. Bezirkskirchenrates (§ 5 VerwO).

### **2. Genehmigungsvorbehalt**

Der Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der aufsichtsrechtlichen Genehmigung durch den Evangelischen Oberkirchenrat in Karlsruhe (§ 4 Abs. 1 Nr. 7 b KVHG). Der beurkundende Notar soll beauftragt werden, die Genehmigung beim Evangelischen Oberkirchenrat Karlsruhe einzuholen.

### **3. Wartefrist bei Verbrauchern**

Der Käufer bestätigt, mehr als 14 Tage Gelegenheit gehabt zu haben, den Inhalt des Vertrages zur Kenntnis zu nehmen.

### **4. Zahlung und Fälligkeit des Kaufpreises**

Der Kaufpreis ist fällig mit Zugang der durch den Notar versandten Fälligkeitsmitteilung, Verzug tritt eine Woche nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung ein. Die Verkäuferin verpflichtet sich, dem Notariat schriftlich den Kaufpreiseingang zu bestätigen. Hiervon sollte das zuständige VSA eine Nachricht erhalten. Danach kann die Auflassung durch den Notar erklärt bzw. an das Grundbuchamt weitergeleitet werden.

Die Zahlung soll auf das Konto des Evang. Verwaltungszweckverbandes Rhein-Neckar, IBAN DE96 5206 0410 0005 0205 49, BIC GENODEF1EK1, Evang. Bank, erfolgen.

### **5. Erschließungskosten**

Die Verkäuferin übernimmt keine Garantie dafür, dass die Erschließungskosten endabgerechnet sind. Die bis heute angefallenen Erschließungskosten und Beiträge nach BauGB und KAG sind bezahlt. Etwaige anfallende Beiträge sind von der Käuferin zu übernehmen.

### **6. Gewährleistungsausschluss für Sach- und Rechtsmängel**

- 6.1 Die Käuferin hat vor Beurkundung des Vertrages mehrfach, auch in Begleitung eines Architekten, die Gelegenheit wahrgenommen, den Vertragsgegenstand zu besichtigen, zu untersuchen und sich über die rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Verhältnisse des Vertragsgegenstandes zu informieren.
- 6.2 Der Vertragsgegenstand wird - einschließlich etwa mitverkauften Zubehörs und vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen dieses Vertrages - veräußert wie er bei Besitzübergang steht und liegt. Dies ist die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, diese Beschaffenheit zu verbessern, auch dann nicht, wenn die Beschaffenheit infolge verborgener Umstände nicht den Erwartungen des Käufers entsprechen sollte.

Alle Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmängeln aller Art werden ausgeschlossen. Es wird klargestellt, dass der Verkäufer die Mangelfreiheit des Vertragsgegenstandes - einschließlich mitverkauften Zubehörs - nicht schuldet.



Der Verkäufer erklärt: *(Aussage über etwaige, auch dem Käufer bekannte Schäden oder sonstiger baulicher Zustand des Gebäudes, z.B. feuchter Keller).*

Der Verkäufer schuldet auch keine Bau- und Bodenbeschaffenheit, keinen Bauzustand vorhandener Gebäude, keine Richtigkeit des Flächenmaßes und keine Verwendbarkeit, Bebaubarkeit und Eignung des Vertragsgegenstandes für bestimmte Zwecke, auch nicht für die vom Käufer vorgesehenen Zwecke. Der Verkäufer übernimmt keine Garantie für die Vollständigkeit der von ihm selbst und für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von Dritten angefertigten Unterlagen über den Vertragsgegenstand, die dem Käufer übergeben wurden und von ihm zur Grundlage seiner Preisfindung gemacht sein könnten.

- 6.3 Der Verkäufer schuldet insbesondere auch nicht die Freiheit des Vertragsgegenstandes von Altlasten und Gebäudeverunreinigungen. Er erklärt, dass ihm solche nicht bekannt sind. Einen etwaigen Ausgleichsanspruch gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG gegenüber dem Verkäufer wird der Käufer nicht geltend machen und auch seine Rechtsnachfolger mit Weiterübertragungsverpflichtung entsprechend verpflichten.
- 6.4 Sollten bis zur Übergabe Verschlechterungen des Vertragsgegenstandes eintreten, die über eine normale, sachgerechte und vorhersehbare Abnutzung hinausgehen, sind diese Verschlechterungen vom Verkäufer auf dessen Kosten unverzüglich fachgerecht in dem Rahmen zu beseitigen, in welchem dem Verkäufer aufgrund der Verschlechterung Ansprüche gegen Versicherungen oder sonstige Dritte zustehen. Sollte der Vertragsgegenstand am oder vor dem Stichtag ganz oder in erheblichem Umfang zerstört sein, ist der Käufer zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Eine Zerstörung in erheblichem Umfang liegt vor, wenn ca. 25% der Gebäudefläche oder mehr nicht mehr bestehen oder nicht nutzbar sind. Der Rücktritt ist gegenüber dem Verkäufer mit Durchschrift an den beurkundenden Notar schriftlich binnen vier Wochen nach Kenntniserlangung vom Rücktrittsgrund zu erklären. Der Verkäufer kann den Rücktritt abwenden, indem er dem Käufer die ihm aufgrund der vollständigen oder erheblichen Zerstörung gegenüber Versicherungen oder sonstigen Dritten bestehende Ansprüche an den Käufer abtritt. Dies gilt nicht für den Fall, dass der Verkäufer die vollständige oder erhebliche Zerstörung vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet hat.
- 6.5 Ausgenommen sind ausdrücklich Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht hierbei die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.
- 6.6 Mit den Beteiligten wurde der Ausschluss der Mängelrechte des Käufers eingehend erörtert; der Notar hat den Käufer über die Auswirkungen der damit verbundenen Rechtsbeschränkungen belehrt.

## **7. Elementarschadensversicherung**

Der Verkäufer versichert, dass der Vertragsgegenstand gegen die üblichen Elementarschäden in ausreichender Höhe versichert ist und die Versicherungen bis zur Übergabe bestehen bleiben. Danach ist der Käufer selbst für die Versicherung des Objektes verantwortlich. Ein Eintritt in den bestehenden Sammelversicherungsvertrag der Evangelischen Landeskirche in Baden ist nicht möglich. Hierüber ist der Käufer zu informieren.

## **8. Baulasten**

Baulasten und im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten werden vom Käufer übernommen; solche sind dem Verkäufer nicht bekannt. Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis bei der Baurechtsbehörde selbst einzusehen.

## **9. Besondere Vertragsbedingungen bei Verkauf einer Kirche, Pfarrhaus oder eines Anwesens in der Nähe einer Kirche**

Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück und Gebäude nicht für Handlungen und Zwecke zu nutzen oder durch Dritte nutzen zu lassen, die der Unterbringung und Führung von bordellartigen Betrieben, Spiel- und Wettbetrieben dienen oder für religiöse Gemeinschaften zu nutzen, die nicht der Arbeitsgemeinschaft Christlicher Kirchen in Deutschland e.V. bzw. der Arbeitsgemeinschaft Christlicher Kirchen Baden-Württemberg angehören.

Der Käufer hat das Glockengeläute der angrenzenden Kirche zu dulden.

Diese Verpflichtungen sind im Verkaufsfalle auf evtl. Rechtsnachfolger zu übertragen und durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gem. §§ 1090 ff. BGB zugunsten der Kirchengemeinde im Grundbuch des Kaufgegenstandes abzusichern.  
Eine entsprechende Eintragung wird bewilligt und beantragt.

## **10. Mitwirkung bei der Kaufpreisfinanzierung**

### **10.1 Kaufpreisfinanzierung**

Der Verkäufer verpflichtet sich, die zur Finanzierung des Kaufpreises erforderlichen Grundpfandrechte vor Eintragung der Eigentumsänderung am Vertragsgegenstand auf Kosten des Käufers und ohne Übernahme einer persönlichen Schuld zu bestellen und im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Zweckbestimmung der Grundpfandrechte ist in der Weise einzuschränken, dass diese bis zur Zahlung des Kaufpreises ausschließlich zur Absicherung von Darlehen zur Kaufpreisfinanzierung dienen. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Rückgewähranspruch auf einen Lösungsanspruch beschränkt. Der Käufer tritt schon heute seine Auszahlungsansprüche für Darlehen, die durch solche Grundpfandrechte gesichert werden, bis zur Höhe des Kaufpreises an den Verkäufer ab. Jeder Darlehensgeber wird von beiden Parteien angewiesen, die abgetretenen, zur Auszahlung kommenden Darlehensmittel fristgerecht an den Verkäufer zu überweisen. In der Bestellungsurkunde der Grundpfandrechte ist auf die erfolgte Abtretung und die Anweisung hinzuweisen. Der Käufer übernimmt diese Grundpfandrechte mit Eigentumsumschreibung. Alle diesbezüglichen Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche werden mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen.

### **10.2 Belastungsvollmacht**

Der Verkäufer bevollmächtigt hierdurch den Käufer (mehrere Käufer jeweils einzeln), die zur Eintragung der Finanzierungsmittel erforderlichen dinglichen Eintragungsbewilligungen bis zur Höhe des Kaufpreises für ihn abzugeben und den jeweiligen Eigentümer des Vertragsgegenstandes dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, überhaupt alle Erklärungen abzugeben, die zur Eintragung der Finanzierungsmittel erforderlich sind. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist jeder Bevollmächtigte befreit.

### **10.3 Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Wegen seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung sowie der etwa geschuldeten Verzugszinsen unterwirft sich der Käufer - mehrere als Gesamtschuldner - der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Für die Zwecke der Zwangsvollstreckung gelten, um dem Bestimmtheitserfordernis des Vollstreckungsverfahrens zu genügen, Zinsen ab dem heutigen Tage geschuldet.

Der Notar wird von den Vertragsparteien unwiderruflich angewiesen, dem Verkäufer jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass es des Nachweises der die Fälligkeit begründenden Tatsachen bedarf, jedoch nicht vor dem Eintritt der vom Notar zu überwachenden Fälligkeitsvoraussetzungen sowie vor Kaufpreisfälligkeit.

Eine vollstreckbare Ausfertigung darf nicht mehr erteilt werden, wenn der Käufer dem Notar die Zahlung des Kaufpreises nebst evtl. Verzugszinsen nachweist (durch schriftliche Bankbestätigung der Überweisung des Kaufpreises sowie evtl. Zinsen auf das Konto des Verkäufers). Hierdurch wird die Beweislast für die dem Verkäufer zustehenden Ansprüche und das Vorliegen der vorstehend bezeichneten Tatsachen in einem gerichtlichen Verfahren nicht geändert.

### **11. Kosten der Beurkundung, des Grundbuchvollzugs und Grunderwerbssteuer**

Alle mit dem Abschluss des Vertrages zusammenhängenden Kosten einschl. Grunderwerbssteuer trägt der Käufer.

#### **Hinweis:**

Ansonsten besteht für Eigenkosten (z. B. bei einem Erwerb) für die Kirchengemeinden und Kirchenbezirke eine Gebührenbefreiung für die Grundbuchkosten nach § 11 Abs. 2 der Kostenordnung i.v.m § 7 Landesjustizkostengesetz, die dann gegebenenfalls im Vertrag zu beantragen ist. Für die Beurkundungskosten beim Notar besteht eine Möglichkeit für eine Gebührenermäßigung nach § 91 GNotKG, die beim Notar beantragt werden muss.