

G 8 Grundstücke

G 8.0 Liegenschaftswesen

G 8.0.1 Kirchliche Verwaltungsvorschriften*

G 8.0.1

Vom 20. Januar 1995

Liegenschaftswesen

1. Grundstockvermögen
 - 1.1 Grundstücksgeschäfte
 - 1.2 Nachbarbauvorhaben
2. Vermietung und Verpachtung
 - 2.1 Vertragswesen
 - 2.2 Miet- und Pachtzinsen, Nebenkosten
 - 2.3 Nutzung, Instandhaltung
 - 2.4 Rechtsstreitigkeiten
 - 2.5 Wohnungsverwaltung
 - 2.6 Landwirtschaftliche Pachtverhältnisse
 - 2.7 Landwirtschaftlicher Wegebau, Grundstücksverbesserungen
 - 2.8 Sonstige Grundstücksaufwendungen
3. Waldbewirtschaftung
 - 3.1 Pfründestiftungswald
 - 3.2 Kirchenstiftungswald
4. Kommunale Bauleitplanung und ländliche Entwicklung
 - 4.1 Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie beteiligter Grundstückseigentümer
 - 4.2 Kirchliches Vorbehaltsgelände
5. Erschließungs- und Anliegerbeiträge
 - 5.1 Rechtsmittelfrist
 - 5.2 Vorlage an die Bischöfliche Finanzkammer
 - 5.3 Obliegenheiten

1. Grundstockvermögen

Die kirchlichen Liegenschaften, welche das wesentliche Grundstockvermögen einer kirchlichen Stiftung bilden, sind nach den Vorschriften des Stiftungsgesetzes und der Kirchenstiftungsordnung zu verwalten. Bei der Behandlung von Grundstücksangelegenheiten ist besonders darauf zu achten, daß das kirchliche Grundstockvermögen in seinem Bestand ungeschmälert zu erhalten ist (Art. 10 Abs. 1 StG). Dies schließt grundsätzlich die Veräußerung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken aus; lediglich Abtretungen für öffentliche Zwecke, z. B. Straßenbau u. ä., sind statthaft. Veräußert werden kann jedoch sog. Überschußbauland von Stiftungen, das für kircheneigene Zwecke nicht benötigt wird, sowie ehemals im Erbbaurecht vergebener Baugrund.

* Auszug aus: Die Verwaltung ortskirchlichen (Stiftungs-)Vermögens sowie das Personalwesen pfarrlicher Mitarbeiter (ABl. 1995 S. 133–268)

G 8.0.1

1.1 Grundstücksgeschäfte

Für die Abwicklung von Grundstücksangelegenheiten, wie Tausch, Verkauf, Kauf, dingliche Belastungen u. a., sind insbesondere die Art. 42 und 44 KiStiftO* zu beachten. Dies bedeutet, daß der BFK alle Vorgänge zur Prüfung vorzulegen und nur im Einvernehmen mit ihr abzuwickeln sind. Anträge, die kirchliche Liegenschaften betreffen, sind jeweils vom zuständigen Pfarramt an die BFK weiterzuleiten. Beizufügen sind eine Stellungnahme des Pfründeverwaltungsrates (für Grundstücke der Pfründestiftungen) oder der Kirchenverwaltung (für Grundstücke der Kirchenstiftungen oder Kirchengemeinden) sowie vorhandene Lagepläne, Fotos usw., die geeignet sind, die Beurteilung des Antrages zu erleichtern.

1. Eine notarielle Beurkundung von Grundstücksgeschäften darf grundsätzlich erst dann vorgenommen werden, wenn die Angelegenheit durch die BFK geprüft und die stiftungs- und kirchenaufsichtliche Genehmigung dazu schriftlich in Aussicht gestellt worden ist. Aus dem Erlös veräußerter Grundstücke müssen in aller Regel wieder rentierliche Vermögenswerte beschafft werden. Bei der Abgabe größerer Grundstücksflächen sollte daher die Möglichkeit geprüft werden, ob vom Antragsteller geeignete Tauschgrundstücke zur Verfügung gestellt werden.
2. Erlöse aus Grundstücksveräußerungen der Pfründestiftungen sind grundsätzlich dem Pfründekapitalienfonds zuzuführen. Dagegen verbleiben Erlöse aus Veräußerungen von Grundstücken der Kirchenstiftungen und Kirchengemeinden bei diesen örtlichen Stiftungen. Sie sind grundsätzlich, wenn dafür nicht sofort wieder Ersatzland beschafft werden kann, zunächst höchstverzinslich anzulegen. In den jährlichen Kirchenstiftungsrechnungen sind diese Erlöse auszuweisen. Sollen Erlöse aus Veräußerungen von Kirchenstiftungsgrundstücken zur Finanzierung kirchlicher Baumaßnahmen verwendet werden, ist dafür stets die Zustimmung der BFK einzuholen.

Auf die Ausführungen unter Abschnitt I Nrn. 2.1.3.2; 2.1.12.5 Tz. 2 und 2.2.10.3 wird verwiesen.**

1.2 Nachbarbauvorhaben

Bauanträge für Baumaßnahmen in der Nachbarschaft kirchlicher Stiftungsgrundstücke werden vom betreffenden Bauherren regelmäßig dem zuständigen Pfarramt zur Leistung der nachbarschaftlichen Unterschrift vorgelegt. Die baurechtliche Beurteilung solcher Bauanträge erfordert vielfach detaillierte Kenntnisse des Bau-rechtes. Die Bauanträge sind daher zunächst der BFK-Grundstücksabteilung zur Prüfung zu übersenden. Die Unterschrift des Pfründeinhabers bzw. des Kirchenver-waltungsvorstandes darf erst geleistet werden, wenn die aufsichtliche Genehmigung der BFK zu dem Bauantrag erteilt wird.

2. Vermietung und Verpachtung

2.1 Vertragswesen

Gemäß Art. 44 Abs. 2 Nrn. 11 und 5 KiStiftO bedarf der Abschluß von Miet- und Pachtverträgen über Liegenschaften seitens kirchlicher Stiftungen der stiftungs-

* Siehe: P 4.1.2

** Siehe: P 4.2.1

und kirchenaufsichtlichen Genehmigung der BFK. Das gleiche gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen bestehender Verträge oder sonstiger Erklärungen, die regelmäßig der Schriftform bedürfen.

1. Auch angesichts der oftmals Änderungen unterliegenden Gesetzeslage sowie des Wandels in der Rechtsprechung ist es erforderlich, die Vertragsgestaltung für Dienstwohnungs- sowie sonstige Miet- und Pachtverhältnisse im engen Einvernehmen mit der BFK vorzunehmen, insbesondere sich jeweils rechtzeitig vorab mit ihr abzustimmen.
2. Der Gebrauch der Miet- oder Pachtsache (dazu gehört bereits schon die Schlüsselübergabe o. ä.) darf keinesfalls vor Abschluß eines schriftlichen Vertrages eingeräumt werden, da ansonsten ein für die kirchliche Stiftung nachteiliges (faktisches) Nutzungsverhältnis, ggf. mündliches Vertragsverhältnis zustande kommen könnte und auch ein unbefugter Nutzer ggf. im Rahmen unserer Rechtsordnung gerichtlich auf Räumung verklagt werden muß.

2.2 Miet- und Pachtzinsen, Nebenkosten

Die Erträge aus einer Vermietung sind über die Haushaltspläne der Kirchen- bzw. Pfründestiftung oder (bei Objekten des Pfründekapitalienfonds) über eine gesonderte Abrechnung zu erfassen. Das gleiche gilt für anfallende Heiz- und sonstige Betriebskosten gemäß der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV oder sonstige durch eine Grundstücksnutzung oder -pflege ausgelöste laufende Kosten. Diese Kosten sind im gesetzlichen Rahmen bzw. nach Maßgabe geschlossener Verträge von Mietern oder Pächtern in geeigneter Weise als monatliche Abschlagszahlungen einzufordern sowie einmal jährlich abzurechnen. Auf die Ausführungen unter Abschnitt I Nrn. 2.1.2.1 und 2.2.11.1 wird verwiesen.*

Miet- und Pachtzinsen sind jeweils im Rahmen der rechtlichen Vorgaben zu erhöhen; im Zweifels- oder Streitfall ist die BFK schriftlich oder telefonisch (unter 08 21/31 66-274/-270) zu befragen.

2.3 Nutzung, Instandhaltung

Vermietete Wohnräume müssen nach den Bestimmungen des Wohnungsaufsichtsgesetzes einen festgelegten Mindeststandard aufweisen, ansonsten ist von einer Vermietung Abstand zu nehmen. Stiftungseigener Wohnraum darf im übrigen – mit Ausnahme von dringenden eigenkirchlichen Bedürfnissen – nicht längere Zeit leerstehen. Unnötig lange Leerstände sowie vor allem auch eine Umwidmung von Wohnungen in Geschäftsraum können gegen gesetzliche Bestimmungen (gemeindliches Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum usf.) verstoßen.

Für die Übergabe und Rücknahme von Miet- und Pachtsachen wird in der Regel ein Übergabeprotokoll abgeschlossen. Im Rahmen von (Gebäude-)Mietverhältnissen trägt generell der Mieter oder Pächter die anfallenden Schönheitsreparaturen. Erfolgt eine Übernahme im Neubauzustand oder nach vollständiger Instandsetzung, so ist die Miet- bzw. Pachtsache vom Nutzer stets nach Ausführung anstehender Instandsetzungsmaßnahmen wieder renoviert an den Vermieter bzw. Verpächter zurückzugeben.

* Siehe: P 4.2.1

G 8.0.1

2.4 Rechtsstreitigkeiten

Unter Berücksichtigung von Art. 46 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Art. 44 Abs. 2 Nr. 9 KiStiftO sind sämtliche Rechtsstreite im Zusammenhang mit der Abwicklung sowie auch Beendigung von Miet- und Pachtverhältnissen der BFK anzuzeigen bzw. von ihr zu genehmigen. Es empfiehlt sich, bereits bei der Abfassung von Abmahnungen und Kündigungen etc. die kirchliche Stiftungsaufsichtsbehörde zu befragen.

2.5 Wohnungsverwaltung

In bestimmten Fällen kann es sich für kirchliche Stiftungen auch empfehlen, für stiftungseigene Wohnungen einen treuhänderischen Verwalter (z. B. die St. Ulrichswerk GmbH, die SWW-Sonthofen GmbH etc.) einzuschalten. Dafür sind in der Regel für jede zur treuhänderischen Verwaltung abgegebene Wohnungseinheit Entgelte nach Maßgabe von § 26 II. BV zu entrichten.

2.6 Landwirtschaftliche Pachtverhältnisse

Landwirtschaftliche Pachtverhältnisse der Pfründestiftungen werden regelmäßig über die Katholische Pfründepachtstelle in Regensburg treuhänderisch abgewickelt. Von diesem Serviceangebot machen in den meisten Fällen auch die örtlichen Kirchenstiftungen Gebrauch. Damit verbunden ist die Rechtsberatung und Abwicklung von Fragen einer Übertragung von Lieferrechten und Inanspruchnahme der einschlägigen staatlichen Programme (Milchkontingentierung, Kulturlandschaftsprogramm usw.). Erklärungen zur Übertragung oder Aufgabe solcher Lieferrechte bedürfen, da hier vermögenswerte Rechte kirchlicher Stiftungen berührt sind, des Einvernehmens der Katholischen Pfründepachtstelle in Regensburg bzw. der Genehmigung der BFK. Für die von der Pfründepachtstelle erbrachten Leistungen sowie auch für den von der Liga-Pachteinheitsstelle in Regensburg angebotenen zentralen Pachtzinseinzug sind von den einzelnen Stiftungen die jeweils zwischen den bayerischen Diözesen und diesen zentralen Stellen vereinbarten Gebühren zu entrichten. Auf die Ausführungen unter Abschnitt I Nr. 2.1.2.1 wird verwiesen.

2.7 Landwirtschaftlicher Wegebau, Grundstücksverbesserungen

Sämtliche Maßnahmen in diesem Bereich sind bereits in der Entscheidungsphase mit der BFK abzuklären, Kosten und Bescheide dort fristgemäß zur Prüfung und weiteren Behandlung vorzulegen.

2.8 Sonstige Grundstücksaufwendungen

Gräbenräumungs- und Wegeunterhaltungskosten der Wasser- und Bodenverbände sowie dazu ergangene Bescheide und Kostenrechnungen sind fristgerecht der BFK zur Prüfung vorzulegen. Diese Kosten werden aufgrund üblicher pachtvertraglicher Vereinbarungen auf die jeweiligen Grundstücksbewirtschafter umgelegt. Die Kosten für die landwirtschaftliche Unfallversicherung werden für verpachtete Grundstücke jeweils direkt den Bewirtschaftern durch die landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft in Rechnung gestellt, andernfalls sind diese Beiträge regelmäßig auf die betroffenen Pächter umzulegen. Für unverpachteten landwirtschaft-

lichen Grundbesitz sowie Waldflächen werden die Versicherungsbeiträge zu Lasten von Kirchenstiftungsgrundbesitz von der betroffenen Stiftung, für Pfründestiftungsgrundbesitz seitens der BFK getragen.

G 8.0.1

3. Waldbewirtschaftung

Kirchlicher Wald gilt als Privatwald (Art. 3 Abs. 1 BayWaldG). Die Staatlichen Forstämter werden nur aufgrund besonderer Beauftragung der Waldeigentümer tätig. Gemäß Art. 19 Abs. 7 BayWaldG können die öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaften die unteren Forstbehörden mit der forstfachlichen Leitung durch Vertrag betrauen. Voraussetzung für diese kostenlose Betriebsleitung (BL) und -ausführung (BA) durch das zuständige Forstamt ist das Vorliegen von Forstbetriebsgutachten (bis 30 ha) nach der Körperschaftswaldverordnung (KWaldV). Für Waldbesitz unter 1 ha genügt in der Regel das Vorliegen einer vereinfachten Forsteinrichtung. Sämtliche Operate (Forstwirtschaftspläne [über 30 ha], Forstbetriebsgutachten, vereinfachte Forsteinrichtungen) werden von freiberuflich tätigen Forstsachverständigen gegen Entgelt erstellt. Diese Operate müssen durch das jeweils zuständige Forstamt mit Angabe des genauen Datums für verbindlich erklärt werden. Sie dienen dazu, die Bewirtschaftung des Stiftungswaldes nach den Vorschriften des Waldgesetzes für Bayern sicherzustellen. Die Laufzeit beträgt regelmäßig 20 Jahre. Nach Ablauf von 10 Jahren prüft das Forstamt, ob eine vorzeitige Erneuerung oder Ergänzung erforderlich ist (Zwischenrevision).

1. Die Bewirtschaftung des Waldes aufgrund eines gültigen Operates erfolgt durch die unteren Forstbehörden, die kostenlose BL durch das zuständige Forstamt, die kostenlose BA durch die jeweilige Forstdienststelle. Die für die Durchführung der Arbeiten, den Betriebsvollzug benötigten Waldarbeiter sind vom Waldeigentümer zu stellen. Zur Tätigkeit der Forstämter gehören nicht: Holzverkauf, Grundstücksgeschäfte, Betriebsabrechnung, Lohnrechnung, der Jagdbetrieb, Schadensermittlungen, Waldwertschätzung und ähnliches. Hat eine Stiftung keine kostenlose BL sowie BA mit dem Forstamt vereinbart und nimmt sie dennoch die Dienste einer Forststelle in Anspruch (für Erstellung von Holzlisten o. ä.), fallen Gebühren nach der Forstgebührenordnung (FoGebO) an.
2. Um die Zusammenarbeit zwischen den kirchlichen Stiftungen, der BFK und den Forstbehörden zu erleichtern, ist die Mitteilung des mit der Waldbetreuung Beauftragten der jeweiligen Stiftung mit Anschrift und Telefonnummer an die BFK zweckmäßig. Die Mitgliedschaft in einer Waldbesitzervereinigung (WBV e.V.) oder einer Forstbetriebsgemeinschaft (FBG e.V.) zur Erleichterung des Betriebsvollzuges, unabhängig von einer vereinbarten kostenlosen BL/BA, wird von der BFK befürwortet. Der Beitritt ist ebenfalls nach Vorliegen des Kirchenverwaltungsbeschlusses bzw. Beratung mit dem Pfründeverwaltungsrat zur aufsichtlichen Genehmigung der BFK vorzulegen.

3.1 Pfründestiftungswald

Für die im Bereich der Oberforstdirektion (OFD) Augsburg liegenden Waldungen der Pfründestiftungen wurde mit (Sammel-)Vertrag vom 16./19.01.1978 zwischen der OFD Augsburg und der Diözese Augsburg die kostenlose BL und BA vereinbart; der Waldbestand der einzelnen Stiftungen wird jährlich fortgeschrieben. Für Pfründewaldungen im Bereich der OFD München (Oberbayern) und Ansbach (Mittelfranken) sollen Einzelverträge mit den jeweils zuständigen Forstämtern

G 8.0.1

nach amtlichem Muster¹ abgeschlossen werden. Derartige Verträge sind zur stiftungs- und kirchenaufsichtlichen Genehmigung vorzulegen (Art. 44 Abs. 2 Nr. 11 KiStiftO).

1. Pfründestiftungswald wird gewöhnlich von der BFK im Auftrag der jeweiligen Pfründestiftung verwaltet; von ihr werden die Werkverträge für die Erstellung von Operaten mit den Sachverständigen geschlossen. Die Kosten für das Operat gehen zu Lasten des kirchlichen Waldeigentümers, also der Pfründestiftung. Die BFK nimmt in jedem Einzelfall Verbindung mit dem Pfründeinhaber auf und informiert ihn über den Inhalt des Werkvertrages und den eingeholten Kostenvoranschlag. Erst nach Prüfung des Angebotes durch den Pfründeinhaber unter Beteiligung des Pfründeverwaltungsrates erteilt die BFK den Auftrag zur Erstellung des Operates. Sollte die Pfründestiftung nicht über die nötigen Mittel für die Kosten des Operates verfügen, können diese auf Antrag von der BFK vorgelegt werden. Ein Belegexemplar des Operates wird nach Verbindlichkeitserklärung durch das zuständige Forstamt der Pfründestiftung übersandt. Ebenso wird der Pfründeinhaber über alle der BFK gegenüber erklärten Maßnahmen (Zwischenrevision, notwendige Maßnahmen im Pfründestiftungswald u. ä.) informiert und ggf. seine Zustimmung eingeholt.
2. Sofern der Pfründestiftungswald vor Ort vom Pfründeinhaber selbst verwaltet wird, sind die Vorgaben der KiStiftO zu beachten, insbesondere eine Auftragserteilung an die Forstsachverständigen der BFK zur stiftungs- und kirchenaufsichtlichen Würdigung und Genehmigung vorzulegen.

3.2 Kirchenstiftungswald

Die Kirchenstiftung kann mit Einzelvertrag zwischen Forstamt und Kirchenstiftung auf Beschluß der Kirchenverwaltung nach amtlichem Muster² die kostenlose BL/BA vertraglich vereinbaren. Formulare sind bei den Forstämtern erhältlich. Der Vertrag bedarf zur Wirksamkeit der stiftungs- und kirchenaufsichtlichen Genehmigung. Ein Sammelvertrag zwischen Freistaat Bayern und der Diözese Augsburg besteht hier nicht und ist auch nicht vorgesehen.

1. Mit der Erstellung der Operate werden grundsätzlich freiberufliche Forstsachverständige durch die kirchlichen Stiftungen beauftragt. Voraussetzung für den Abschluß eines derartigen Werkvertrages ist ein entsprechender Kirchenverwaltungsbeschluß. Vertrag und Kostenvoranschlag für das Operat sind der BFK zur stiftungs- und kirchenaufsichtlichen Genehmigung vorzulegen. Die BFK stellt Vordrucke für den Werkvertrag mit einem Sachverständigen zur Verfügung. Die Kosten des Operats gehen zu Lasten der Kirchenstiftung. Die voraussichtlichen Kosten sind rechtzeitig (für das Jahr der Fälligkeit) unter Titel 184 bzw. Kto.-Nr. 01 5 2200 in den Haushaltsplan, die tatsächlichen Aufwendungen in die Jahresrechnung der Kirchenstiftung aufzunehmen. In Ausnahmefällen werden die Kosten von der BFK vorgelegt. Zwei Exemplare des Operates und die Kostenrechnung werden vom Sachverständigen an die BFK gesandt. Die Rechnung wird von dieser überprüft und zur Zahlung an die Stiftung weitergeleitet. Zwei weitere Exemplare des Operates reicht der Sachverständige gleichzeitig beim zuständigen Forstamt ein. Nach erfolgter Anerkennung und Verbindlichkeitserklärung durch das Forstamt erhält die Kirchenstiftung das für sie be-

¹ Gemäß Anlage 3 zur Körperschaftswaldverordnung (KWaldV).

² Siehe Fußnote 1.

stimmte Operat durch die BFK. Für die Waldbewirtschaftung ist die Kirchenstiftung zuständig; sie hat die notwendig werdenden stiftungsaufsichtlichen Genehmigungen zu erholen und beim Vollzug zu beachten.

2. Wird von der Kirchenstiftung eine kostenlose BL/BA durch das Forstamt nicht gewünscht, muß sichergestellt sein, daß die Waldbewirtschaftung nach dem BayWaldG und den vorliegenden gültigen Verordnungen und Bekanntmachungen der Bayerischen Staatsregierung erfolgt.

Auf die Ausführungen unter Abschnitt I Nr. 2.1.2.3 wird verwiesen.*

4. Kommunale Bauleitplanung und ländliche Entwicklung

Wegen der außerordentlichen Bedeutung der sich aus den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Flurbereinigungsgesetzes für den ortskirchlichen Bereich ergebenden Konsequenzen stellen wir hier einige unserer in vielen Einzelverfügungen enthaltenen und von den örtlichen kirchlichen Stellen unbedingt zu beachtenden Hinweise auch noch allgemein zusammen.

1. Das Baugesetzbuch³ ordnet die städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 2 BauGB) durch
 - a) Flächennutzungspläne (vorbereitende Bauleitpläne) und
 - b) Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne).
2. Das Flurbereinigungsgesetz⁴ ordnet die ländliche Entwicklung (§§ 37, 58 FlurbG) durch
 - a) Flurbereinigungspläne und
 - b) Dorferneuerungspläne.

4.1 Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie beteiligter Grundstückseigentümer

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von den Planungen berührt werden können, anzuhören. In ihrer Stellungnahme haben sie der Gemeinde auch Aufschluß über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Diese Behörden sollen innerhalb einer von der Gemeinde angegebenen angemessenen Frist Stellung nehmen; äußern sie sich nicht fristgemäß, so kann die Gemeinde davon ausgehen, daß die von diesen Stellen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden (§ 4 Abs. 1 BauGB). Entsprechendes gilt für beteiligte Grundstückseigentümer im Rahmen der Flurbereinigung bzw. Dorferneuerung (vgl. auch §§ 10 Nr. 2b, 39, 40 FlurbG).

1. Zu den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und die deshalb bei der Aufstellung von Bauleitplänen möglichst frühzeitig zu beteiligen sind, gehören auch die kirchlichen Stellen; d. h. in unserem Bereich sowohl die

³ IdF. der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. 04. 1994 (BGBl. I S. 766).

⁴ IdF. der Bekanntmachung vom 16. 03. 1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. 08. 1994 (BGBl. I S. 2187).

* Siehe: P 4.2.1

G 8.0.1

örtlichen kirchlichen Stellen (also Pfarrämter) wie auch die kirchliche Stiftungsaufsichtsbehörde, nämlich die BFK. Beide Stellen sind daher von den Gemeinden einzuschalten; beide Behörden sind wegen der Zukunftsbedeutung dieser Fragen gehalten, hier eng und fristgerecht zusammenzuarbeiten. Die Regierung von Schwaben sagt dazu in der Bekanntmachung vom 12. 3. 1975 (Nr. 420-XX 1451/71) u. a. auch noch folgendes:

- Bauleitpläne haben u. a. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge zu berücksichtigen ... Entsprechend ... haben die Gemeinden bisher vielfach die jeweiligen katholischen Pfarrämter beteiligt. Da durch die Einschaltung weiterer Stellen der katholischen Kirche in einzelnen Fällen Unklarheiten aufgetreten sind, wurde mit der Diözese Augsburg, deren Gebiet sich auf den gesamten Regierungsbezirk Schwaben mit Ausnahme einiger Gemeinden des Landkreises Donau-Ries erstreckt, Fühlung genommen. Von dort wurde bekannt, daß die mit der Bauleitplanung zusammenhängenden Fragen zentral von der BFK, der gleichzeitig die Eigenschaft einer kirchlichen Stiftungsaufsichtsbehörde zukommt, behandelt werden. Es wird daher als zweckmäßig erachtet, wenn die Gemeinden künftig unmittelbar die Bischöfliche Finanzkammer Augsburg, Fronhof 4, 86152 Augsburg, beteiligen.“ ...
2. Das bedeutet des näheren, daß die örtlichen planerischen Entwicklungen von den Pfarrstellen ständig mitzuverfolgen sind und bei ersten Konkretisierungen die BFK davon zu verständigen ist, damit sie sich so frühzeitig als möglich in die weiteren Planungsphasen einschalten kann. In aller Regel werden die Bauleitpläne der BFK zur Beurteilung übersandt. Von hier aus werden die betroffenen Pfarrämter beteiligt und schriftlich um Stellungnahme gebeten. Die Rückäußerung der Pfarrämter (auch Fehlanzeigen) sollte möglichst umgehend erfolgen, da eventuelle Anregungen und Bedenken nur innerhalb einer festgelegten Frist (zumeist 4 Wochen) von den Planungsbehörden entgegengenommen werden.
 3. In ähnlicher Weise gilt dies auch für die ländliche Entwicklung. Im Rahmen der ländlichen Neuordnung im Außenbereich ist regelmäßig die Katholische Pfründepachtstelle in Regensburg in Vertretung der örtlichen kirchlichen Stiftungen befaßt. Für Maßnahmen der Dorferneuerung und sonstige Planungsvorhaben der ländlichen Entwicklung im Innenbereich wird die BFK – regelmäßig auch als Bevollmächtigter – in rechtlicher, wirtschaftlicher, finanzieller, aber auch technischer Hinsicht als Koordinationsstelle tätig. Die betreffenden Kirchenverwaltungs- und Pfründeverwaltungsräte sind aufgerufen, sich im ortsüblichen Rahmen über diese Planfeststellungsverfahren zu informieren und ggf. mitzuwirken. Sämtliche öffentlichen Bekanntmachungen, Ladungen, Bescheide oder sonstige Ergebnisse derartiger Planfeststellung sowie auch eingehende Rechnungen (Kontoauszüge) u. a. sind zur Fristwahrung und Vermeidung von Rechtsnachteilen unverzüglich an die BFK zur weiteren Behandlung abzugeben.

4.2 Kirchliches Vorbehaltsgelände

Bei jeder Aufstellung des Bauleitplanes ist die Frage zu stellen, ob in dem Planungsgebiet Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge bestehen, die dort zu berücksichtigen wären, d. h. ob in dem Planungsgebiet die Notwendigkeit besteht, sog. Vorbehaltflächen für eine Kirche, eine Kirchnerweiterung, ein Jugend- und Pfarrheim, eine sonstige kirchliche Einrichtung, ein Pfarrwohngebäude usw. vorzusehen und ein solcher Bedarf rechtzeitig schriftlich bei der Stadt-/Markt-/Gemeindeverwaltung anzumelden ist. Dabei gilt es jeweils nicht nur, das konkrete Pla-

nungsgebiet, sondern auch bereits bebaute Gebiete wie auch erst in späterer Zeit zur Bebauung anstehende Gebiete, die Entfernung zu bereits bestehenden kirchlichen Gebäuden, deren Fassungsvermögen usw. insgesamt zu fassen und die Gesamtsituation abzuwägen.

1. Bei einer solchen Abwägung sollte gleichzeitig bedacht werden, daß das früheste Stadium der gemeindlichen Bauleitplanung für die kirchlichen Stellen in der Regel die günstigste Zeit und Gelegenheit darstellt, sich einzuschalten, Wünsche, Anregungen und Bedenken vorzubringen und durch entsprechende schriftliche Bedarfsanmeldungen schon jetzt für die nähere oder fernere Zukunft vorzusorgen. Im übrigen sei angemerkt, daß mit der Einplanung und Ausweisung eines kirchlichen Vorbehaltsgeländes noch kein Zwang begründet wird, ein solches Vorbehaltsgelände dann auch sogleich dem vorbehaltenen kirchlichen Zweck zuzuführen, es also sofort mit dem vorgesehenen kirchlichen Bauwerk zu bebauen. Vielmehr wird mit der Deklaration zum kirchlichen Vorbehaltsgelände vor allem vorsorglich die (äußerst wichtige und wertvolle) Chance gewahrt, dieses Gelände für den vorbehaltenen kirchlichen Zweck verwenden zu können. Die Möglichkeit, sich später vielleicht doch anders zu entscheiden, wird damit nicht ausgeschlossen. Es wird daher u. a. notwendig sein, an allen Besprechungen, die der Aufstellung eines Bauleitplans (Flächennutzungs- sowie Bebauungsplanes) vorausgehen oder damit in Zusammenhang stehen und zu denen seitens der Gemeinde eingeladen wird, zur Wahrung der kirchlichen Interessen teilzunehmen. Über das Ergebnis solcher Verhandlungen wäre anschließend unverzüglich schriftlich an die BFK zu berichten, damit von dieser erforderlichenfalls das Weitere veranlaßt werden kann.
2. Diese Verfahrensweise ist auch deshalb anzuraten, weil, wie aus dem Vorstehenden erhellt, man nicht generell sagen kann, wann ein Flächenbedarf für kirchliche Bauzwecke vorhanden und durch entsprechende Ausweisung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, sich eine solche Frage in der Regel nur von Fall zu Fall, also unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des Einzelfalles entscheiden läßt. So spielt z. B. auch eine wichtige Rolle die Zahl der (voraussichtlichen) Bekenntnisangehörigen in einem bestimmten Gebiet, die Art und Anordnung der Bebauung dieses Bezirks (weitläufig oder konzentriert) usw.
3. Sollte ein Bauleitplan (Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan) bereits aufgestellt worden sein, ohne daß die kirchlichen Stellen bisher am Aufstellungsverfahren beteiligt wurden, wäre dieser Bauleitplan bei der betreffenden Stadt-/Markt-/Gemeindeverwaltung einzusehen und dann dazu Stellung zu nehmen, der BFK insbesondere mitzuteilen, ob innerhalb dieses Gebietes ein kirchlicher Eigenbedarf (z. B. für Kirche, Pfarrhaus, Pfarrheim usw.) besteht, der nachträglich bei der betreffenden Stadt-/Markt-/Gemeindeverwaltung anzumelden wäre. Bedenken und Anregungen, die mit kirchlichen Interessen im Zusammenhang stehen, sollten nicht unterlassen werden, gleichfalls anzufügen.

Bei etwa bestehenden Zweifeln oder Unklarheiten sollte nicht versäumt werden, bei der BFK, allenfalls auch nur fernmündlich unter der Nr. 08 21/31 66-4 60, rückzufragen.

5. Erschließungs- und Anliegerbeiträge

5.1 Rechtsmittelfrist

Trotz unserer häufigen Hinweise kommt es leider immer wieder vor, daß behördliche Bescheide nicht rechtzeitig vor Ablauf der Rechtsmittelfrist von 1 Monat ab

G 8.0.1 Zustellung (die aus dem jeweiligen Bescheid genau zu ersehen ist) an uns weitergeleitet werden. Als Folge davon haben sich schon öfters sowohl rechtliche als auch finanzielle Schäden für die örtlichen Stiftungen wie auch für die Diözese Augsburg selbst ergeben, da es nach Ablauf der Rechtsmittelfrist keine Möglichkeit mehr gibt, Bescheide rechtlich zu beanstanden. Die Erfahrung hat aber gezeigt, daß in vielen Fällen durch die Einlegung von Widersprüchen teils erhebliche Beitragsreduzierungen erreicht werden konnten.

1. Darüber hinaus müssen Sie wissen, daß wir bei allen kirchlichen Einrichtungen, die gemeinnützigen Zwecken dienen (Kindergärten, Kirchen, Kapellen, kirchliche Vorbehaltsflächen, Pfarrheime usw.), an die Gemeinden Anträge auf Erlaß oder zinslose Stundung der Erschließungs- und Anliegerbeiträge stellen, die oftmals auch positiv verbeschieden werden. Dadurch konnten wir in den vergangenen Jahren beachtliche Summen einsparen und für andere dringlichste (orts-)kirchliche Bedürfnisse bereitstellen. Pfarrhöfe, Dienstwohngebäude sowie Kaplans- und Mesnerhäuser und dgl. scheiden hier aus, da sie als Wohngebäude einen Beitragsnachlaß nicht rechtfertigen.
2. Infolge der oft gleichfalls angespannten finanziellen Situation verschiedener Gemeinden kommt es auch immer häufiger vor, daß uns nach Fälligkeit der Beiträge Mahngebühren und Säumniszuschläge in Rechnung gestellt werden, die bei rechtzeitiger Weitergabe an die BFK hätten vermieden werden können. Ggf. empfiehlt es sich, nachstehendes Schreiben (z. B.) an die Kommune zu richten.

... „Gegen den uns am zugestellten Erschließungskostenbescheid

vom (AZ:) legen wir hiermit fristgerecht WIDERSPRUCH ein, mit dem Antrag, diesen Bescheid aufzuheben bzw. zu ändern.

Die Begründung dieses Antrages darf einem gesonderten Schriftsatze vorbehalten werden. Dieser wird Ihnen in unserem Namen und Auftrag alsbald von der kirchlichen Stiftungsaufsichtsbehörde (Bischöfliche Finanzkammer in 86152 Augsburg, Fronhof 4) zugeleitet werden.

Gleichzeitig bitten wir Sie, die Vollziehung des uns zugestellten Erschließungskostenbescheides bis zum Abschluß dieses Verfahrens bzw. bis zur Rücknahme unseres Rechtsbehelfs auszusetzen. Vorsorglich wird um Stundung der uns in Rechnung gestellten Erschließungskosten gebeten.

Die kirchliche Stiftungsaufsichtsbehörde hat Abdruck dieses Schreibens erhalten.

Mit vorzüglicher Hochachtung

(S)

(Stadt-)Pfarrer.“

5.2 Vorlage an die Bischöfliche Finanzkammer

Um die Stiftungen vor Schäden und sich selbst vor mitunter empfindlichen Regreßansprüchen zu bewahren, sind alle (Stiftungs-)Vorstände, insbesondere Kirchenverwaltungen gehalten, alle ihnen zugehenden Bescheide und Rechnungen (Erschließungskostenbescheide, auch Haus- und Grundstücksanschlußkosten, Einspruchs- und Beschwerdeentscheidungen, Bescheide in Bau-, auch Abbruchsachen, Mahnbescheide früherer Zahlungsaufforderungen, Vermessungskostenrechnungen,

aber auch Einheitswertbescheide, Grundsteuerbescheide, Grunderwerbsteuerbescheide usf.) jeweils umgehend in Kopie und unbezahlt zur Prüfung und gegebenenfalls weiteren Behandlung bei uns vorzulegen; zumal die hiermit angeforderten Kosten gegenwärtig von der BFK in aller Regel zur Gänze bezuschußt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß auch Bescheide, die eine Erstattung ausweisen, an uns zu übersenden sind, da diese Erstattungen in aller Regel der BFK zustehen, nachdem sie auch die zugrundeliegenden Zahlungen geleistet hat. Auf die Ausführungen unter Abschnitt I Nr. 2.1.12.5 Tz. 2 wird verwiesen.*

5.3 Obliegenheiten

Bei der Vorlage derartiger Bescheide ist zusätzlich zu beachten:

1. Diese Bescheide sind als Sofortsachen zu bezeichnen,
2. Der Eingang des Bescheides beim Pfarramt ist auf dem Bescheid deutlich zu vermerken (genaues Eingangsdatum),
3. Bei allen Bescheiden, die Grundstücke betreffen (wie Einheitswertbescheide, Grunderwerbsteuerbescheide, Erschließungskostenbescheide usw.), sollten uns – wenn irgend möglich – vor allem folgende Angaben gemacht bzw. Unterlagen beigegeben werden:
 - a) Wer ist Eigentümer des Grundstückes (Kirchenstiftung, Pfründestiftung usw.),
 - b) wann wurde es erworben, zu welchem Zwecke wurde es erworben (Kirchbauplatz, Kindergartenbaugrundstück usw.),
 - c) wie wird das Grundstück derzeit genutzt (also Pfarrhofgrundstück, Kirchengrundstück, Kindergartengrundstück, unbebautes Grundstück usw.),
 - d) wenn das Grundstück fremdgenutzt wird, welcher Art ist diese Nutzung (Sportplatz, Kinderspielplatz, Lagerplatz, Parkplatz, verpachtet zur landwirtschaftlichen Nutzung usw.),
 - e) wer trägt die Baulast an den darauf befindlichen Gebäuden, in welchem Zustand befinden sich diese, stehen sie unter Denkmalschutz usw.,
 - f) stimmen die in den Bescheiden angegebenen Grundstücksgrößen und Gebäudeflächen mit den tatsächlichen Abmessungen überein?
 - g) Lageplan, Bauplan, Fotos (auch Amateurfotos).
4. Ist es aus irgendwelchen Gründen nicht möglich, daß der Bescheid rechtzeitig (vor Ablauf der Rechtsbehelfsfrist) bei uns vorgelegt wird, so empfiehlt sich, unbedingt selbst vorsorglich schriftlichen Widerspruch nach Maßgabe der Nr. 5.1 Tz. 2 gegen solche Bescheide bei der zuständigen Behörde einzulegen. Eine Begründung dieses Widerspruchs kann dann ggf. jederzeit von uns nachgereicht werden. Hierbei ist ferner zu beachten, daß bei Bescheiden, die mit einer Zahlung verbunden sind, bei der Einlegung eines Widerspruches gleichzeitig ein Antrag auf Aussetzung der Vollziehung gestellt werden muß, da der Widerspruch keinen Einfluß auf den Eintritt der Fälligkeit der Zahlung hat. Anschließend ersuchen wir um Übersendung der Bescheide in Ablichtung samt Widerspruchsschreiben mit allenfalls nötigen Hinweisen zur Prüfung und etwaigen Weiterbehandlung.

(ABl. 1995 S. 247–260)

* Siehe: P 4.2.1