



Landeskirchenamt · 34114 Kassel

Kirchenvorstände, Gesamt- und Zweckverbands-
vorstände, Kirchenkreisvorstände
Damen und Herren Pröpste und Dekane,
Kirchenkreisämter und Stadtkirchenamt Kassel
Amt für Revision
Referat Bauberatung, techn. Gebäudemanage-
men
Referat Baufinanz

Landeskirchenamt

**Oberlandeskirchenrat
Timo Koch**

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: A/26 - R 611-7
Unsere Nachricht vom:

Timo Koch
Tel.: 0561-9378-491
timo.koch@ekkw.de

Datum: 22. Juni 2026

Verkauf von Kirchen und anderer gottesdienstlich genutzter Gebäude bzw. Vergabe von Erbbaurechten an diesen Gebäuden

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie ein Merkblatt zum Verkauf von Kirchengebäuden bzw. Vergabe von Erbbaurechten an diesen Gebäuden.

Das Merkblatt dient Ihnen als Orientierung und benennt die wesentlichen Kriterien, die bei einem möglichen Verkauf oder Abgabe im Wege des Erbbaurechts zu berücksichtigen sind. Von besonderer Bedeutung ist dabei, dass der gesamte Prozess transparent gestaltet wird und alle mit der notwendig werdenden Entwicklung zusammenhängenden Fragen geklärt sind.

Für Rückfragen stehen Ihnen sowohl Ihre Kirchenkreisämter als auch das Landeskirchenamt jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Timo Koch
Oberlandeskirchenrat

Merkblatt Verkauf von Kirchen und anderer gottesdienstlich genutzter Gebäude bzw. Vergabe von Erbbaurechten an diesen Gebäuden

Dieses Merkblatt unterstützt Sie bei dem Verkauf einer Kirche und weiterer gottesdienstlich genutzter Gebäude bzw. bei der Vergabe dieser Gebäude im Wege des Erbbaurechts.

Es zeigt, welche Punkte dabei wichtig sind:

- Einbeziehung und Information der Gemeindeglieder / Öffentlichkeit
- Tücken bei Nachnutzung und Erwerberkreis
- Beteiligung von Verwaltung und Gremien
- Wertermittlung
- Denkmalschutz
- Verbleib von Kunstgegenständen
- Verkaufsverfahren
- Erbbaurecht

Bevor ein Verkauf oder die Vergabe eines Erbbaurechts erfolgen kann, sind zunächst die wesentlichen Fragen zur Entwidmung der Kirche zu klären (siehe Rundverfügung zur Entwidmung von Kirchen und anderer gottesdienstlich genutzter Gebäude vom 22.06.2026). Der Entwidmungsbeschluss muss vor dem Verkauf oder der Erbbaurechtsvergabe gefasst werden.

Die Abgabe einer Kirche hängt maßgeblich von den jeweiligen Gegebenheiten des Gebäudes und der geplanten Nachnutzung des Erwerbers ab. Jede Veräußerung ist ein individueller Vorgang; es gibt daher keine Standards, die auf alle Kirchenverkäufe gleichermaßen anwendbar sind. Entscheidend ist, dass Kirchengemeinden frühzeitig ihr Kirchenkreisamt und das Dezernat Bau- und Liegenschaften im Landeskirchenamt über die Verkaufsabsicht informieren und eine Abstimmung über alle zu bedenkende Aspekte herbeiführen. Nur gemeinsam und gut abgestimmt kann ein solch sensibler und oft auch emotionaler Prozess gelingen. Aufgrund der Komplexität braucht der Verkauf einer Kirche Zeit und Sorgfalt.

Verfahrensschritte und zu beachtende Punkte bei Verkauf einer Kirche bzw. bei Vergabe der Kirche als Erbbaurecht:

A) Entscheidungsfindung und kircheninterne Abstimmung:

- Der Kirchenvorstand hat im Rahmen des Abwägungsprozesses die grundsätzliche Entscheidung zum Verkauf getroffen und diskutiert, welche Nachnutzung und welcher Erwerberkreis in Frage kommen. Diese erste grundsätzliche Entscheidung ist nicht an die Öffentlichkeit zu geben, sondern muss zunächst noch kirchenintern abgestimmt werden.
- Der Kirchenvorstand informiert den Kirchenkreisvorstand, das Kirchenkreisamt und das Landeskirchenamt (über die Liegenschaftsabteilung des Kirchenkreisamtes) über den grundsätzlichen Verkaufsentschluss. Die Gründe für den Verkauf und die geplante

Nachnutzung sind kurz schriftlich zu dokumentieren. Der Kirchenkreisvorstand gibt eine Stellungnahme ab.

- Das Landeskirchenamt stellt das grundsätzliche Einverständnis zum Verkauf – ggf. auch mit Auflagen - in Aussicht und informiert, was zu beachten ist. Nach § 15 Abs. 1 Nr. 1 Vermögensaufsichtsgesetz (VAufsG vom 25.11.2021 KABl. S. 210) bedarf der Verkauf von Grundstücken der Genehmigung des Landeskirchenamtes. Deshalb ist eine frühzeitige Abstimmung erforderlich.

B) Weitere Schritte:

- Der Kirchenvorstand beschließt grundsätzlich – sofern noch nicht im Rahmen des Entwidmungsverfahrens geschehen – die Kirche entwidmen zu wollen. Wie dabei vorzugehen ist, beschreibt die Rundverfügung „Entwidmung von Kirchen und anderer gottesdienstlich genutzter Gebäude“. Auf die Einbindung der Öffentlichkeit ist bei der Entwidmung ein besonderes Augenmerk zu legen.
- Der Kirchenvorstand lässt den Wert der Kirche ermitteln. Dafür kann zum Beispiel ein Verkehrswertgutachten durch öffentlich bestellte Sachverständige, das Ortsgericht oder den Gutachterausschuss eingeholt werden, Im Einzelfall kommen nach Rücksprache mit dem Landeskirchenamt für die Wertermittlung auch eine Bank oder ein sonstiger Fachbetrieb in Betracht. Auch der Wert, den das Finanzamt für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer zugrunde legen würde, kann Orientierung geben. Die Wertermittlung ist ein Anhaltspunkt für den Verkehrswert. Der spätere Verkaufspreis kann davon abweichen – je nach Gegebenheit, Erwerber oder Nachnutzung. Ob ein anderer Preis angemessen ist, muss im Einzelfall geprüft werden. Soll die Kirche für einen Preis unterhalb des ermittelten Werts verkauft werden, braucht dies eine gute Begründung, eine transparente Kommunikation und eine rechtlich fundierte Dokumentation. Der Grundsatz, dass kirchliche Körperschaften das ihnen anvertraute Vermögen gewissenhaft verwalten und bestehenden Vermögensrechte wahren, gilt auch bei Verkauf von Kirchen. Bei entsprechender Begründung und ggf. Vereinbarung von vertraglichen Sicherungsklauseln zu Nutzungsbindung, Rückfallrecht oder Wertabschöpfung bei Weiterverkauf ist ein Verkauf unterhalb des Verkehrswertes aber grundsätzlich denkbar.
- Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist -über die landeskirchliche Bauberatung- die Benehmensherstellung mit dem Landesamt für Denkmalpflege herbeizuführen.
- Sofern noch nicht im Rahmen der Entwidmung geschehen, sind Regelungen für vasa sacra, Kunstwerke, Orgeln und Glocken zu treffen und die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.
- Grundstücksaspekte (z.B. Grabsteine um die Kirche, Bebauungsplan, ggf. gestundete öffentliche Beiträge, Stellplätze, Wegerechte, etc.) sind zu klären. Die Ausweisung des Grundstücks im Bebauungsplan als z.B. Gemeinbedarfsfläche, Kirche, etc. kann eine Nachnutzung einschränken, so dass frühzeitig Kontakt zur Kommune aufzunehmen und die planungsrechtliche Situation zu klären ist.
- Finanzielle Aspekte (Erlösverwendung, Baubeihilfen, öffentliche Zuschüsse, Versicherung, Baulastfonds etc.) sind zu klären.

C) Verkaufsverfahren:

- Nach Klärung aller o.g. Punkte, wird ein transparentes Verkaufsverfahrens durchgeführt, um einen geeigneten Nachnutzer zu finden. Auf Einschränkungen der Nachnutzung und Besonderheiten des Gebäudes (z.B. Denkmalschutz, bau- und planungsrechtliche Bestimmungen, etc.) ist bei öffentlichen Ausschreibungen zwingend hinzuweisen. In begründeten Fällen kann auf eine öffentliche Ausschreibung verzichtet und das Gebäude gezielt einem gewünschten Nachnutzer (z.B. Religionsgemeinschaften, Kommune, Diakonie, Förderverein) angeboten werden. Dafür ist aber vorher die Zustimmung des Landeskirchenamtes erforderlich. Bei einer möglichen Nachnutzung durch eine Religionsgemeinschaft, die nicht zum Arbeitskreis christlicher Kirchen gehört, empfiehlt es sich, sich vorher näher über diese Gemeinschaft zu informieren und die Fachstelle für Weltanschauungsfragen (www.zentrum-oekumene.de) zu beteiligen.
- Sofern Bedienstete der Kirchengemeinde oder Mitglieder des Kirchenvorstands zum möglichen Erwerberkreis gehören können, sind hohe Anforderungen an die Nachvollziehbarkeit einer Verkaufsentscheidung zu stellen. Die Maßstäbe an Transparenz und Objektivität einer Entscheidung fallen hier besonders ins Gewicht. Es gilt, jeden Eindruck einer Bevorzugung zu vermeiden. Sofern sich Personen aus dem genannten Kreis um einen Kauf bemühen, ist das Verfahren durch das Kirchenkreisamt abzuwickeln.
- Der Kirchenvorstand bewertet eingegangene Gebote und entscheidet, wer das Gebäude kaufen soll. Dabei ist besonders wichtig, dass die Nachnutzung im Sinne kirchlicher Grundsätze erfolgt. Dies sind insbesondere
 - keine Nutzung zum Betrieb von Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Bordellen, Einrichtungen des Rotlichtmilieus oder vergleichbare Einrichtungen
 - keine Nutzung in jeglicher Art und Form, die mit der Darstellung von Gewalt, Pornografie, kirchenfeindlichen oder den christlichen Glauben verunglimpfenden Darstellungen oder Handlungen verbunden sind
 - keine Nutzung durch Gruppierungen, die unter Beobachtung des Verfassungsschutzes stehen oder verboten sind oder deren Positionen und Ziele dem Auftrag der Kirche in sonstiger Weise entgegenstehen
 - keine Überlassung von Grundstück und Gebäuden an Religions- und Weltanschauungsgemeinden, die nicht der Arbeitsgemeinschaft christlicher Kirchen angehören, bzw. Überlassung nur mit Zustimmung der Kirchengemeinde.
- Sofern die Ausschreibungsangebote nicht den gewünschten Wert erbringen, kann der Kirchenvorstand die Ausschreibung beenden und neu beginnen. In Einzelfällen ist es auch möglich, mit den Bietern in Nachverhandlungen einzutreten. Aus Gründen der Transparenz sind daran alle geeigneten Bieter zu beteiligen.
- Nach Abschluss des Verkaufsverfahrens und Beschlussfassung beantragt der Kirchenvorstand über den Dienstweg die Genehmigung des Landeskirchenamtes. Dabei sind alle oben aufgezählten Unterlagen und Informationen vorzulegen. Eine verbindliche Zusage an die Kaufpartei kann erst erfolgen, wenn diese Genehmigung vorliegt.

D) Weiterer Ablauf:

- Liegen keine Hinderungsgründe vor, stellt das Landeskirchenamt die kirchenaufsichtliche Genehmigung für den Verkauf in Aussicht und informiert über die bei der Ausgestaltung des Kaufvertrages zu beachtenden Regelungen. Der Verkauf von Liegenschaften bedarf nach § 311b BGB der notariellen Beurkundung. Üblicherweise wird das beurkundende Notariat von der Kaufpartei bestimmt.
Bei der Ausgestaltung der vertraglichen Regelungen ist zwingend sicherzustellen, dass künftige Nutzungsberechtigte auf den ursprünglichen Charakter des Gebäudes als kirchliches Gebäude und kirchliche Interessen Rücksicht nehmen (siehe Punkte unter Auswahl Kaufpartei). Die Nutzungsbeschränkungen sind dinglich im Grundbuch des Erwerbers zu sichern. Musterformulierungen stellt das Landeskirchenamt bereit.
- Wenn erforderlich, muss das Grundstück vermessen werden. Die Kostenfrage ist vorab zu klären.
- Vorprüfung des vom Notariat erstellten Vertragsentwurfs durch ihr Kirchenkreisamt und das Landeskirchenamt.
- Beurkundung des Vertrages vor dem Notariat. Die Beurkundungskosten trägt i.d.R. der Käufer.
- Abschließende Genehmigung durch das Landeskirchenamt. Der Kaufvertrag wird erst nach der Genehmigung durch das Landeskirchenamt wirksam.
- Übergabe des Gebäudes an die Kaufpartei und Abschluss des Verfahrens bei der Kirchengemeinde. Die verwaltungsmäßige Abwicklung des Verkaufs erfolgt über das Kirchenkreisamt.

Besonderheit Erbbaurecht:

Die Abgabe einer Kirche im Wege des Erbbaurechts kann für die Kirchengemeinde eine Möglichkeit darstellen, ihr Eigentum an der Kirche nicht „für immer“ aufzugeben.

Bei einem Erbbaurecht handelt es sich um das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu haben. Der Eigentümer des Grundstücks wird als Erbbaurechtsgeber und derjenige, der das Recht erhält, als Erbbaurechtsnehmer bezeichnet.

Eine Abgabe einer Kirche oder anderer gottesdienstlich genutzter Gebäude kann im Wege des Verkaufs (vollständige Abgabe aller Rechte und Pflichten) oder auch als Erbbaurechtsvergabe erfolgen. Bei einer Erbbaurechtsvergabe wird nur das Gebäude veräußert; das Grundstück bleibt im kirchlichen Eigentum. Der Erbbauberechtigte hat den Vorteil, dass er nur den Gebäudewert aufbringen muss. Für die Nutzung des Grundstücks zahlt er regelmäßig einen Erbbauzins. Läuft das Erbbaurecht nach er vereinbarten Zeit ab, fällt das Eigentum am Gebäude wieder – ggf. gegen eine Entschädigung - an den Grundstückseigentümer zurück

Wenn Sie eine Erbbaurechtsvergabe in Betracht ziehen, sprechen Sie bitte frühzeitig Ihre Liegenschaftsabteilung im Kirchenkreisamt bzw. die für den Bereich Erbbaurecht zuständigen Mitarbeitenden im Landeskirchenamt an, damit die Voraussetzungen für diesen Vorgang geklärt werden können. Die Landeskirche stellt Musterverträge für die Erbbaurechtsvergabe

zur Verfügung, die zu verwenden sind. Ob eine Erbbaurechtsvergabe sinnvoll und genehmigungsfähig ist, hängt von den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten ab und kann nur im Einzelfall entschieden werden.

Auch bei Vergabe einer Kirche im Wege des Erbbaurechts sind die oben bei Verkauf aufgeführten Punkte zu beachten.

Ablaufplan Kirchenverkauf

Voraussetzung

- Die Kirche wird vor dem Verkauf entwidmet und alle wesentlichen, mit der Entwidmung der Kirche zusammenhängenden, Fragen sind geklärt (siehe Rundverfügung Entwidmung)

Kircheninterne Abstimmung

- Entscheidung Kirchenvorstand zum Verkauf und zur Art der geplanten Nachnutzung
- Information an Kirchenkreis, Kirchenkreisamt und Landeskirche. Deren Hinweise sind zu beachten
- Genehmigungspflicht nach §15 VAufsG

Weitere Schritte

- Grundsatzbeschluss zur Entwidmung der Kirche – sofern noch nicht erfolgt
- Einbindung der Öffentlichkeit, z.B. durch Gemeindeversammlung
- Wertermittlung (Verkehrswertgutachten)
- Benehmensherstellung mit Landesamt für Denkmalpflege bei denkmalgeschützten Gebäuden
- Regelungen für Kunstwerke, vasa sacra, Orgeln, Glocken
- Klärung von Grundstücksaspekten (z.B. Grabsteine, baurechtliche Aspekte, etc.)
- Finanzielle Aspekte (Erlösverwendung, Zuschüsse, Versicherung)

Verkaufsverfahren

- Einbindung der Öffentlichkeit und Durchführung eines transparenten Ausschreibungsverfahrens
- Hinweis auf Nachnutzungsbeschränkungen
- Möglichkeit gezielter Angebote mit Zustimmung des Landeskirchenamtes
- Auswahl der Kaufpartei unter Beachtung der kirchlichen Grundsätze
- Nachverhandlungen bei Bedarf

Beantragung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung

- Beantragung der Genehmigung beim Landeskirchenamt über den Dienstweg
- Vorlage aller relevanten Unterlagen
- Verbindliche Zusage erst nach Genehmigung

Vertragsgestaltung und notarielle Beurkundung

- Information vom Landeskirchenamt über Regelungen zur Vertragsgestaltung, insbesondere grundbuchliche Sicherung der Nutzungsbeschränkungen
- Beauftragung Notariat durch Kaufpartei / Beurkundungspflicht nach § 311b BGB
- Vorprüfung des Vertragsentwurfs durch Kirchenkreisamt und Landeskirchenamt
- Beurkundung und abschließende kirchenaufsichtliche Genehmigung
- Übergabe des Gebäudes und Abschluss des Verfahrens