



Prozess: **Grundstücksverkauf**
Hauptprozess: Liegenschaftsverwaltung

1. Zweck und Zielsetzung

Diese Prozessbeschreibung beschreibt den Ablauf von Grundstücksverkäufen und die Zuständigkeit von Leitungsorganen und Verwaltung.

Ziel der Prozessbeschreibung:

Sicherstellen, dass alle gesetzlichen Grundlagen (§§ 46 ff. WIVO i. V. m. § 19 WivO – RL) eingehalten werden

2. Verwendete Abkürzungen und Begriffe

KG	Kirchengemeinde, hier: Presbyterium
FB	Kirchenamt, hier: Fachbereich Liegenschaften
KSV	Kreissynodalvorstand
BVA	Bevollmächtigtenausschuss
UR	Urkundenrolle (Bezeichnung des Notarvertrages)

3. Mitgeltende Dokumente

./.

4. Ablaufbeschreibung (siehe Folgeseiten)

Anwendungszustimmung

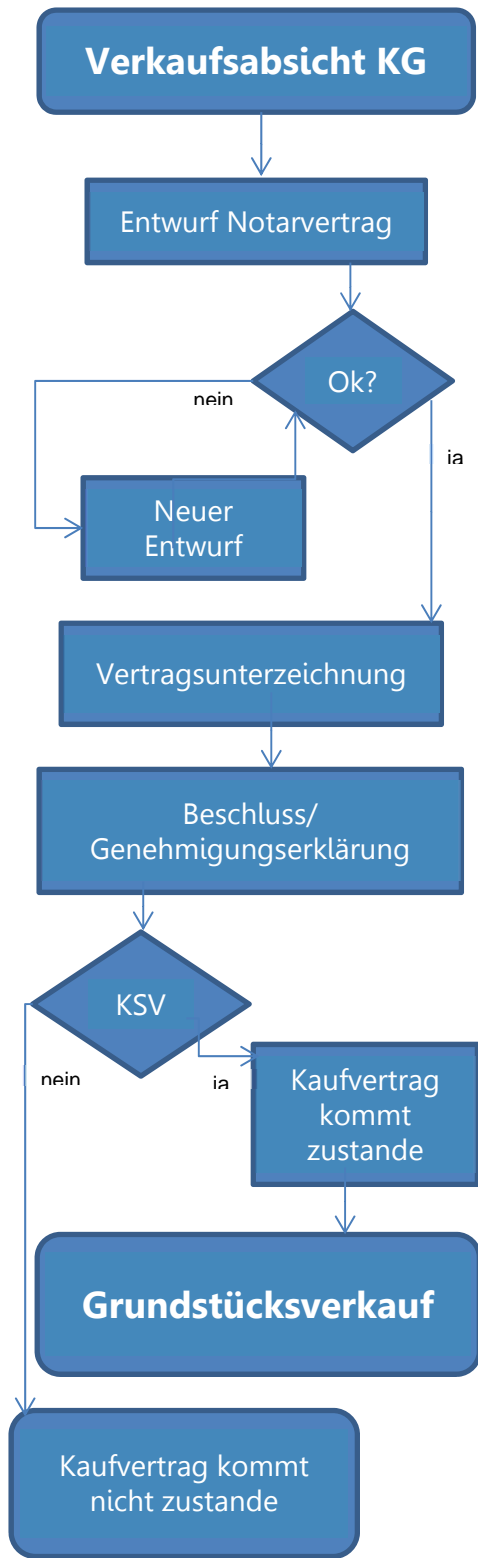
Die nachstehenden Fachbereichsmitarbeitenden haben der Prozessbeschreibung in der vorliegenden Form zugestimmt. Gleichzeitig haben sie sich verpflichtet, die Prozessbeschreibungen im eigenen Bereich vollinhaltlich zur Anwendung zu bringen. Änderungen sind beim Prozesseigner zu beantragen, von diesem abzustimmen und gegebenenfalls über eine Neuausgabe der Prozessbeschreibung einzuführen.

Funktion	Name / Unterschrift	Datum
Prüfung und Freigabe		
Funktion	Name / Unterschrift	Datum

4.1 Ablaufbeschreibung			
Ablauf / Tätigkeit	Vorbereitung	Verantwortlich	Erläuterungen
Absichtserklärung der KG Info an FB	KG	KG	Auslösendes Ereignis ist Absicht der KG. Als Vorbereitung muss der Wert des Grundstücks ermittelt werden
Wertermittlung	KG oder FB	KG	Je nach Liegenschaft erfolgt die Wertermittlung über einen Sachverständigen, dieser ist von KG zu beauftragen. Bei Grundstücken von geringerem Wert kann die Wertermittlung auch über BORIS durch den FB bestimmt werden
Hinweis an KG auf Bieterverfahren, bzw. Konzeptvergabeverfahren		FB	
Ggf. Bieter- oder Konzeptvergabe- verfahren durchführen	KG		Info an FB erfolgt nach Prüfung/Klärung durch KG
Beauftragung eines Notars zur Erstellung eines Notarvertrages (seitens des Käufers)	KG		Ggf. Empfehlung renommierter Notariatskanzlei (mit kirchlichen Besonderheiten sind u.a. KKP – Tel.94460, Wörner/Schäfer/Rückert - Tel.94820 oder Unützer/Wagner/Werding – Tel.80880 vertraut)
Prüfung des Notarvertrags auf kirchliche Besonderheiten	FB	FB	Zu Beachten: Vorbehaltlich der kirchenaufsichtlichen Genehmigung, Vorkaufsrecht der Kommune/Hessischen Landgesellschaft. Achtung bei bebauten Grundstücken: Klausel: Gebäude und Inventarversicherung kann NICHT übernommen werden (Sammelvers. Ecclesia, Kündig. Bis 30.11., sonst Zahlung für Folgejahr, ggf. Vereinbarung über Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum Zeitpunkt der Urkundenunterschrift)
Notartermin nach Prüfung zwecks Unterzeichnung durch Käufer und Verkäufer (Bevollmächtigte/n der KG)	KG	KG	
Genehmigungserklärung	FB	KG	Vorlage wird durch FB vorbereitet und per Mail an KG verschickt, von KG durch zwei <u>NICHT</u> bei der Beurkundung beteiligten Presbyteriumsmitglieder (legitimiert die im Auftrag der KG getätigten Unterschriften im Notarvertrag)
Beschlussfassung durch KG	FB	KG	Vorlage wird durch FB vorbereitet (unter Bezugnahme zur UR) und per Mail an KG verschickt, Presbyterium fasst den Beschluss mit Urkundennummer und Nennung des Käufers
Genehmigungserklärung in 3-facher, Protokollbuchauszug zu Beschluss in 3-facher Ausfertigung an FB	KG	KG	Zwecks Einholung der Kirchenaufsichtlichen Genehmigung – Originale, keine Kopien!
Kirchenaufsichtliche Genehmigung	FB	KSV	KSV (z. Zt. noch BVA) genehmigt den Beschluss des Presbyteriums sowie die Genehmigungserklärung, nicht den Notarvertrag - Notarvertrag wird zur Genehmigung beigelegt

<p>Eintragung in Lagerbuchüberwachungsliste</p>	<p>FB</p>	<p>FB</p>	<p>Neuen Eintrag anlegen, fortlaufende Nummer (Vorgang, Genehmigung, Notarvertrag, Kaufpreis)</p>
<p>Mit Genehmigungsvermerk versehene Unterlagen werden im Original je 1-fach an Notar, Anschreiben Superintendentur sowie genehmigter Protokollbuchauszug an KG versendet</p>	<p>FB</p>	<p>FB</p>	<p>Notar übernimmt die Kontaktaufnahme zum Käufer, sobald alle Voraussetzungen erfüllt sind und weist den Käufer zu Zahlung des Kaufpreises an.</p>
<p>Geldeingang des Kaufpreises in voller Höhe auf dem vereinbarten Konto</p>			
<p>Info über Geldeingang schriftlich an Notar und Haushaltsteam</p>	<p>FB</p>	<p>FB</p>	<p>Der Notar veranlasst daraufhin die Umschreibung im Grundbuch.</p>
<p>Eingang geänderter Grundbuchauszug</p>	<p>FB</p>		<p>Kopie erstellen für Akten FB, Original an KG</p>
<p>Ab hier interner Verwaltungsablauf Fachbereich Liegenschaften:</p>			
<p>Lagerbuchüberwachungsliste aktualisieren</p>			<p>(Zahlungseingang, Grundbuchauszug)</p>
<p>Grundbuch aktualisieren</p>			<p>Eintrag unterstreichen (bedeutet Abgang) Kopie von Grundbuchauszug unter Register «G-B-Mitteilungen vorne aufheften</p>
<p>Lagerbücher (in Büro und Archiv) aktualisieren</p>			<p>Eintrag rot durchstreichen Pkt. IV. Vorgeschichte zum Eigentumswechsel eintragen (Datum d. Verkaufs, Betrag, Beschluss, Genehmigung)</p>
<p>Lagerbuchüberwachungsliste</p>			<p>L.B.-Eintrag, Lfd. Nummer fett formatieren = Vorgang abgeschlossen</p>
<p>Grundstücksdatei aktualisieren</p>			
<p>Akte schließen / Ablage Archiv</p>			<p>Akte stempeln: Kartei notiert.../Stempel 1. Blatt Lagerbuchüberwachungsliste Nr.....übernommen «Lagerbuch KG Abteilung...,Abschnitt...,Blatt... Berichtigt am: Datum LB-Eintrag, LB-Nr. auf Fallmappe rot umranden = Akte abgeschlossen!</p>

4.2 Ablauf - Flussdiagramm



Wert ermitteln
(Sachverständiger/BORIS)
Käufer ermitteln
(Bieterverfahren/Konzeptvergabe)

Prüfung FB
(kirchliche Besonderheiten)

Schwebend unwirksam
Unterzeichnet von Vertretern ohne
Vertretungsvollmacht bis zur
Genehmigungserklärung – rechtliche
Legitimation

Kirchenaufsichtliche Genehmigung

Geldeingang

Eigentumsübergang
(ggf. kann durch Vereinbarung im Notarvertrag
der Übergang von Lasten und Nutzen bereits mit
Vertragsunterzeichnung oder Zahlung des
Kaufpreises erfolgt sein)

(Scheitern des Prozesses)