

Rechtsverordnung zum Kirchengesetz über das Pfarrvermögen (Pfarrvermögensgesetz- Rechtsverordnung - PfarrvG-RVO)

Vom 18. November 2025

(GVBl. 30. Band, S.)

Der Oberkirchenrat hat gemäß § 9 des Kirchengesetzes über das Pfarrvermögen vom 20.09.2025 (GVBl. 15. Band, S. XXX) i. V. m. Artikel 118 Kirchenordnung folgende Rechtsverordnung erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

¹Diese Rechtsverordnung gilt für das Pfarrvermögen der Kirchengemeinden und der Ev.-Luth. Kirche in Oldenburg. ²Grundstücke im Sinne dieser Rechtsverordnung sind Grundstücke, die dem Pfarrvermögen gewidmet sind.

§ 2

Pfarrvermögensverwaltung

(1) ¹Die Pfarrvermögensverwaltung ist Teil der Gemeinsamen Kirchenverwaltung. ²Ihr obliegt zum einen die Verwaltung der Grundstücke im Eigentum der Ev.-Luth. Kirche in Oldenburg als auch die treuhänderische Verwaltung der unbebauten oder mit Erbbaurechten belasteten Grundstücke im Eigentum der Kirchengemeinden als Treugeber. ³Zum anderen umfasst die Pfarrvermögensverwaltung die treuhänderische Verwaltung des gewidmeten Kapitalvermögens.

(2) ¹Die Pfarrvermögensverwaltung handelt für den Treugeber als Bevollmächtigte im fremden Namen. ²Die Kirchengemeinde als Treugeber aktiviert ihrer Bilanz das Treugut als Sondervermögen und erfasst in ihrer Gewinn- und Verlustrechnung die Aufwendungen und Erträge aus den Rechtsgeschäften, die die Ev.-Luth. Kirche in Oldenburg als Treuhänder auf Rechnung des Treugebers abgeschlossen hat. ³Das Kapitalvermögen wird ausschließlich in der Bilanz der Ev.-Luth. Kirche in Oldenburg als Treuhandvermögen aktiviert.

(3) ¹Die Pfarrvermögensverwaltung ist berechtigt, im Namen der Kirchengemeinde alle im Zusammenhang mit der Vergabe von Erbbaurechten, mit der Vermietung oder dem Verkauf oder Tausch von Grundstücken erforderlichen Rechtsgeschäfte zu tätigen, soweit es sich um unbebaute Grundstücke oder bebaute Grundstücke außerhalb der Nutzung durch die Kirchengemeinde handelt. ²In diesem Fall gibt die Pfarrvermögensverwaltung der Kir-

chengemeinde Gelegenheit zur Stellungnahme. 3Die Stellungnahme soll innerhalb eines Monats abgegeben werden. 4Bei Entscheidungen, deren zeitliche Verzögerung zu erheblichen Nachteilen führen würde, genügt zur ordnungsmäßigen Beteiligung der Kirchengemeinde die Absprache der Pfarrvermögensverwaltung mit der oder dem Vorsitzenden des Gemeindegemeinderates. 5Die Pfarrvermögensverwaltung berücksichtigt die Stellungnahme, ist aber nicht an das Votum der Kirchengemeinde gebunden, sondern handelt ausschließlich unter Berücksichtigung des Widmungszwecks.

(4) Die Anlage der Verkaufserlöse in Immobilien geht der Anlage in Kapitalvermögen vor. Immobilien umfassen dabei sowohl unbebaute als auch bebaute Grundstücke. Maßgeblich für die Anlage ist die Wirtschaftlichkeit.

§ 3

Finanzierung

1Für die Verwaltung des Pfarrvermögens der Kirchengemeinden werden Gebühren erhoben. 2Die Gebühren richten sich nach der Rechtsverordnung zum Kirchenverwaltungsgesetz.

§ 4

Bestandsverzeichnis

(1) 1Die Pfarrvermögensverwaltung führt fortlaufend ein Bestandsverzeichnis über die von den einzelnen Kirchengemeinden eingebrachten Vermögenswerte (Grund- und Kapitalvermögen). 2Das Bestandsverzeichnis muss die Entwicklung nachvollziehbar darlegen.

(2) Das Bestandsverzeichnis hat die Funktion eines kircheninternen Grundbuches.

(3) 1Die Zweckbestimmung (Dotation) soll neben der Darstellung im Bestandsverzeichnis für Grundstücksveränderungen nach dem 01.01.2026 zusätzlich im amtlichen Grundbuch vermerkt werden. 2Eine Nachholung von Eintragungen ist nicht erforderlich.

(4) Im Falle der Auflösung des Pfarrvermögens oder bei einer Umgliederung in eine andere Gliedkirche der Evangelischen Kirche in Deutschland richten sich die Ansprüche der Kirchengemeinden nach dem Bestandsverzeichnis.

(5) Das Bestandsverzeichnis enthält Angaben über Gemarkung, Flur, Flurstück, Größe, Eigentumsanteile und Nutzungsart des eingebrachten Grundvermögens.

(6) Bei Veränderungen des Grundvermögens nach Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung sind An- und Verkaufsdaten unter Bezugnahme auf die Urkundenrolle des Notars und das betroffene Grundbuch anzugeben.

(7) Das Kapitalvermögen ist gesondert für jede Kirchengemeinde zu führen.

- (8) Die Kirchengemeinden erhalten jährlich eine Ausfertigung des Bestandsverzeichnisses.

§ 5

Kreislandkommission

- (1) ¹Es wird eine Kreislandkommission eingesetzt, die die Pfarrvermögensverwaltung insbesondere zu den Bedingungen der Verpachtung und der Höhe der Pachtpreise sowie zu Ankauf, Verkauf, Tausch oder Nutzung landwirtschaftlicher Flächen berät. ²Sie soll bei grundsätzlichen Fragen zur Verpachtung beteiligt werden, ein Anspruch auf Beteiligung im Einzelfall besteht nicht.
- (2) ¹Diese Kommission (Kreislandkommission) wird vom Oberkirchenrat mit Zustimmung des Verwaltungsrates benannt. ²Sie besteht aus mindestens sechs sachkundigen Personen, denen bei Bedarf ein Mitglied des Oberkirchenrates hinzutritt. ³Die Kirchenkreise können Vorschläge für die Besetzung der Kreislandkommission unterbreiten.
- (3) Die Kreislandkommission kann auch in Fragen zu Ländereien des Küster- oder Kirchenfonds beraten.

§ 6

Verwaltung und Bewirtschaftung durch die Kirchengemeinden

- (1) ¹Für die bebauten Grundstücke in kirchengemeindlicher Nutzung gilt uneingeschränkt Art. 25 Abs. 1 Ziffer 6 Kirchenordnung. ²Dem Gemeindekirchenrat obliegt die Verwaltung und Beaufsichtigung des Vermögens der Gemeinde. ³Es ist sparsam und mit Blick auf die zukünftigen Generationen zu bewirtschaften.
- (2) ¹Die Nutzung durch die Kirchengemeinde (kirchengemeindliche Nutzung) umfasst jegliche Form der Nutzung, insbesondere die Eigennutzung oder Vermietung. ²Auch für leerstehende Gebäude im Eigentum der Kirchengemeinde besteht bis zu einem Verkauf oder einer Übertragung auf die Ev.-Luth. Kirche in Oldenburg die Pflicht zur Unterhaltung und Bewirtschaftung.
- (3) ¹Die Pfarrvermögensverwaltung hat für Grundstücke nach Abs. 2 keine Bevollmächtigung, Rechtsgeschäfte im Namen der Kirchengemeinde ohne vorliegenden Beschluss zu tätigen. ²Davon unberührt bleibt eine Zuständigkeit nach dem Kirchenverwaltungsgesetz für die administrative Verwaltung, bei der die Gemeinsame Kirchenverwaltung im Auftrag der Kirchengemeinde nach Weisung bzw. Beschluss des zuständigen Organs handelt sowie die Erteilung einer Vollmacht für Rechtsgeschäfte im Außenverhältnis.

§ 7

Haushalt der Kirchengemeinden

- (1) 1Unbebaute Grundstücke des Pfarrvermögens der Kirchengemeinden sind auf einer eigenen Kostenstelle im Haushalt nachzuweisen. 2Mehrere unbebaute Grundstücke können auf einer Kostenstelle zusammengefasst werden.
- (2) 1Bebaute Grundstücke des Pfarrvermögens der Kirchengemeinden sind für jedes Grundstück mindestens auf einer eigenen Kostenstelle im Haushalt nachzuweisen. 2Bei mehreren aufstehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen soll eine weitere Differenzierung erfolgen.
- (3) Die Zweckbindung der Grundstücke ist im Haushaltsplan zu vermerken.
- (4) 1Für die bebauten Grundstücke des Pfarrvermögens ist die nach der HO-Doppik vorgesehene Finanzplanung verbindlich. 2In die Finanzplanung sind die voraussichtlichen Einzahlungen aus einem geplanten Verkauf von Grundstücken mit aufzunehmen. 3Haushaltsmittel für Baumaßnahmen und sonstige Investitionen dürfen erst veranschlagt werden, wenn Pläne, Kostenermittlungen und Erläuterungen vorliegen, aus denen sich die Art der Ausführung, die vorgesehene Finanzierung, die Folgekosten und ein Zeitplan ergeben.

§ 8

Genehmigung von Verträgen

- (1) Zu den genehmigungspflichtigen Mietverträgen nach § 5 Abs. 4 des Pfarrvermögensgesetzes gehören insbesondere Verträge aus freien Vermietungen von Wohnungen, langfristige Vermietungen an Kommunen oder diakonische Einrichtungen.
- (2) 1Genehmigungsfrei bleiben Verträge aus Kooperationen mit anderen Kirchengemeinden, kurzfristige Vermietungen einzelner Räume oder unregelmäßige oder regelmäßige Vermietungen einzelner Räume an gemeinnützige Gruppen, Einrichtungen oder Träger. 2Als kurzfristig ist in der Regel ein Zeitraum von weniger als 6 Monaten anzusehen. 3Diesen Verträgen ist gemein, dass sie in der Regel zu einer Reduzierung der durch die Kirchengemeinde zu tragenden gebäudebezogenen Kosten führen sollen.

§ 9

Verpflichtung zur Abführung der Erträge

- (1) 1Eine Verpflichtung zur Abführung der Erträge an das Pfarrvermögen dem Grunde nach besteht immer, wenn mit Dritten ein Miet- oder Pachtvertrag abgeschlossen wurde. 2Auf die Bezeichnung des Vertrages kommt es nicht an. 3Auch ein Nutzungsvertrag oder eine Kooperationsvereinbarung kann zu einem Ertrag führen, der grundsätzlich an das Pfarrvermögen abzuführen ist. 4Dies gilt auch für mündliche Verträge.
- (2) 1Zu den Erträgen zählt jegliche Fruchtziehung aus dem Grundstück; neben den Erträgen aus Vermietung gehören dazu z.B. Erträge aus dem Betrieb von Photovoltaikanla-

gen. ²Nicht zu den Erträgen gehört aus Photovoltaikanlagen entnommener Strom zur Eigennutzung.

(3) ¹Die Kirchengemeinde hat sicherzustellen, dass ein angemessenes Nutzungsentgelt bzw. eine ortsübliche Miete oder Pacht erhoben wird. ²Die Angemessenheit und die ortsübliche Höhe sind regelmäßig zu überprüfen. ³Insbesondere darf die Pflicht zur Abführung der Erträge nicht dazu führen, dass Räume kostenfrei zur Verfügung gestellt oder durch eine andere Leistung abgegolten werden.

(4) Die tatsächliche Abführungspflicht richtet sich nach § 10.

§ 10

Berechnung der abzuführenden Erträge

¹Soweit eine Verpflichtung zur Abführung der Erträge nach § 9 besteht, ist jährlich zum Ende des Kalenderjahres ein verbleibendes positives Ergebnis zwischen Erträgen und Aufwendungen aus der entsprechenden Kostenstelle an das Pfarrvermögen zu überweisen. ²Aus dem Ergebnis ist vorab die Baunterhaltungsrücklage bis zur Höhe ihres Mindestbestands zu bedienen. ³Die Aufwendungen umfassen auch die Verwaltungsgebühren. ⁴Ein negatives Ergebnis kann mit positiven Ergebnissen der nachfolgenden fünf Haushaltsjahre verrechnet werden. ⁵Die Kostenstellenberichte dienen als Nachweis gegenüber der Pfarrvermögensverwaltung.

§ 11

Gemischt genutzte Grundstücke mit Pfarrhäusern

¹Befindet sich auf einem gemischt genutzten Grundstück des Pfarrvermögens ein als Pfarrhaus gewidmetes Gebäude, dessen Finanzierung sich nach § 6 des Pfarrvermögensgesetzes richtet, so obliegt die Unterhaltung und Pflege des Grundstücks und der Außenanlagen weiterhin der Kirchengemeinde. ²Die Unterhaltungspflicht umfasst nicht den Garten, der dem Dienstwohnungsnehmer mit der Dienstwohnung als Zubehör zugewiesen ist.

§ 12

Nutzungsaufgabe

(1) ¹Im Falle einer Nutzungsaufgabe oder einer Aufhebung der Pfarrhauseigenschaft nach § 7 Abs. 1 des Pfarrvermögensgesetzes ist zu prüfen, ob eine Übertragung auf die Ev.-Luth. Kirche in Oldenburg in Betracht kommt. ²Der Oberkirchenrat ist daher vor Beginn etwaiger Verkaufsverhandlungen unverzüglich zu informieren.

(2) ¹Die Aufhebung der Pfarrhauseigenschaft setzt eine Entwidmung als Pfarrhaus voraus. ²Eine im Einzelfall befristet ausgesprochene Entwidmung ist keine Aufhebung der Pfarrhauseigenschaft. ³Mit der Entwidmung entfällt auch die Finanzierung aus dem Haushalt der Ev.-Luth. Kirche in Oldenburg.

(3) „Die Regelungen nach § 7 Abs. 1 des Pfarrvermögensgesetzes gelten auch für Grundstücke bei denen bereits vor dem 01. Januar 2026 die Kirchengemeinde die Nutzung eingestellt bzw. die Pfarrhauseigenschaft aufgehoben wurden. „Im Übrigen gilt § 68 HO Doppik.

§ 13

Gebäudewert, Rücklagen

(1) „Ist der Kirchengemeinde im Falle eines Verkaufes oder einer Übertragung des Grundstücks nach §§ 6, 7 des Pfarrvermögensgesetzes der aktuelle Gebäudewert zu erstatten, soll ein Verkehrswertgutachten eingeholt werden. „Ein Verkehrsgutachten soll auch zu dem Zeitpunkt eingeholt werden, wenn die Pfarrhauseigenschaft aufgegeben wird, das Grundstück aber zu einem späteren Zeitpunkt verkauft oder an die Ev.-Luth. Kirche in Oldenburg übertragen werden soll.

„Mit dem Zeitpunkt der Aufhebung der Pfarrhauseigenschaft ist auch die Höhe der zugeordneten Rücklagen festzustellen, die nach § 8 Abs. 2 des Pfarrvermögensgesetzes dem Pfarrvermögen zuzuführen sind.

(2) „Zuständig für die Einholung des Verkehrswertgutachtens ist der jeweilige Eigentümer. „Dieser hat die Kosten zu tragen. „Bei einem späteren Verkauf gilt § 14.

§ 14

Verkaufsnebenkosten

„Sind Verkaufserlöse nach § 8 des Pfarrvermögensgesetzes anteilig auf Eigentümer und Pfarrvermögen aufzuteilen, werden die Verkaufsnebenkosten im gleichen Verhältnis aufgeteilt und reduzieren den an das Pfarrvermögen abzuführenden Betrag. „Zu den Verkaufsnebenkosten gehören insbesondere Kosten für Wertgutachten, Energieausweis, Maklergebühren oder Spekulationssteuer.

§ 15

Übergangsregelungen, Bilanzen

„Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes noch nicht festgestellten Jahresabschlüsse der Kirchengemeinden sind in Bezug auf die Bilanzierung des Sondervermögens Pfarrvermögen nach den Regelungen des ab dem 01. Januar 2026 geltenden Gesetzes über das Pfarrvermögen aufzustellen. „Die weiteren haushaltsrechtlichen Regelungen der Ev.-Luth. Kirche in Oldenburg bleiben unberührt.

§ 16

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Rechtsverordnung tritt am 01. Januar 2026 in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Rechtsverordnung zu § 5 Abs. 3 des Kirchengesetzes über die Verwaltung des Pfarrfonds in der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Oldenburg vom 28. August 2001 (GVBl. 25. Band, S. 59) außer Kraft.

