Zweck und Geltungsbereich des Prozesses

Dieser Prozess beschreibt das Zusammenwirken des Ev. Verwaltungsverbandes Mettmann-Niederberg (in der Folge ‚Verband' genannt) mit den Kirchengemeinden der beiden Kirchenkreise Düsseldorf-Mettmann und Niederberg sowie der beiden Kirchenkreise selbst (in der Folge jeweils ‚Körperschaft' genannt) bei der Unterstützung der Leitungsorgane bei Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie der Vergabe von Erbpachtrechten.

Er gilt für die oben genannten Körperschaften und den Verband.

Für diesen Prozess ist die Abteilung Immobilienmanagement (in der Folge ‚Abteilung' genannt) des Verbandes verantwortlich.

Prozessbeschreibung – Überblick

Prozessschritte	Abteilung Immobilienmanagement	Körperschaft
1. Mitteilung über die Vermarktung von Grundstücken		Grundsatzbeschluss
2. Einholung von Verkehrswertgutachten	Nach beschlussmäßig festgestellter An- und Verkaufsabsicht	
3. Beratung bei Verkauf-/Kaufverhandlungen bzw. Erbpachtverhandlungen	Kirchenrechtliche Prüfung	
4. Formale Beschlussfassung unter Beachtung möglicher Genehmigungserfordernisse		Formaler Beschluss
5. Vorbereitung Notartermin	Mit Gremienberatung und Körperschaft	
6. Abschluss des Kaufvertrages		Bevollmächtigte der Körperschaft

= Verantwortliche Partei für den Prozessschritt

Prozessbeschreibung

Vorbemerkung:

In der Prozessbeschreibung B-43-01-S sind die Prozesse

- B-431-01-S Einholung von Verkehrswertgutachten
- B-432-01-S Beratung bei Verkauf-/Kaufverhandlungen
- B-433-01-S Prüfung des Entwurfs des Kaufvertrages auf kirchenrechtliche Anforderungen
- B-451-01-S Beratung bei der Vergabe von Erbbaurechten

enthalten.

Die Körperschaften verabreden eine eindeutige und verbindliche Kommunikation mit dem Verband. Hierfür benennt die jeweilige Körperschaft dem Verband einen Ansprechpartner.

Die Vermarktung von Grundstücken erfolgt durch die jeweilige Körperschaft bei Bedarf unter Beteiligung externer Dienstleister.

1. Mitteilung über die Vermarktung von Grundstücken

Die Körperschaft teilt der Abteilung bei einem beabsichtigten Kauf oder Verkauf von Grundstücken oder Immobilien bzw. der Vergabe von Erbpachten den Bedarf zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens mit.

2. Einholung von Verkehrswertgutachten

Die Abteilung erteilt den Auftrag zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens an einen öffentlich bestellten Gutachter.

3. Beratung bei Verkauf-/Kaufverhandlungen bzw. Erbpachtverhandlungen

Im Nachgang zu Schritt 2 stellt die Abteilung alle notwendigen Unterlagen für den Kauf oder Verkauf zusammen. Bei Bedarf erfolgt die Vermarktung des Grundstückes / der Immobilie auf Wunsch der Körperschaft mit Beteiligung eines Maklers.

Nach Prüfung der kirchenrechtlichen Anforderungen (s. unter anderem WiVO) erstellt die Abteilung gemeinsam mit der Abteilung Gremienberatung den Beschussvorschlag für die jeweilige Körperschaft zum Abschluss des Kaufs oder Verkaufs bzw. Vergabe von Erbpachten unter Berücksichtigung des Verkehrswertgutachtens sowie der Ergebnisse des Verhandlungsverlaufes.

4. Die formale Beschlussfassung

Das Leitungsorgan der jeweiligen Körperschaft fasst den formalen An- oder Verkaufs-Beschluss unter Berücksichtigung gegebenenfalls existierender Genehmigungserfordernisse mit den wesentlichen Inhalten der Vertragsgestaltung.

5. Vorbereitung Notartermin

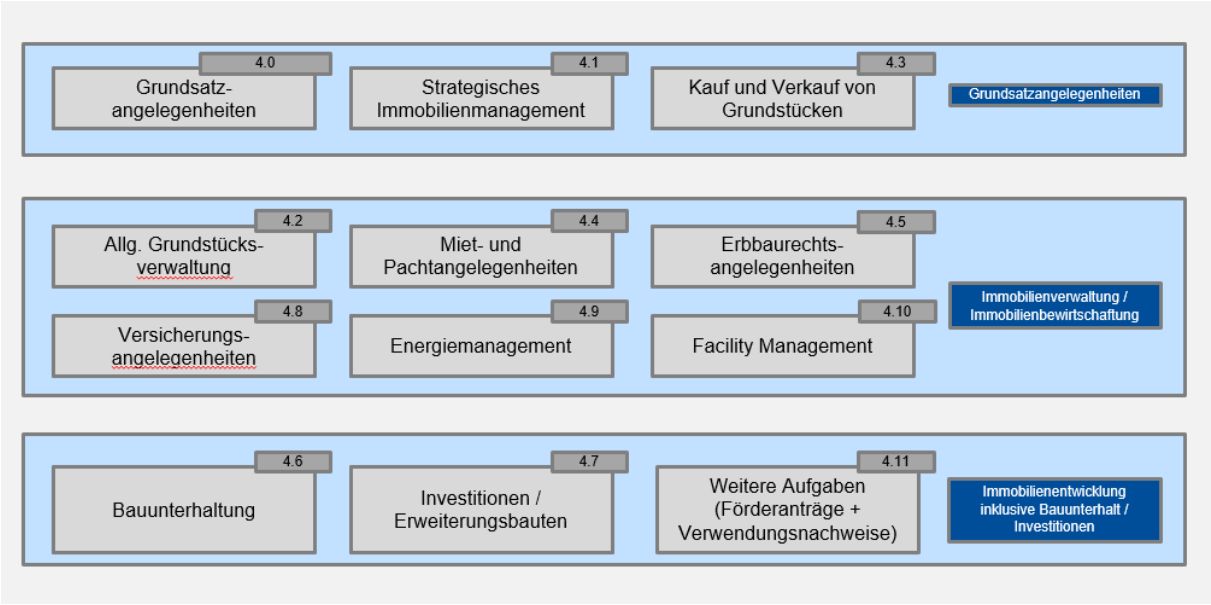
Sobald der Beschluss vorliegt, bereitet die Abteilung die Unterlagen für den Notartermin vor.

6. Abschluss des Kaufvertrages

Abschluss des Kaufvertrages einschl. Notartermin erfolgt durch die jeweilige Körperschaft durch die bei der Beschlussfassung festgelegten Bevollmächtigten oder sonst autorisierten Personen.

Anlagen

Prozesslandkarte Abteilung Immobilienmanagement



Prozessübersicht 4.3 Kauf und Verkauf von Grundstücken

Nummer	Prozessübersicht	EVMN	Dritte
B-431-01-S	Einholung von Verkehrsgutachten	Abt. Immo	
B-432-01-S	Beratung bei Verkauf- / Kaufverhandlungen (incl. Vorbereitung der Verkaufsunterlagen, z.B. Lageplan, Energieausweis)	Abt. Immo	
B-433-01-S	Prüfung des Entwurfs des Kaufvertrags auf kirchenrechtliche Anforderungen	Abt. Immo	

Prozessübersicht 4.5 Erbbaurechtsangelegenheiten

Nummer	Prozessübersicht	EVMN	Dritte
B-453-01-S	Beratung bei der Vergabe von Erbbaurechten (Erbbaurechtsverhandlungen, Erbbaurechtsvertrag)	Abt. Immo	
B-453-01-S	Lfd. Erbbaurechte (Verwaltung, Anpassung Erbbauzins)	In B-441-01-S enthalten	