

Ev. Verwaltungs- verband Mettmann- Niederberg	Immobilienmanagement Kauf und Verkauf von Grundstücken	B - 43 - 01 - S Seite: 1 von 5 Rev.: 01.06 Gültig ab: 01.09.2026
---	---	--

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 Erbbaurechten.

Er gilt für die oben genannten Körperschaften und den Verband.

Für diesen Prozess ist die Abteilung Immobilienmanagement des Ev. Verwaltungsverbandes Mettmann-Niederberg verantwortlich. Die fachliche Zuständigkeit liegt im Sachgebiet Entwicklung.

Prozessbeschreibung – Überblick

Prozessschritte	Abteilung Immobilienmanagement	Körperschaft
1. Mitteilung über die Vermarktung von Grundstücken		
2. Einholung von Verkehrswertgutachten		
3. Beratung bei Verkauf-/Kaufverhandlungen bzw. Erbpachtverhandlungen		
4. Beschlussvorlagen zu konkretem Verkauf		
5. Vorbereitung Notartermin und Abschluss Kaufvertrag		

 = Verantwortliche Partei für den Prozessschritt

Ev. Verwaltungs- verband Mettmann- Niederberg	Immobilienmanagement Kauf und Verkauf von Grundstücken	B - 43 - 01 - S Seite: 2 von 5 Rev.: 01.06 Gültig ab: 01.09.2026
---	---	--

Prozessbeschreibung

Vorbemerkung:

In der Prozessbeschreibung B-43-01-S – **Kauf- und Verkauf von Grundstücken** - 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 und der Verband verabreden eine eindeutige und verbindliche Kommunikation miteinander. Hierfür benennen die beiden Beteiligten jeweils eine Person. Seitens der Abteilung ist dies vorrangig die jeweilige Sachgebietsleitung, seitens der Körperschaft die Baukirchmeister.

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

1. Mitteilung über die beabsichtigte Vermarktung

Beschließt eine Körperschaft den Erwerb oder Verkauf eines bebauten oder unbebauten Grundstückes oder die Vergabe eines Erbbaurechts, übermittelt sie den entsprechenden Beschluss an die Abteilung.

2. Einholung eines Verkehrswertgutachtens

Die Abteilung stimmt mit der Körperschaft die Vermarktungsstrategie ab. Dabei wird festgelegt, welche Werte das Gutachten aufweisen soll:

- Wert für Verkauf im Bestand
- Wert des Grundstückes nach Abbruch
- Wert des Grundstückes mit positivem Bauvoranfragebescheid
- Wert der Gebäude als WEG
- Wert für ein Erbbaurecht

Anschließend beauftragt die Abteilung einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens.

Ev. Verwaltungs- verband Mettmann- Niederberg	Immobilienmanagement Kauf und Verkauf von Grundstücken	B - 43 - 01 - S Seite: 3 von 5 Rev.: 01.06 Gültig ab: 01.09.2026
---	---	--

3. Beratung bei Verkaufs-/Kauf- oder Erbbaurechtsverhandlungen

Nach Vorliegen des Verkehrswertgutachtens berät die Abteilung zu den verschiedenen Verwertungsoptionen und vermittelt bei Bedarf geeignete externe Fachleute.

Das notwendige Bieterverfahren wird durch einen externen Makler durchgeführt.

4. Beschlussvorlage zu konkretem Verkauf

Nach Abschluss des Bieterverfahrens, sowie der Auswahl eines Kaufinteressenten oder eines Erbbaurechtsnehmers, erstellt die Abteilung eine Beschlussvorlage und legt diese dem zuständigen Leitungsorgan der Körperschaft zur Beschlussfassung vor.

5. Vorbereitung Notartermin und Abschluss Kaufvertrag

Die Abteilung stellt die erforderlichen Vertragsunterlagen zusammen und holt kirchenrechtliche Genehmigungen ein.

Der Entwurf des Kaufvertrages bzw. Erbbaurechtsvertrages wird durch die Abteilung auf die Einhaltung der kirchenrechtlichen Anforderungen geprüft. Eine Prüfung des Kauf-/Verkaufvertrages erfolgt durch einen externen Juristen.

Die Abteilung koordiniert den Notartermin.

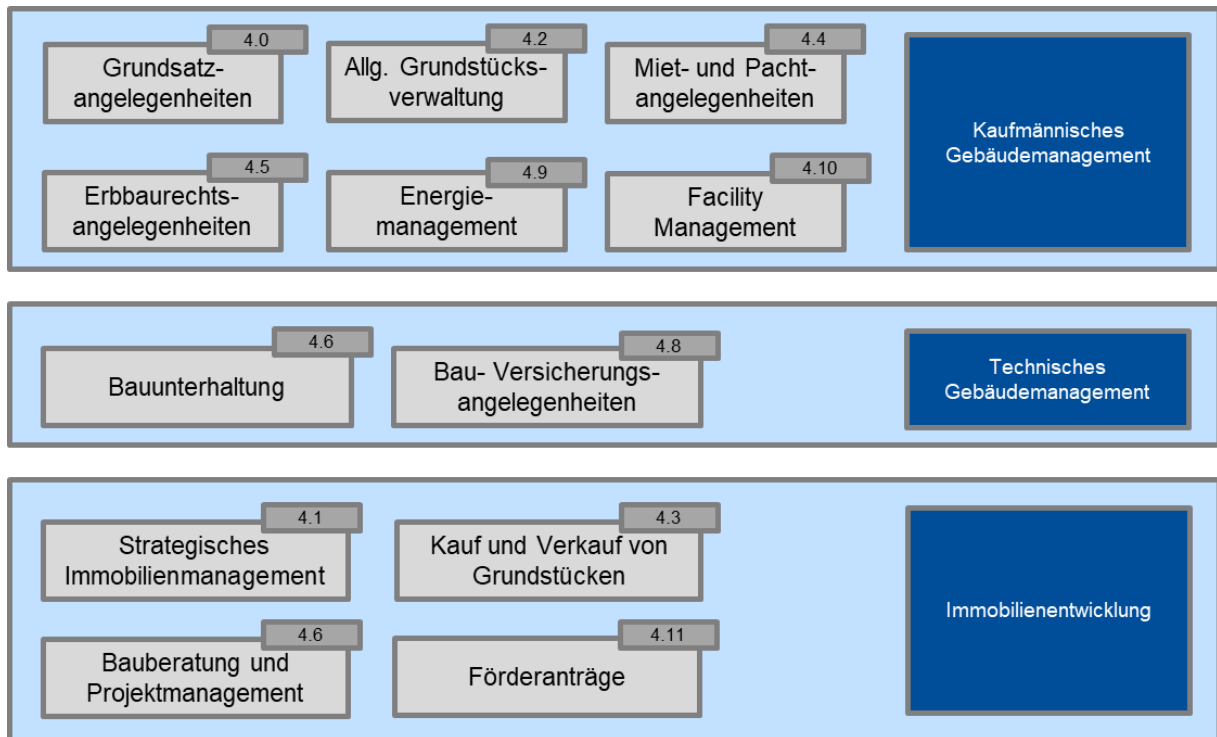
Der Notartermin zur Unterschriftsabgabe erfolgt durch die von der Körperschaft bevollmächtigten oder gesetzlich vertretungsberechtigten Personen.

Darüber hinaus informiert die Abteilung die Finanzbuchhaltung über den Vertragsabschluss, damit die erforderlichen Zahlungsvorgänge, insbesondere Kaufpreiszahlungen, Erbbauzinsen sowie Zahlungseingänge, fristgerecht bearbeitet werden können.

Ev. Verwaltungsverband Mettmann-Niederberg	Immobilienmanagement Kauf und Verkauf von Grundstücken	B - 43 - 01 - S Seite: 4 von 5 Rev.: 01.06 Gültig ab: 01.09.2026
--	---	--

Anlagen

Prozesslandkarte Abteilung Immobilienmanagement



Prozessübersicht 4.3 Kauf und Verkauf von Grundstücken

Nummer	Prozessübersicht
B-431-01-S	Einholung Verkehrswertgutachten
B-432-01-S	Beratung bei Verkauf-/ Kaufverhandlungen (inkl. Vorbereitung der Verkaufsunterlagen, z.B. Lageplan, Energieausweis)
B-433-01-S	Prüfung des Entwurfs des Kaufvertrages auf kirchenrechtliche Anforderungen

Ev. Verwaltungs- verband Mettmann- Niederberg	Immobilienmanagement Kauf und Verkauf von Grundstücken	B - 43 - 01 - S Seite: 5 von 5 Rev.: 01.06 Gültig ab: 01.09.2026
---	---	--

Prozessübersicht 4.5 Erbbaurechtsangelegenheiten

Nummer	Prozessübersicht
B-451-01-S	Beratung bei der Vergabe von Erbbaurechten

In dieser Prozessbeschreibung wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich gleichermaßen auf alle Geschlechter.