

122/2003

**Was ist zu bedenken, wenn eine Kirche
nicht mehr als Kirche genutzt wird?**

**Leitlinien des Theologischen Ausschusses
der VELKD und des DNK/LWB**

November 2003

Was ist zu bedenken, wenn eine Kirche nicht mehr als Kirche genutzt wird?

Leitlinien des Theologischen Ausschusses der VELKD und des DNK/LWB

1. Vorbemerkung

1.1. Die Aufgabe

(1) Die *Anfrage der Bischofskonferenz der VELKD*¹ zielt auf *theologische Kriterien* bei einer nicht mehr kirchlichen Nutzung von Kirchengebäuden. Zu den mit einer Nutzungserweiterung, einer Umnutzung, einem Abriss oder einem Verkauf von Kirchengebäuden verbundenen Problemen gibt es auf der Ebene der EKD und der evangelischen Landeskirchen bereits eine Fülle von Stellungnahmen, Ausarbeitungen und Handreichungen.² Die folgenden Ausführungen bieten theologische Gesichtspunkte, die bei einer Umwidmung von Kirchengebäuden zu beachten sind. Als theologischer – möglichst unter Beachtung spezifisch lutherischer Positionen – Kriterienkatalog wird von der *Nutzung* und dem *Wahrnehmen* von Kirchengebäuden aus argumentiert.

1.2. Grundsätzliche Kriterien

(2) Der Kirchenraum ist ein öffentlicher Ort, der dem Vollzug des Gottesdienstes dient. Als solcher besitzt er auch einen bleibenden Symbolwert.

(3) Dabei ist aber zu beachten, dass der Kirchenraum als solcher kein *medium salutis* ist. „Nicht das man daraus eine sonderere Kirchen mache, als wäre sie besser denn andere Häuser, da man Gottes Wort predigt.“³ Eine Trennung von profan und heilig im Bezug auf Kirchengebäude ist aus biblischem und reformatorischem Verständnis problematisch (vgl. 2.2.). Entscheidend für die Gottesbeziehung ist das Ereignis der Wortverkündigung und die Abendmahlsfeier in Raum und Zeit. Entsprechend heißt es in CA 5: „Solchen Glauben zu erlangen, hat Gott das Predigtamt eingesetzt, Evangelium und Sakrament geben, dadurch er, als durch Mittel, den heiligen Geist gibt, welcher den Glauben, wo und wenn er will, in denen,

1 Vgl. das Protokoll der Sitzung der Bischofskonferenz der VELKD vom 13.03.2001 sowie das Protokoll der Sitzung des Theologischen Ausschusses der VELKD vom 27./28.04.2001.

2 So z.B. *Horst Schwebel*, Zur Nutzungserweiterung und Umnutzung von Kirchen. Eine Stellungnahme des EKD-Instituts für Kirchenbau und kirchliche Kunst der Gegenwart an der Philipps-Universität vor der Kirchenkonferenz der EKD am 7.9.2000; die „Orientierungshilfe zur Nutzung von Kirchen für nichtkirchliche Veranstaltungen“ der *Kirchenleitung der Evangelischen Kirche in Berlin-Brandenburg* vom 30.04.1999; die Leipziger Erklärung des 24. *Evangelischen Kirchbautages* vom 6. Januar 2003 „Nehmt eure Kirchen wahr!“, das Magdeburger Manifest des 22. *Evangelischen Kirchbautages* „Denkmal Kirche? Erbe - Zeichen - Vision“ vom 21. September 1996; *Evangelische Kirche von Westfalen*, Kirchen umbauen, neu nutzen, umwidmen, Bielefeld 2001; *Horst Schwebel/Matthias Ludwig* (Hg.), Kirchen in der Stadt. Beispiele und Modelle, Marburg 1996; *Gerhard Matzig*, Kirchen in Not. Über den profanen Umgang mit sakralen Denkmälern, Schriftenreihe des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz 56, Bonn ²1997; *Pressestelle des Evangelischen Konsistoriums der Kirchenprovinz Sachsen*, Kleines 1X1 des Umgangs mit kirchlichen Gebäuden, Magdeburg ²1996; dazu die Rundverfügung 27/01 vom 5.12.2001. In der Nordelbischen Ev.-luth. Kirche ist ein Merkblatt zum Thema in Arbeit.

3 *Martin Luther*, WA 49, S.592 (Einweihungspredigt für die Torgauer Schlosskapelle 1544).

so das Evangelium hören, wirkt, ...“

(4) Zugleich ist der Mensch aber auf eine feste und sinnlich wahrnehmbare Gestalt des Glaubenszeugnisses angewiesen (vgl. 2.2.). Wir brauchen sichtbare Orte der Evangeliumsweitergabe, die als solche öffentlich erkennbar und auf Dauer angelegt sind. Kirchengebäude sind solche sichtbaren Zeichen der versammelten Gemeinde für die Weitergabe christlicher Botschaft. „Kirchen sind Häuser Gottes, Gotteshäuser. Sie sind sichtbare Zeichen dafür, dass Gott unter den Menschen Wohnung nimmt.“⁴ Als geprägte Räume haben Kirchengebäude darüber hinaus eine kulturelle Bedeutung sowohl in ihrer Wirkung nach innen bezüglich der versammelten Gemeinde wie auch nach außen als Wahrzeichen am Ort.

(5) Leitendes Kriterium für die folgenden Thesen ist deshalb das Zusammenspiel der beiden Funktionen von Kirchengebäuden: zum einen die *"Zeichenfunktion"* (*Symbolwert*) der Präsenz (Wahrzeichen) und zum anderen die *"innere Funktion"* (*Gebrauchswert*) als Versammlungsstätte der feiernden Gemeinde (vgl. 2.3.).

2. Voraussetzungen

2.1. Die Situation

(6) Die gegenwärtige Diskussion um Nutzungserweiterungen oder gar Umnutzungen von Kirchengebäuden ist in der Praxis primär von *finanziellen* Gesichtspunkten bestimmt. Obwohl von einer Zunahme an Kirchenaustritten keine Rede mehr sein kann, sinkt vor allem aus demografischen Gründen die Zahl der Kirchenmitglieder in Deutschland. Diese Entwicklung hat Auswirkungen auf die Nutzung von Kirchen insbesondere im Citybereich von Großstädten wie auch auf die Einnahmen der Kirche und damit auch auf die kirchliche Präsenz in ländlichen Gebieten. Gleichzeitig bleibt die Zahl der zu erhaltenden Kirchengebäude konstant und die Kosten zu ihrer Erhaltung steigen sogar. Die Erhaltung der Kirchengebäude wird immer schwieriger und bedarf im Einzelfall u.U. einer expliziten Begründung.

(7) Dies führt im Blick auf die Erhaltung der Kirchengebäude zu einer *zweifachen* Fragestellung: Erstens ist nach dem *Bedarf* von Kirchengebäuden angesichts kleiner werdender Gemeinden bzw. zusammengelegter Gemeinden und damit verbundenen Nutzungskonzepten zu fragen. Wie viel Raum braucht und wie viel Leere verträgt die versammelte Gemeinde der Gläubigen? Dabei ist aber zu beachten, welche Funktionen das Kirchengebäude darüber hinaus hat. Bei der Ermittlung des Bedarfs für ein Kirchengebäude sind dessen beide Funktionen, sowohl der Gebrauchswert als auch der Symbolwert, zu berücksichtigen. Zweitens ist nach *Finanzierungsmöglichkeiten* der Bauerhaltung von Kirchengebäuden zu fragen. Die Schere zwischen den notwendigen Kosten und den zur Verfügung stehenden kirchlichen Mitteln wird immer größer. Welche Finanzierungsmöglichkeiten gibt es darüber hinaus (Stiftungen, Sponsoren, Vermietungen u.a.)? Die negative Beantwortung dieser Frage kann u.U. den Abriss oder den Verkauf als letzte Alternative nahe legen.

(8) Beide Fragestellungen sind zu *unterscheiden*, obwohl beide mit der gegenwärtigen Situation in unserer Gesellschaft zusammenhängen. Die erste Fragestellung sollte angesichts des Auftrags der Kirche *Vorrang* vor der zweiten Fragestellung haben bzw. in der Regel die

4 Kirchenleitung der EKIBB, Orientierungshilfe (wie Anm. 2), S.1.

Rahmenbedingungen für die Beantwortung der zweiten Frage vorgeben. Denn Kirchenbauten verdanken sich dem Auftrag der Kirche und dieser muss bei Entscheidungen über die Nutzung von Kirchengebäuden leitend sein. Deshalb verbietet sich auch ein finanzpolitisches Auspielen der Erhaltung von Personalstellen gegen die Erhaltung von Kirchengebäuden. Kirchengebäude in ihrer doppelten Funktion von Symbol- und Gebrauchswert sind als Verkündigungsorte und als Kulturgut bei aller Belastung immer auch eine Chance für die Kirche, insbesondere bzgl. der Wahrnehmung ihres missionarischen Auftrages.

2.2. Kirchengebäude als Ort des Gottesdienstes

(9) Seit einigen Jahren ist eine Zunahme der Diskussion um die Bestimmung von Kirchengebäuden als *liturgische* und zugleich *öffentliche Räume*⁵ und um die pädagogische Möglichkeit ihrer Erschließung und Nutzung⁶ zu verzeichnen. Lebendiger Glaube verlangt nach einer äußeren, *materiellen Gestalt*. Gottesdienst und Kirchengebäude gehören zusammen.

(10) Martin Luther begründete in seiner Einweihungspredigt für die Torgauer Schlosskapelle 1544 den *Charakter von Kirchengebäuden*: Das neue Haus soll dazu errichtet werden, „das nichts anders darin geschehe, denn das unser lieber Herr selbst mit uns rede durch sein heiliges Wort, und wir wiederum mit ihm reden durch Gebet und Lobgesang.“⁷ Durch die Widmung des Gebäudes, Gottesdienstort zu sein (Gebrauchswert), wird der Raum im kulturellen Gedächtnis der Menschen in seiner spezifischen und eindeutigen Bedeutung auch extra usum erkannt und erlebt (Symbolwert).

(11) Entsprechend finden sich sowohl in den „Leitlinien kirchlichen Lebens“ der VELKD von 2002 wie auch in der „Ordnung des kirchlichen Lebens“ der EKU von 1999 explizite Hinweise auf Kirchengebäude. In den „Leitlinien“ heißt es: „Gottesdienste finden in Kirchengebäuden oder an anderen geeigneten Orten statt.“⁸ In der Ordnung der EKU heißt es entsprechend: „Gottesdienst kann zu jeder Zeit und an unterschiedlichen Orten gefeiert werden – auch im Stadion oder am Waldrand, in einer Werkhalle oder in einem Wohnzimmer, Krankenhaus oder in der Schule. Es hat jedoch einen guten Grund, dass es besondere gottesdienstliche Räume und Kirchbauten gibt, die ein öffentliches Zeichen des christlichen Glaubens sind.“⁹ In sachlicher Übereinstimmung mit der Ordnung des kirchlichen Lebens der EKU wird in den Leitlinien der VELKD formuliert: „Zur Verantwortung für den Gottesdienst gehört der seiner Bestimmung entsprechende Umgang mit dem gottesdienstlichen Raum. Deshalb ist die Ausstattung des Raumes in ihrer geistlichen Aussagekraft zu beachten und zu pflegen.“¹⁰ Dass dies finanzielle Konsequenzen hat, wird ausdrücklich festgehalten: „Bei den Sachkosten der Kirche macht die Bauunterhaltung einen großen Anteil aus. Dabei steht die Sicherung und Sanierung der Kirchengebäude im

5 Vgl. z.B. Rainer Bürgel (Hg.), *Raum und Ritual. Kirchbau und Gottesdienst in theologischer und ästhetischer Sicht*, Göttingen, 1995; Helmut Donner (Hg.), *Kirche und Kultur der Gegenwart. Beiträge aus der evangelischen Kirche*, Frankfurt 1996.

6 In diesen Zusammenhang gehören die Gründung des Bundesverbandes Kirchenpädagogik e.V. im Jahr 2000 und das Schwerpunktthema der 1. Tagung der 10. Synode der EKD vom Mai 2003 in Leipzig.

7 *Martin Luther*, WA 49, S.588.

8 *Leitlinien kirchlichen Lebens* der Vereinigten Evangelisch-Lutherischen Kirche Deutschlands. Handreichung für eine kirchliche Lebensordnung, Gütersloh 2003, S.31.

9 *Ordnung des kirchlichen Lebens* der Evangelischen Kirche der Union, Berlin, 1999, S.24.

10 *Leitlinien* (wie Anm. 8), S.33.

Vordergrund, die zum kulturellen Erbe unseres Volkes gehören. Hier sind die Kirchen auf die Mitverantwortung der gesamten Gesellschaft angewiesen.“¹¹

(12) Kirchengebäude werden aus reformatorischer Sicht also *nicht als heilige Räume* beschrieben. Sie sind aber von ihrer Nutzung (Gebrauchswert) und ihrer Ausstrahlung (Symbolwert) her klar definiert: Sie *dienen dem Gottesdienst und dem Zeugnis der christlichen Botschaft*.

2.3. Die doppelte Funktion von Kirchengebäuden

(13) Dabei haben Kirchengebäude einen doppelten Bezug zur Verkündigung: Zum einen *geben* sie der *Verkündigung Raum*. Der Kirchenraum hat der Wortverkündigung und dem Vollzug der Sakramentsfeier zweckdienlich zu sein. Kirche ereignet sich hier im je *aktuellen* Zusammenkommen der Gläubigen. Das Kirchengebäude *dient* diesem Zusammenkommen. Zum anderen sind die Kirchengebäude *selbst* Räume und Orte, die *reden*. Dies geschieht sowohl nach *innen* (Raumgestaltung) wie nach *außen* (Kirchengebäude als zum Dorf- bzw. Stadtbild gehörig). Die Kirchengebäude sind somit über das jeweilige Zusammenkommen der Gläubigen hinaus sichtbares *dauerhaftes* Zeichen der Hinwendung Gottes zu den Menschen, die dann je in Wortverkündigung und Sakramentsfeier konkret erfahrbar wird. Das Kirchengebäude dient also nicht allein dem Schutz und der Absonderung¹², sondern *wirkt* in die Gesellschaft *hinein*. Das Kirchengebäude ist und bleibt ein öffentliches Zeichen, gerade in einer Gesellschaft, die sich nicht mehr selbstverständlich als christlich versteht und von Traditionsverlusten bedroht ist, weil die dazu dienenden Institutionen nicht mehr wahr- und angenommen werden.

(14) Deshalb sind die Fragen nach den Kirchengebäuden theologische Fragen. Menschen machen mit diesen Räumen und Gebäuden Erfahrungen. Sie nehmen sie als Orte und Zeichen erlebter Gottesnähe wahr. Die Raumerfahrungen von Kirchengebäuden sind eine Hilfe, damit der Glaube wachsen kann. In diesem Sinn sind sie Erlebnisorte des Glaubens, gerade in einer Situation, die mit Traditionsverlusten umgehen muss. Dies trifft auf alte Kirchen genauso zu wie auf neue Kirchenbauten (vgl. Christus-Pavillon auf der EXPO 2000).

3. Folgen bei einem beabsichtigten Verzicht auf die kirchliche Nutzung von Kirchengebäuden

(15) Der Verzicht auf eine weitere kirchliche Nutzung führt zu einem dreifachen Verlust.

3.1. Verlust des Versammlungsortes der Christen

(16) In der „Kirchenpostille“ schreibt Martin Luther 1522: „Denn keine andere Ursache gibt es Kirchen zu bauen, als ... das die Christen mögen zusammenkommen, beten, Predigt hören und Sakrament empfangen. Und wo diese Ursache aufhört, sollte man dieselben Kirchen abbrechen, wie man es mit allen anderen Häusern tut, wenn sie nicht mehr nützlich sind.“¹³ Luthers Radikalität an dieser Stelle ist seiner Befürchtung geschuldet, einem Kirchengebäude

11 *Leitlinien* (wie Anm. 8), S.113.

12 Vgl. *Christian Freigang*, Art. Kirchenbau I. Allgemein. II. Im Westen 1-4, RGG⁴, Bd. 4, Tübingen 2001, S.1059-1143.

13 *Martin Luther*, WA 10/I, S.252.

könnte als solchem eine magische Potenz zugeschrieben werden.¹⁴ Das ist in diesem Zusammenhang nicht das vordringliche Problem. Viel eher besteht die Gefahr, dass, wenn eine Gemeinde zu klein geworden ist und die Gottesdienste deshalb in einer anderen Kirche stattfinden, trotz heutiger Mobilität die Wenigen dann auch noch wegbleiben.

3.2. Verlust des äußeren Zeichens kirchlicher Präsenz

(17) Selbst eine Kirche ohne gottesdienstliche Gemeinde bleibt, wenn sie erhalten wird (!), ein erfahrbares Wahrzeichen (im Sinne eines Symbolwertes) der Begegnung zwischen Gott und Mensch. Deshalb wäre ein Abriss immer ein Verlust der kirchlichen Präsenz. Gerade in strukturschwachen Gebieten, wo der Lebensmittelladen, die Post und die Gaststätte geschlossen worden ist, wäre es ein problematisches Zeichen, wenn sich – zumindest in der äußeren Wahrnehmung – nun auch noch die Kirche zurückzöge.

3.3. Traditionsverlust und Verlust von Kultur und Lebensraum

(18) Kirchengebäude gehören in Europa zu den Zentren der Städte und Dörfer. Sie sind Kulturgüter und – wenn sie zugänglich sind – Orte der Besinnung und Ruhe für Christen wie für Nichtchristen. Die Menschen brauchen aber solche Räume, die ihnen die Kirche zur Verfügung stellt. Neben dem Verlust des gottesdienstlichen Lebens ginge mit dem Verzicht der Kirchen auf Kirchengebäude auch ein Traditionsverlust, ein Verlust an Kultur und an Lebensmöglichkeiten einher. Mit ihren Kirchengebäuden leisten die Kirchen für die Menschen in diesem Sinn einen unverzichtbaren Beitrag zur kulturellen Diakonie. Mit solchem Leben gefüllte Kirchengebäude bezeugen die fortdauernde Prägekraft des christlichen Glaubens für unsere Kultur. Das „Weltkulturerbe“¹⁵ Glaube, Hoffnung, Liebe braucht erkennbare Symbole.

3.4. Drohende Verluste und Neubesinnung

(19) Die drohende Möglichkeit des Abrisses oder Verfalls eines Kirchengebäudes kann vor Ort zu einem tiefen Erschrecken und einem dadurch begründeten Aufbruch führen, durch den das Kirchengebäude doch noch erhalten und eine Kirchengemeinde wieder belebt wird. In diesem Fall erweist sich das scheinbar unabwendbare Ende eines Kirchengebäudes als Anlass für einen Neubeginn.

4. Konsequenzen für das kirchliche Handeln

4.1. Nutzung für die Kirchengemeinden

(20) Statt Verfall bzw. Abriss oder Verkauf sollte möglichst auf eine kirchliche Nutzung der Kirchengebäude zugegangen werden. Angesichts der zahlenmäßig kleineren Gemeinden sind kirchliche *Mehrfachnutzungen* der meist zu großen Kirchen anzustreben. Neben dem Gottesdienstraum sind Gemeinderäume einzubauen, u.U. kirchliche Büroräume oder auch Wohnungen für kirchliche Mitarbeiter. Belange des Denkmalschutzes sind ebenso zu

14 Vgl. *Horst Schwebel*, Nutzungserweiterung. (wie Anm. 2), S.8.

15 Vgl. *Räume der Begegnung*. Religion und Kultur in evangelischer Perspektive, Eine Denkschrift der Evangelischen Kirche in Deutschland und der Vereinigung Evangelischer Freikirchen, Gütersloh 2002, S.69ff.

beachten wie andere rechtliche Vorschriften¹⁶.

(21) Durch *regionale Koordination* kann sich diese unterschiedliche kirchliche Nutzung auch auf verschiedene Kirchengebäude verteilen. Gerade im städtischen Bereich muss nicht jedes der zahlreichen Kirchengebäude für den Gottesdienst genutzt werden. Konzepte von City-Kirchen, Konzert- oder Ausstellungskirchen in kirchlicher Trägerschaft sind zu entwickeln.

(22) Gemeinsam ist allen diesen Konzepten die Nutzung der Kirchengebäude zum Zwecke der Erfüllung des *kirchlichen Verkündigungsauftrages* in seinen vielfältigen Formen (über den agendarischen Gottesdienst hinaus) unter Berücksichtigung der sichtbaren Verkündigung durch die Präsenz des Gebäudes (Wahrzeichen im Dorf und in der Stadt).

(23) Bei allen diesen Überlegungen ist angesichts der Kulturbedeutung der Kirchengebäude und ihres öffentlichen Charakters die gesamte Gesellschaft für die Erhaltung dieser Gebäude zu sensibilisieren und der Staat an seine Verantwortung für diese Gebäude zu erinnern und einzubeziehen. Im Magdeburger Manifest des 22. Evangelischen Kirchbautages heißt es: „Das Kulturerbe Kirche ist eine gemeinsame Aufgabe der politisch, religiös, kulturell und wirtschaftlich Verantwortlichen.“¹⁷ Die Gesellschaft hat eine Verantwortung gegenüber dem Bewahren ihrer eigenen Tradition.

4.2. Fremdnutzung im Sinne kirchennaher Arbeitsfelder

(24) Für eine notwendig gewordene Fremdnutzung (Vermietung) von Kirchenräumen gilt, dass, um des oben beschriebenen Zusammenhanges zwischen zweckbestimmter Nutzung (Gebrauchswert) und äußerer Gestalt (materielles Zeugnis des Glaubens / Symbolwert) willen, diese einen *Bezug zu kirchlichen Arbeitsfeldern* haben sollte. Eine solche Nutzung nähme auch ernst, dass es bei Kirchengebäuden nicht um „heilige Räume“ an sich geht, die es nur zu bewahren gilt, sondern um die Erkennbarkeit von Kirche in der Welt.

(25) Solche kirchennahen Arbeitsfelder wären z. B. *Bildungseinrichtungen* (Tagungs- und Begegnungsstätten), *Kultureinrichtungen* (Ausstellungsräume und Konzertsäle), *soziale Aktivitäten* (Suppenküchen) u.ä. Diese Arbeitsfelder sind (i.U. zu 4.1.) zwar nicht in kirchlicher Trägerschaft, aber deren Inhalt muss mit dem öffentlichen Zeichen der Gegenwart Gottes vereinbar sein. Statt einer diffusen Konkurrenz in den Symbol- und den Gebrauchswerten (vgl. (28)) gibt es Entsprechungen. Der Symbolwert (Gottes Ja zu den Menschen) bleibt, äußert sich nur in einem anderen Gebrauch, einer anderen Nutzung. Diese Entsprechungen gilt es zu verdeutlichen und verbindliche Kriterien zu erarbeiten, wie dies z.B. in der EKIBB in der Form eines Negativkataloges geschehen ist.¹⁸

(26) Bei einer – wenn auch kirchennahen – Fremdnutzung ist eine Entwidmung des Kirchengebäudes vorzunehmen. Eine solche Fremdnutzung auf Grund von Miet- oder Pachtverträgen bietet der Kirche einerseits eine effektive Möglichkeit, als Eigentümerin entsprechende Nutzungsbeschränkungen durchzusetzen. Andererseits müssen die mit der Vermietung bzw. dem Verpachten erzielten Einnahmen auch groß genug sein, um die Kosten

16 Vgl.: *Kirchenleitung der EKIBB*, Orientierungshilfe (wie Anm. 2), S.4.

17 22. *Evangelischer Kirchbautag*, Magdeburger Manifest „Denkmal Kirche? Erbe - Zeichen - Vision“ (wie Anm. 2).

18 Orientierungshilfe der *Kirchenleitung der EKIBB* (wie Anm. 2), S.5.

für die Unterhaltung des Gebäudes weiterhin leisten zu können.¹⁹

4.3. Kein Verfallenlassen von Kirchengebäuden

(27) Kirchengebäude sind gerade für eine kirchenentfremdete Öffentlichkeit ein Spiegel für das kirchliche Leben. Verfallene Kirchen werden deshalb nicht nur als sichtbares Zeichen finanzieller Not der Kirche sondern auch und oft vor allem als gestaltgewordene Manifestation des *inneren Verfalls der Kirche (fehl)gedeutet*. Es gibt einen Unterschied zwischen dem Respekt gegenüber gestalteten Ruinen (Denkmäler) und einem sich selbst überlassenen Verfall.

(28) Wenn keine sinnvollen Nutzungsformen (vgl. 4.1. und 4.2.) möglich sind, ist ein *Abriss* besser als ein langsamer und stetiger Verfall. Dabei ist aber darauf zu achten, dass im Umfeld die Kirche durch andere Kirchengebäude (als äußere und öffentliche Zeichen) auch noch weiterhin *sichtbar* präsent ist. Mit einem Abriss sind auch nicht unerhebliche Kosten verbunden. Dennoch kann ein Abriss besser als ein Verkauf sein, wenn durch den potentiellen Käufer der Symbolwert beeinträchtigt würde. Vor dem Abriss muss eine Entwidmung des Kirchengebäudes vollzogen werden.

4.4. Abgabe von Eigentumsrechten an Kirchengebäuden

(29) Aus dem bisher gesagten ergibt sich, wie bereits den Abriss auch den *Verkauf* von Kirchengebäuden nur als letzte Handlungsmöglichkeit anzusehen, wenn alle anderen Formen einer gemischten Nutzung (vgl. 4.1. und 4.2.) nicht möglich sind. Obwohl die Kirche dann nicht mehr Eigentümerin der Gebäude wäre, werden diese aufgrund ihrer äußeren Gestalt (Symbolwert) noch als Kirche wahrgenommen und somit u.U. mit der Kirche identifiziert, egal was inzwischen in diesem Gebäude stattfindet. Es entsteht eine u.U. unüberbrückbare Spannung zwischen innen und außen, zwischen neuer nichtkirchlicher Zweckbindung (veränderter Gebrauchswert) und materialer traditioneller Gestalt (bleibender Symbolwert). Der Symbolwert bleibt trotz der vorgenommenen Entwidmung weitgehend bestehen.

(30) Die Kirche selbst hat aber auf die Nutzung durch den neuen Eigentümer nur einen sehr geringen oder gar keinen Einfluss mehr. Gegenüber einem Erstkäufer lassen sich Nutzungsbeschränkungen vertraglich festlegen, die aber bei einem Weiterverkauf nicht mehr geltend gemacht werden können. Dingliche Beschränkungen der Eigentümerbefugnisse mit einer entsprechenden grundbuchlichen Absicherung sind zwar darüber hinaus möglich, mindern aber den Verkehrswert der zu verkaufenden Objekte erheblich.²⁰

(31) Ist eine Abgabe unvermeidlich, so ist die beste Lösung die Abgabe an eine Gemeinde einer christlichen Kirche. Kriterium sollte der Grad der erklärten Kirchengemeinschaft sein.²¹

(32) Viel problematischer ist die Möglichkeit der Veräußerung an nichtkirchliche und nichtchristliche Nutzer. Hierbei gilt es die soeben beschriebene fortdauernde Beziehung zwischen Symbolwert und Gebrauchswert des Gebäudes zu beachten. Gerade beim Verkauf

19 Im Einzelnen vgl. den Vermerk von OKRin *Elke Sievers* vom Lutherischen Kirchenamt vom 27.03.03 (im Anhang).

20 S. Anm. 18.

21 Vgl. hierzu den Text: Kirchengemeinschaft nach evangelischem Verständnis. Ein Votum zum geordneten Miteinander bekenntnisverschiedener Kirchen, EKD-Texte 69, Hannover 2001.

an (wie bereits auch bei der Nutzung durch) *nichtchristliche religiöse Gemeinschaften* führt dies zu einer Diffusion in der öffentlichen Wahrnehmung: Der äußere Symbolwert ist noch mit der christlichen Kirche verbunden, im Inneren wird aber ein anderer Gott verehrt. Dies kann den Eindruck einer beliebigen Austauschbarkeit im Religiösen vermitteln. Zudem wird angesichts des konkurrierenden Anspruchs mancher religiösen Gemeinschaften (z.B. des Islam) der Eindruck eines Rückzugs der Kirche, der schon mit jeglichem Verkauf eines Kirchengebäudes verbunden ist, noch erheblich bis hin zur Preisgabe verschärft (i.U. zu den in 4.1. und 4.2. ausgeführten Nutzungsalternativen).²² Nutzungen, die dem Symbolwert des Kirchengebäudes offen widersprechen, sind auszuschließen.²³

(33) Unter finanziellen Gesichtspunkten sind deshalb die Kirchengebäude als ein höheres Gut einzustufen als andere Gebäude, die im kirchlichen Besitz sind. Entsprechend ist bei einer notwendigen Veräußerung zu verfahren. Denn mit einem Verkauf von Kirchengebäuden als letzte Konsequenz aus den Folgen der Entkirchlichung wäre die Kirche beim ursprünglichen Verständnis von „*Säkularisation*“ angekommen: der Verweltlichung der kirchlichen Güter.

(34) Die vorstehenden theologischen Überlegungen haben gezeigt, dass die Entnutzung eines Kirchengebäudes in jedem Fall als ein gravierendes Ereignis zu werten ist. Dabei gibt es graduelle Abstufungen, die von großer Bedeutung sind, und es gibt Grenzwerte, die um des Auftrags der Kirche willen nicht überschritten werden dürfen.

Hannover, 5. November 2003

22 Dabei distanzieren wir uns ausdrücklich von der Textpassage in: *Kirchenamt der EKD* im Auftrag des Rates der Evangelischen Kirche in Deutschland, *Zusammenleben mit Muslimen in Deutschland. Gestaltung der christlichen Begegnung mit Muslimen*, Gütersloh 2000, 116f, wo der Verkauf von Kirchengebäuden an Moscheevereine als Möglichkeit erwogen wird.

23 Vgl. den Negativkatalog der Orientierungshilfe der EKIBB (s. Anm. 2).

Oberkirchenrätin Elke Sievers

Hannover, 26. November 2003
Tgb. Nr. 650-X-2830

V e r m e r k

Betr.: Was ist zu bedenken, wenn eine Kirche nicht mehr als Kirche genutzt wird?

Bezug: Anfrage des Theologischen Ausschusses bei seiner Sitzung am 13. Dezember 2002
(TOP 3)

Der Theologische Ausschuss befasste sich bei der Sitzung am 13. Dezember 2002 unter TOP 3 mit der Frage: „Was ist zu bedenken, wenn eine Kirche nicht mehr als Kirche genutzt wird?“. Gemäß dem Protokoll zu diesem TOP wurde der Referent für Theologische Grundsatzfragen, Dr. Klaus Grünwaldt, gebeten, folgende Fragen im Lutherischen Kirchenamt zu klären:

- Bedeutet der Verkauf einer Kirche oder anderer gottesdienstlicher Räume in jedem Fall die Aufgabe der Verfügungsgewalt oder gibt es rechtliche Möglichkeiten, auch nach dem Verkauf – z. B. durch Aufnahme von Klauseln in den Kaufvertrag – bestimmte Nutzungen auszuschließen?
- Gibt es zeitliche Fristen?
- Wie ist die rechtliche Lage im Fall von Verpachtung?

I. Ausgangssituation

EKD-weit ist es in den letzten Jahren vor allem auf Grund der angespannten Finanzsituation aber auch aus anderen Gründen zum Verkauf von Kirchen oder anderer gottesdienstlicher Räumlichkeiten gekommen. Auch wenn nicht alle Landeskirchen diesbezüglich angefragt wurden und somit kein Anspruch auf Vollständigkeit besteht, sind dem Lutherischen Kirchenamt u.a. folgende Fälle einer geänderten Nutzung bzw. des Verkaufs von Kirchen bekannt:

- In Thüringen wurde eine Kirche zu einem Archiv umgebaut.
- In Sachsen wurde für eine Kirche ein Erbbaurecht begründet.
- In Mecklenburg wurde eine Kirche der politischen Gemeinde im Tausch mit einer im städtischen Eigentum befindlichen Kirche überlassen. Bei einer anderen Kirche wurde einer Privatperson ein Erbbaurecht für die Dauer von 70 Jahren bestellt; die Kirchenruine darf zu Wohnzwecken genutzt werden.
- In der Nordelbischen Kirche wurden bisher eine Kirche an einen Kommunalverband und eine an eine Privatperson verkauft, jeweils ohne Nutzungsbeschränkungen.
- Außerhalb der VELKD, in der badischen Kirche, wurde jüngst eine Kirche an die Stadtmission zur Errichtung eines Gemeindezentrums und eine andere Kirche an eine Privatperson zu Wohnzwecken verkauft.

II. Rechtliche Instrumentarien für eine Nutzungsbeschränkung

Möglichkeiten der Nutzungsbeschränkung bestehen sowohl für den Fall, dass die Kirche bzw. Kirchengemeinde Eigentümerin des betreffenden Grundstücks und der Gebäude bleibt als auch bei einer Veräußerung des betreffenden Grundstücks.

1. Nutzungsbeschränkungen im Falle des Nichtverkaufs (Vermietung §§ 535 ff BGB, Verpachtung §§ 581 ff BGB)

Auf Grund der Vertragsfreiheit ist es grundsätzlich möglich, bei der Vermietung oder Verpachtung kircheneigener Räumlichkeiten oder Grundstücke jede (zulässige) Art einer Nutzungsbeschränkung aufzunehmen. Dabei können konkrete Nutzungen vereinbart werden (z. B.: der Mieter/Pächter darf die Gebäude auf dem Grundstück nur zu Wohnzwecken nutzen), konkrete Nutzungen ausgeschlossen werden (z. B.: dem Mieter/Pächter ist es nicht gestattet, auf dem Grundstück einen Gewerbebetrieb zu führen oder die Gebäude seinerseits weiter zu vermieten/verpachten). Des weiteren kann mit einer allgemeinen Klausel vereinbart werden, dass die Nutzung mit dem Charakter als gottesdienstliches Gebäude in Einklang stehen muss.

Im Falle des Verstoßes gegen die Nutzungsbeschränkungen stehen dem Vermieter/Verpächter, also der Kirche, Unterlassungsansprüche zu oder das Miet- bzw. Pachtverhältnis kann gekündigt werden.

Fazit: Miet- oder Pachtverhältnisse sind effektive Möglichkeiten, Nutzungsbeschränkungen durchzusetzen. Die finanziellen Vorteile beschränken sich demgegenüber auf mehr oder weniger hohe Miet- bzw. Pachteinnahmen. Miet- und Pachtverhältnisse entbinden kirchliche Träger zudem nicht von der Pflicht zur Unterhaltung und Pflege ihres Eigentums.

2. Nutzungsbeschränkungen im Falle des Verkaufs

Im Falle des Verkaufs von Kirchen oder anderer gottesdienstlicher Räume wird einerseits ein schuldrechtlicher (notarieller) Kaufvertrag mit dem Käufer geschlossen und andererseits die sogenannte dingliche Eigentumsübertragung durch Eintragung ins Grundbuch vorgenommen. Erst mit der Eintragung im Grundbuch ist der Käufer eines Grundstücks Eigentümer desselben. Ihm steht gemäss § 903 BGB folgende Befugnis zu: „Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen.“ Beide Teilakte der Eigentumsübertragung bieten für sich gesehen Möglichkeiten, Nutzungsbeschränkungen vorzunehmen.

a) Schuldrechtliche Nutzungsbeschränkungen

Auf Grund der Vertragsfreiheit ist es grundsätzlich möglich, im schuldrechtlichen Teil der Grundstücksübertragung, dem (notariellen) Kaufvertrag, jede (zulässige) Art einer Nutzungsbeschränkung aufzunehmen. Die dabei in Betracht kommenden Nutzungsbeschränkungen entsprechen den beispielhaft unter II.1 genannten Möglichkeiten bei einer Vermietung/Verpachtung.

Schuldrechtliche Ansprüche bezüglich einer Sache beschränken allerdings nicht das

Eigentum, sondern legen dem Eigentümer nur eine *persönliche* Verpflichtung auf und beschränken *ihn* in seiner Rechtsausübung. Schuldrechtliche Ansprüche wirken daher nur „inter partes“.

Fazit: Die Einhaltung der Nutzungsbeschränkungen kann nur gegenüber dem Erstkäufer, hingegen nicht mehr gegenüber einem Zweitkäufer oder weiteren nachfolgenden Käufern geltend gemacht werden.

b) Dingliche (sachenrechtliche) Nutzungsbeschränkungen

Die mögliche Einschränkung, dass einer Eigentumsausübung gemäß § 903 BGB „Rechte Dritter“ entgegenstehen“ bezieht sich auf beschränkte dingliche Rechte (Nutzungsrechte wie Erbbaurecht, Dienstbarkeit, Dauerwohnrecht), Verwertungsrechte (Reallasten, Grundpfandrechte, Pfandrechte) oder Erwerbsrechte (dingliches Vorkaufsrecht, Aneignungsrecht, Anwartschaftsrecht). Diese dinglichen Nutzungsrechte werden im Grundbuch in der zweiten Abteilung eingetragen und wirken somit nicht nur „inter partes“ sondern gegenüber jedermann. Die hier ggf. einschlägigen Rechte sollen im Folgenden auf ihre Zweckmäßigkeit hin untersucht werden.

aa) Grunddienstbarkeit §§ 1018 ff BGB

Die Bestellung einer Grunddienstbarkeit im Sinne von §§ 1018 ff BGB ist in drei Varianten möglich. Alle drei Varianten setzen aber die Konstellation voraus, dass *zwei* Grundstücke vorhanden sind, die in ihrem Verhältnis *zueinander* Regelungen treffen. Dabei spricht man davon, dass eines der Grundstücke zu Gunsten des anderen Grundstücks (des „herrschenden“) belastet wird.

Zur Verdeutlichung des Anwendungsbereiches der Vorschrift ein praktisches Beispiel:

Es gibt ein Grundstück mit einer Kirche darauf, das verkauft worden ist (hier: belastetes Grundstück). In unmittelbarer Nähe dazu befindet sich ein Grundstück, das im kirchlichen Eigentum steht und als Friedhof genutzt wird (hier: herrschendes Grundstück). Zugunsten des Eigentümers des Friedhofs wird eine Grunddienstbarkeit dahin gehend eingeräumt, dass auf dem angrenzenden Grundstück (Grundstück mit Kirche) gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen (z. B. Bemalen mit einer schrillen Farbe, Ausschluss von Handlungen, die das sittliche Empfinden des Nachbarn verletzen) oder dass die Ausübung eines Rechtes ausgeschlossen ist (z. B. Baubeschränkungen, Verbot wechselnder Fremdbenutzung, Verbot bestimmter Gewerbebetriebe). Bei dieser Konstellation könnte man also eine grundbuchrechtlich abgesicherte Nutzungsbeschränkung vereinbaren, wobei gemäß § 1019 BGB ein Vorteil zu Gunsten des herrschenden Grundstücks gegeben sein muss, also eine objektive Nützlichkeit auf Grund seiner Lage, Beschaffenheit und Zweckbestimmung.

Fazit: Die Vereinbarung einer Grunddienstbarkeit ist möglich in der Konstellation zweier benachbarter Grundstücke. Die möglichen Regelungsinhalte einer Grunddienstbarkeit entsprechen dem, was kirchlicherseits als Nutzungsbeschränkung in Betracht zu ziehen ist. Durch die grundbuchrechtliche Absicherung sind entsprechende Nutzungsbeschränkungen auch gegenüber Zweitkäufern und weiteren nachfolgenden Käufern durchsetzbar.

bb) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit §§ 1090 ff BGB

Die vom Gesetzestext erfassten zwei Anwendungsvarianten für eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit sollen wieder anhand von Beispielfällen verdeutlicht werden:

Variante 1: Ein Kirchengrundstück wird verkauft, der Kirche wird aber eingeräumt, das

„Grundstück in einzelnen Beziehungen zu nutzen“, also beispielsweise weiterhin Gottesdienste in der Kirche abzuhalten.

Variante 2: Der Kirche steht „eine sonstige Befugnis (zu), die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann“. Zu den möglichen Nutzungsbeschränkungen vgl. Ausführungen unter II. 2. b) aa).

Fazit: Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit kann sinnvoll vereinbart werden und ist durch die grundbuchrechtliche Absicherung auch gegenüber Zweitkäufern und weiteren nachfolgenden Käufern durchsetzbar. Im Unterschied zur Grunddienstbarkeit gem. §§ 1018 ff sind die Berechtigten einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nicht auf das Vorhandensein eines benachbarten Grundstücks angewiesen.

cc) Dingliches Vorkaufsrecht §§1094 ff BGB

„Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, dem Eigentümer gegenüber zum Vorkauf berechtigt ist.“

Will man die oben genannte Schwierigkeit vermeiden, dass schuldrechtliche Beschränkungen nicht im Falle eines Weiterverkaufs gelten und somit auch eine Rückkaufoption ggf. keinen Bestand hat, verbleibt die Möglichkeit, ein *dingliches* Vorkaufsrecht im Grundbuch einzutragen. Die Wirkung des Vorkaufsrechtes besteht darin, dass der Berechtigte (hier: Kirche) von dem Verpflichteten (Erstkäufer) das belastete Grundstück zu denselben Bedingungen kaufen kann, zu denen der Verpflichtete es an Dritte (Zweitkäufer) verkaufen will bzw. verkauft hat. Erforderlich ist also, dass der Erstkäufer zunächst einen Zweitkäufer sucht, mit dem er handelseinig geworden ist. Sodann ist er verpflichtet, dem Erstverkäufer (Kirche) zu den ausgehandelten Konditionen sozusagen ein Rückkaufrecht einzuräumen.

Fazit: Sofern für den Verkauf von Kirchen oder anderer gottesdienstlicher Räumlichkeiten ausschließlich finanzielle Gründe ausschlaggebend sind, ist das Vorkaufsrecht nur bedingt ein nützliches Instrumentarium. Denn für den Fall der Ausübung des Vorkaufrechtes müsste eine entsprechende Kaufpreissumme zurückgestellt werden. Übt man hingegen das Vorkaufsrecht nicht beim ersten Verkaufsfall aus, sind die Zugriffsmöglichkeiten auf Dauer entfallen.

dd) Erbbaurecht (ErbBRVO)

Möglich ist auch die Einräumung eines Erbbaurechtes nach den Bestimmungen der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919. Der Inhalt des Erbbaurechtes besteht darin, dass ein Grundstück in der Weise belastet wird, „dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben“.

Beim Erbbaurecht fallen also die Person des Grundstückseigentümers mit der des Eigentümers am Bauwerk *auseinander*. Erbbaurechte werden in der Regel auf mehrere Jahrzehnte, meist für etwa 70 bis 99 Jahre, geschlossen, bevor es zum „Heimfall“ an den Eigentümer des Grundstücks kommt. Als (einen weiteren) Grund für einen „Heimfall“ könnte aber beispielsweise auch festgelegt werden die Verwendung des Erbbaugrundstücks und der Bauwerke zu Zwecken, die geeignet sind, das Ansehen der Kirche herabzusetzen. Eine Heimfallklausel ist auch denkbar bei kirchenfeindlichem Verhalten des Erbbauberechtigten und wenn die Fortsetzung des Erbbaurechtsverhältnisses deswegen für den Grundstückseigentümer nicht zumutbar ist.

Fazit: Erbbaurechtsverträge kommen in Betracht, wenn ein Kirchengebäude für eine

langfristige Fremdnutzung abgegeben werden, am Ende der Laufzeit aber an den kirchlichen Träger zurückfallen soll. Die Vereinbarung eines Erbbaurechtes schließt den kirchlichen Träger während der vereinbarten Dauer in der Regel von einer tatsächlichen Eigennutzung aus und erbringt in wirtschaftlicher Hinsicht lediglich den vereinbarten Erbbauzins. Da dem Erbbauberechtigten hinsichtlich des Grundstücks nur eine Benutzungsbefugnis in dem Umfang zusteht, als er das Grundstück für das Bauwerk benötigt, verbleiben andererseits für den kirchlichen Träger weiterhin Verkehrssicherungspflichten. Die Instandhaltungs- und Sicherungspflichten für das Bauwerk obliegen dem kirchlichen Träger dann wieder ab dem Zeitpunkt des Heimfalls.

III. Resümee

Zusammenfassend²⁴ lässt sich feststellen, dass Nutzungsbeschränkungen am dezidiertesten in schuldrechtlichen Verträgen vereinbart werden können und es für die Einhaltung dieser Bestimmungen gegenüber Mietern/Pächtern bzw. gegenüber dem Erstkäufer relativ wirkungsvolle Maßnahmen gibt. Diese Beschränkungen gelten aber nur „inter partes“ und haben somit im Falle der Weiterveräußerung gegenüber einem neuen Käufer keine Bestandskraft mehr.

Aus diesem Grund ist es sinnvoller, dingliche Beschränkungen der Eigentümerbefugnisse vorzunehmen. Die dabei in Betracht kommenden beschränkt dinglichen Rechte bieten den Kirchen durch die grundbuchliche Absicherung zwar einen mehr oder weniger sicheren „Schutz“ vor einer den kirchlichen Interessen widersprechenden Nutzung, mindern andererseits aber erheblich den Verkehrswert der Objekte.

Darüber hinaus muss bei der Absicherung dieser Rechte auf eine vorrangige Eintragung im Grundbuch gegenüber anderen Verwertungsrechten geachtet werden, da sonst im Falle einer Zwangsvollstreckung die Nutzungsrechte gelöscht werden.

(Die Autorin ist Justiziarin im Lutherischen Kirchenamt der VELKD.)

²⁴ Anmerkung: Als Ausarbeitung mit einer anderen Schwerpunktsetzung als hier vgl. auch die von der Konferenz der (jur.) Baudezernenten der Gliedkirchen der EKD herausgegebenen „Gesichtspunkte und rechtliche Empfehlungen zur Umnutzung und Abgabe von Kirchen“ vom 24 März 1994.