

**Ausführungsbestimmungen über die Erteilung von
Vorabgenehmigungen gemäß § 4 der „Verordnung
über die Verwaltung des Vermögens in den
Kirchengemeinden und (Kirchen-) Gemeindeverbände“
in den Kirchengemeinden und (Kirchen-)
Gemeindeverbänden des nordrhein-westfälischen und
des rheinland-pfälzischen Anteils des Erzbistums Köln
(Ausführungsbestimmungen Vorabgenehmigung)**

Vom 17. Dezember 2025

ABl. EBK 2026, Nr. 17, S. 39

¹Für folgende Verträge wird unter den nachstehend genannten Voraussetzungen im Rahmen der Vorabgenehmigungen des Vermögensrates und des Konsultorenkollegiums die nach der § 1 VerwaltungsVO KG notwendige kirchenaufsichtsrechtliche Genehmigung als Vorabgenehmigung erteilt. ²Die Regelungen der Vorabgenehmigung entbinden Kirchenvorstand bzw. Verbandsvertretung nicht von ihrer Verantwortung und Sorgfaltspflicht.

**§ 1
Mietverträge**

¹Die nach § 1 Ziff. 2 lit. g) der VerwaltungsVO KG erforderliche Genehmigung des Erzbischöflichen Generalvikariats zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnraum oder gewerbliche Räume wird im Voraus erteilt, wenn

- der Mietvertrag dem jeweils aktuellen Muster für Wohnraummietverträge oder Mietverträge über gewerbliche Räume eines Haus- und Grundbesitzervereins entspricht,
- die im Vertragsmuster zugelassenen Wahlmöglichkeiten zutreffend ausgefüllt sind,
- in dem Vertrag keine Änderungen oder Streichungen vorgenommen wurden,
- der vereinbarte Mietzins (Nettomiete) mindestens der ortsüblichen Vergleichsmiete oder dem zuletzt veröffentlichten Mietspiegel oder bei sozial gefördertem Wohnungsbau der Kostenmiete entspricht, deren letzte Festsetzung nicht älter als fünf Jahre ist,
- bei der Vermietung sozial geförderten Wohnraums ein gültiger Wohnberechtigungsschein vorgelegt wurde, und
- der Mietvertrag nicht befristet wurde.

2Diese Regelung gilt nicht für Dienstwohnungen und Immobilien, die Dienstwohnungen enthalten.

3Der Kirchenvorstandsbeschluss hat folgenden Vermerk zu enthalten:

„Dieser Mietvertrag ist gemäß § 1 der Ausführungsbestimmungen Vorabgenehmigung kirchenaufsichtsrechtlich im Voraus genehmigt.“

4Dem Erzbischöflichen Generalvikariat ist eine Kopie des unterzeichneten und gesiegelten Vertrages samt Anlagen sowie der Kirchenvorstandsbeschluss zu übersenden.

5Der Vorlage einer Kopie des Kirchenvorstandsbeschlusses bedarf es nicht, soweit die Verwaltung der Mietobjekte einschließlich des Abschlusses von Mietverträgen einer externen Haus- und Mietverwaltung übertragen und dieser die zum Abschluss von Mietverträgen erforderliche Vollmacht erteilt wurde.

§ 2

Stellplatz- und Garagenmietverträge

1Die nach § 1 Ziff. 2 lit. g) der VerwaltungsVO KG erforderliche Genehmigung des Erzbischöflichen Generalvikariats zum Abschluss von Stellplatz- und Garagenmietverträgen wird im Voraus erteilt, wenn

- der Mietvertrag dem jeweils aktuellen Muster für entsprechende Verträge eines Haus- und Grundbesitzervereins entspricht,
- die im Vertragsmuster zutreffenden Wahlmöglichkeiten zutreffend ausgefüllt sind,
- in dem Vertrag keine Änderungen oder Streichungen vorgenommen wurden, und
- der vereinbarte Mietzins (Nettomiete) mindestens der ortsüblichen, marktgerechten Miete entspricht.

2Der Kirchenvorstandsbeschluss hat folgenden Vermerk zu enthalten:

„Dieser Mietvertrag ist gemäß § 2 der Ausführungsbestimmungen Vorabgenehmigung kirchenaufsichtsrechtlich im Voraus genehmigt.“

3Dem Erzbischöflichen Generalvikariat ist eine Kopie des unterzeichneten und gesiegelten Vertrages samt Anlagen sowie der Kirchenvorstandsbeschluss zu übersenden.

4Der Vorlage einer Kopie des Kirchenvorstandsbeschlusses bedarf es nicht, soweit die Verwaltung der Mietobjekte einschließlich des Abschlusses von Mietverträgen einer externen Haus- und Mietverwaltung übertragen und dieser die zum Abschluss von Mietverträgen erforderliche Vollmacht erteilt wurde.

§ 3 Orgelpflegeverträge

¹Die nach § 1 Ziff. 2 lit. d) der VerwaltungsVO KG erforderliche Genehmigung der Erzbischöflichen Behörde zum Abschluss von Orgelpflegeverträgen wird im Voraus erteilt, wenn

- der Orgelpflegevertrag dem aktuellen Muster des Erzbischöflichen Generalvikariates entspricht,
- das vereinbarte Entgelt den im Amtsblatt des Erzbistums Köln zuletzt veröffentlichten Werten entspricht, und
- der Vertrag mit einer Frist von längstens einem Jahr gekündigt werden kann.

²Bei Orgelpflegeverträgen neu errichteter Orgeln reicht es aus, dass der Vertrag nach Ablauf der vereinbarten Gewährleistungfrist kündbar ist.

³Der Kirchenvorstandsbeschluss hat folgenden Vermerk zu enthalten:

„Dieser Vertrag ist gemäß § 3 der Ausführungsbestimmungen Vorabgenehmigung kirchenaufsichtsrechtlich im Voraus genehmigt.“

⁴Dem Erzbischöflichen Generalvikariat ist eine Kopie des unterzeichneten und gesiegelten Vertrages sowie der Kirchenvorstandsbeschluss zu übersenden.

§ 4 Glockenwartungsverträge

¹Die nach § 1 Ziff. 2 lit. d) der VerwaltungsVO KG erforderliche Genehmigung des Erzbischöflichen Generalvikariats zum Abschluss von Glockenwartungsverträgen wird im Voraus erteilt.

²Der Kirchenvorstandsbeschluss hat folgenden Vermerk zu enthalten:

„Dieser Vertrag ist gemäß § 4 der Ausführungsbestimmungen Vorabgenehmigung kirchenaufsichtsrechtlich im Voraus genehmigt.“

³Dem Erzbischöflichen Generalvikariat ist eine Kopie des unterzeichneten und gesiegelten Vertrages sowie der Kirchenvorstandsbeschluss zu übersenden.

§ 5 Friedhofssatzungen

¹Die nach § 1 Ziff. 1 lit. I) der VerwaltungsVO KG erforderliche Genehmigung des Erzbischöflichen Generalvikariats für Friedhofssatzungen wird im Voraus erteilt, wenn die Friedhofssatzung dem jeweils aktuellen Muster des Erzbistums Köln entspricht.

²Diese Vorausgenehmigung gilt nicht für Friedhofsgebührensatzungen.

³Der Kirchenvorstandsbeschluss hat folgenden Vermerk zu enthalten:

„Diese Friedhofssatzung ist gemäß § 5 der Ausführungsbestimmungen Vorabgenehmigung kirchenaufsichtsrechtlich im Voraus genehmigt.“

„Dem Erzbischöflichen Generalvikariat ist eine Kopie der Friedhofssatzung samt Anlagen sowie der Kirchenvorstandsbeschluss zu übersenden.“

§ 6

Arbeitsverträge

Die nach § 1 Ziff. 1 lit. h) der VerwaltungsVO KG erforderliche Genehmigung des Erzbischöflichen Generalvikariats zum Abschluss und zur wesentlichen Änderung von Dienst- und Arbeitsverträgen wird im Voraus erteilt:

- a) Bei Abschluss von Arbeitsverträgen, wenn
 - die fachlichen und die persönlichen Voraussetzungen nach der Grundordnung des kirchlichen Dienstes in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere Artikel 6 erfüllt sind,
 - die Voraussetzungen der Kirchlichen Arbeits- und Vergütungsordnung – KAVO – in der jeweils geltenden Fassung erfüllt sind,
 - der Arbeitsvertrag unter Verwendung der vom Erzbischöflichen Generalvikariat herausgegebenen Vertragsmuster ohne Änderungen und ohne im Muster nicht vorgesehene Streichungen/Ergänzungen erstellt wurde und
 - die Einstellung oder Änderung den genehmigten Stellenplan nicht überschreitet;
- b) bei Aufhebungsverträgen, sofern das von der Erzbischöflichen Behörde herausgegebene Muster unverändert übernommen wurde;
- c) wenn mit dem Beschäftigten eine von der Erzbischöflichen Behörde erstellte Zusatzvereinbarung oder ein solcher Praxisvertrag über ein duales Studium geschlossen wird;
- d) wenn ein Berufspraktikant länger als ein Jahr beschäftigt werden soll;
- e) wenn ein Ausbildungsverhältnis nach der Ordnung für Schülerinnen in praxisintegrierten Ausbildungsgängen zur Erzieherin, Kinderpflegerin oder Heilerziehungspflegerin nach landesrechtlichen Regelungen (PiA-Ordnung) begründet werden soll;
- f) wenn die Einstellung oder Änderung den Bestimmungen des Kinderbildungsgesetzes (KiBiz), der Verordnung zu den Grundsätzen über die Qualifikation und den Personalschlüssel (Personalverordnung) nach § 54 Abs. 2 Nr. 8 des Kinderbildungsgesetzes vom 3. Dezember 2019 sowie der Richtlinie des Erzbistums Köln zur Finanzierung und Personalbemessung für katholische Kindertageseinrichtungen in NRW in ihren jeweils gültigen Fassungen entspricht.

Nicht im Voraus genehmigt sind:

- Arbeitsverträge mit Leitungen von Tageseinrichtungen für Kinder oder deren Stellvertretungen, Leitungen von Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen der Offenen Tür (OT), mit Regionalkantorinnen und -kantoren, Seelsorgebereichsmusikerinnen und -musikern, Kirchenmusikerinnen und -musikern auf A- oder B-Stellen;
- Verträge mit Geschäftsführungen und Leitungen von gemeinnützigen Einrichtungen;
- Altersteilzeitvereinbarungen;
- Arbeitsverträge mit Mitarbeitenden sowie Auszubildenden der Gemeindeverbände;
- Ausbildungsvorverträge mit Ausnahme von Beschäftigungen in Kindertageseinrichtungen;
- Arbeitsverträge im Rahmen von Projekt-/Sonderstellen.

Die Verträge nach lit. a) – lit. f) haben folgenden Vermerk zu enthalten:

„Dieser Vertrag ist gemäß § 6 der Ausführungsbestimmung Vorabgenehmigung kirchenaufsichtsrechtlich im Voraus genehmigt.“

§ 7 **Erbbaurechtsangelegenheiten**

1. Erbbaurechtsbestellung

Die nach § 1 Ziff. 1 lit. a) der VerwaltungsVO KG erforderliche Genehmigung des Erzbischöflichen Generalvikariats zur Bestellung von Erbbaurechten einschließlich der Erstreckung von Erbbaurechten auf angrenzende Nebenflächen oder mit Nebengebäuden (z. B. Garage) bebaute Flächen, die vom Erbbauberechtigten genutzt werden, wird im Voraus erteilt, wenn der Erbbaurechtsvertrag dem Vertragsmuster 1 des Erzbistums Köln entspricht und die Vertragsbedingungen den vom Vermögensrat und dem Konsultorenkollegium am 1. Juli/ 10. Juli 2025 beschlossenen Vorabgenehmigungen entsprechen.

2. Änderung von Erbbaurechtsverträgen

Die nach § 1 Ziff. 1 lit. a) der VerwaltungsVO KG erforderliche Genehmigung des Erzbischöflichen Generalvikariats zur Änderung von Erbbaurechtsverträgen, die die Aufteilung des Erbbaurechts in Wohnungserbbaurechte nach dem WEG zum Inhalt haben, insbesondere zu Teilungserklärungen, wird im Voraus erteilt, soweit die Änderung den übrigen Vertragsinhalt nicht berühren und die Aufteilung des Erbbauzinses dabei nach objektiven Kriterien (z. B. Wohn-/Nutzfläche) erfolgt.

3. Erbbaurechtsverlängerung

Die nach § 1 Ziff. 1 lit. a) der VerwaltungsVO KG erforderliche Genehmigung des Erzbischöflichen Generalvikariats zur Verlängerung von Erbbaurechten wird im Voraus erteilt, wenn diese den vom Vermögensrat und dem Konsultorenkollegi-

um am 1. Juli/ 10. Juli 2025 beschlossenen Vorabgenehmigungen entsprechen und die Verlängerung unter Verwendung des Vertragsmusters 12 des Erzbistums Köln erfolgt.

4. Erbbaurechtsveräußerung

Die nach § 1 Ziff. 1 a) der VerwaltungsVO KG erforderliche Genehmigung des Erzbischöflichen Generalvikariats zur Zustimmung zur Veräußerung von Erbbaurechten und Erklärung über den Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts für den jeweiligen Verkaufsfall wird im Voraus erteilt, wenn der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages eingetreten ist, sich hinsichtlich des Erbbauzinses gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat, sich verpflichtet hat, etwaige Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten und keine Änderungen am Inhalt des Erbbaurechtsvertrags vorgenommen worden sind.

5. Belastung von Erbbaurechten

a) Belastung mit Grundpfandrechten

Die nach § 1 Ziff. 1 b) der VerwaltungsVO KG erforderliche Genehmigung des Erzbischöflichen Generalvikariats für Zustimmung zur Belastung von Erbbaurechten – einschließlich der Abgabe von Nebenerklärungen (z. B. Stillhalteerklärung, Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Insolvenzverwalter) – mit Rechten, die nach § 5 ErbbauRG zustimmungspflichtig sind, sowie mit Rechten in Abteilung II des Grundbuchs, die nach dem Erbbaurechtsvertrag zustimmungspflichtig sind, wird im Voraus erteilt, wenn der Erbbauzins wertgesichert ist bzw. im Zuge der Erbbaurechtsbelastung wertgesichert wird, sowie im Grundbuch erstrangig und zwangsversteigerungsfest eingetragen ist. Eine Ausnahme von der Erstrangigkeit kann nur dann gewährt werden, wenn es sich um eine dem Erbbauzins vorgehende Dienstbarkeit handelt, aus denen eine Zwangsversteigerung nicht betrieben werden kann, z. B. eine Dienstbarkeit zur Sicherung von Wege- und Leitungsrechten.

b) Sonstige Belastungen

Die nach § 1 Ziff. 1 lit. b) der VerwaltungsVO KG erforderliche Genehmigung des Erzbischöflichen Generalvikariats zur Belastung von Erbbaurechten wird erteilt:

- für die Änderung der Erbbauzinsreallast oder die Eintragung weiterer Erbbauzinsreallasten, wenn diese dem Vertragsmuster 9 des Erzbistums Köln in Erbbaurechtsangelegenheiten entsprechen.
- für die Verteilung des Erbbauzinses bei Bildung von Wohnungserbbaurechten nach dem WEG auf die einzelnen Wohnungserbbaurechte, an denen zu-

vor eine Haftung für den gesamten Erbbauzins bestand, wenn die Verteilung nach objektiven Kriterien, (z. B. nach der Wohn- bzw. Nutzfläche) erfolgt.

6. Ermäßigung des Erbbauzinses

Die nach § 1 Ziff. 1 lit. a) der VerwaltungsVO KG erforderliche Genehmigung des Erzbischöflichen Generalvikariats wird im Voraus erteilt zur Gewährung von Anlauf- und Sozialermäßigungen auf den vertraglichen Erbbauzins nach den vom Vermögensrat und dem Konsultorenkollegium am 1. Juli/ 10. Juli 2025 beschlossenen Vorabgenehmigungen.

7. Rechtsanwaltsbeauftragungen in Erbbaurechtsangelegenheiten

Die nach § 1 Ziff. 1 lit. q) der VerwaltungsVO KG erforderliche Genehmigung des Erzbischöflichen Generalvikariats wird im Voraus erteilt zur Beauftragung von Rechtsanwälten, wenn zuvor eine Abstimmung mit dem Bereich Recht & Compliance des Erzbischöflichen Generalvikariats erfolgt ist.

§ 8 Pacht- und sonstige Nutzungsverträge

1. Abschluss von Landpachtverträgen

Die nach § 1 Ziff. 2 lit. g) der VerwaltungsVO KG erforderliche Genehmigung des Erzbischöflichen Generalvikariats wird im Voraus erteilt zum Abschluss von Landpachtverträgen, sofern die jeweils geltenden, im Amtsblatt des Erzbistums Köln veröffentlichten Vorschriften beachtet werden und das jeweils gültige Landpachtvertragsmuster des Erzbistums Köln verwendet wird.

2. Nachträge zu Landpachtverträgen

Die nach § 1 Ziff. 2 lit. g) der VerwaltungsVO KG erforderliche Genehmigung des Erzbischöflichen Generalvikariats wird im Voraus erteilt für Nachträge zu bestehenden Landpachtverträgen, die folgende Inhalte zum Gegenstand haben:

- Umschreibung des Landpachtvertrages mit mindestens gleichen Konditionen auf einen neuen Vertragspartner;
- Änderung der Nutzungsart von einer auf mehrjährige Kulturen in Verbindung mit einer Pachtanpassung. Die jeweils geltenden, im Amtsblatt des Erzbistums Köln veröffentlichten Vorschriften sind zu beachten;
- Verlängerung von Landpachtverträgen zur Angleichung der Laufzeit sämtlicher Landpachtverträge in einer Kirchengemeinde in Verbindung mit einer Pachtanpassung bis zu einer Verlängerung um maximal vier Jahre gemäß Grundsatzabstimmung mit dem Bereich Recht & Compliance des Erzbischöflichen Generalvikariats;

- Veränderungen des Pachtgegenstandes durch Zu- oder Abgang von Flächen aufgrund von Kauf- und Tauschverträgen, Flurbereinigungs- und Baulandumlegungsverfahren;
- Kirchenaufsichtsrechtliche Zustimmung zur Aufhebung eines Landpachtvertrages unter gleichzeitigem Neuabschluss mit neuem Vertragspartner für die Restlaufzeit des aufgehobenen Vertrages zu mindestens gleichem Pachtzins.

§ 9

Dienstbarkeiten und Baulisten

Die nach § 1 Ziff. 1 lit. a) und lit. c) der VerwaltungsVO KG erforderliche Genehmigung des Erzbischöflichen Generalvikariats wird im Voraus erteilt für

- a) die Einräumung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zur Sicherung von Leitungsrechten zur überregionalen, nicht örtlichen Ver- und Entsorgung (z. B. Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation), wenn vorab eine grundsätzliche Abstimmung der Gesamtmaßnahme mit dem Bereich Recht & Compliance des Erzbischöflichen Generalvikariats erfolgt ist. ²Dies ist in Textform zu dokumentieren;
- b) die Einräumung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und Baulisten für bestehende Leitungen auf bebauten Grundstücken, wenn diese entlang der Grundstücksgrenze verlegt sind und angrenzende, kircheneigene Grundstücke dadurch in ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt werden;
- c) die Einräumung von Dienstbarkeiten und Baulisten (z. B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) auf kircheneigenen Grundstücken, wenn vorab eine grundsätzliche Abstimmung der Gesamtmaßnahme mit dem Bereich Recht & Compliance des Erzbischöflichen Generalvikariats erfolgt ist. ²Dies ist in Textform zu dokumentieren.

§ 10

Kauf- und Tauschverträge von Grundstücken

Die nach § 1 Ziff. 1 lit. a) der VerwaltungsVO KG erforderliche Genehmigung des Erzbischöflichen Generalvikariats wird im Voraus erteilt für:

- a) Verträge über den Erwerb oder die Veräußerung von unbebauten Grundstücken bis zu einem Verkehrswert von 50.000,00 Euro;
- b) Gestattungsverträge für eine Bauerlaubnis nach dem entsprechenden Vertragsmuster des Bereichs Recht & Compliance des Erzbischöflichen Generalvikariats.

§ 11**Bestätigung des Vorliegens der Vorabgenehmigungen**

Das Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen gemäß §§ 7 bis 10 dieser Ausführungsbestimmungen wird durch die Serviceagentur sape durch Vermerk wie folgt bestätigt:

„Kirchenaufsichtsrechtlich vorab genehmigt durch das Erzbischöfliche Generalvikariat Köln gemäß Verordnung über die Verwaltung des Vermögens in den Kirchengemeinden und (Kirchen-) Gemeindeverbänden des nordrhein-westfälischen und des rheinland-pfälzischen Anteils des Erzbistums Köln (VerwaltungsVO KG).“

Für die Richtigkeit

Ort, Datum Geschäftszeichen Unterschrift“

§ 12**Darlehen**

Die nach § 1 Ziff. 2 lit. b) der VerwaltungsVO KG erforderliche Genehmigung des Erzbischöflichen Generalvikariats zur Aufnahme von Darlehen über 50.000 € zwischen kirchengemeindlichen Fonds innerhalb einer Kirchengemeinde (sog. interne Darlehen) wird im Voraus erteilt, wenn der vorgegebene Zinssatz, der zweimal jährlich im KV-Newsletter veröffentlicht wird, zugrunde gelegt wird und die Laufzeit 10 Jahre beträgt.

§ 13**Inkrafttreten**

Die Ausführungsbestimmungen treten zum 2. Januar 2026 in Kraft. Zugleich tritt Art. 1 „Ausführungsbestimmungen über die Erteilung von Vorausgenehmigungen gemäß § 4 der Geschäftsanweisung über die Verwaltung des Vermögens in den Kirchengemeinden und (Kirchen-) Gemeindeverbänden des nordrhein-westfälischen und des rheinland-pfälzischen Anteils des Erzbistums Köln“ der Einführungsverordnung zum Kirchlichen Vermögensverwaltungsgesetz für die Erzdiözese Köln vom 14. Oktober 2024 (Amtsblatt des Erzbistums Köln 2024, Nr. 187, S. 318 ff.; zuletzt geändert am 28. April 2025, Amtsblatt des Erzbistums Köln 2025, Nr. 92, S. 181) außer Kraft.

