



KATHOLISCHE KIRCHE
ERZDIÖZESE SALZBURG

Verordnungsblatt

Sondernr. 2/1

Februar

2026

Grundsätze und Leitlinien des
diözesanen Liegenschaftsmanagements

Inhalt

Grundsätze und Leitlinien des diözesanen Liegenschaftsmanagements	4
I. Präambel	4
A Allgemeines	4
B Ziele der Immobilienbewirtschaftung	5
II. Grundsätze	6
A Zuständigkeit	6
B Liegenschaftsevidenz	6
C Substanzerhalt und Vermögenssicherung	7
D Pastorale und missionarische Ausrichtung	9
1. Grundsätzliches	9
2. Besonderheit für Kirchenräume	10
E Dezentrale Verwaltung / pfarrliche Willensbildung	11
F Bewirtschaftungspflicht	12
G Solidaritätsprinzip	13
1. Allgemein	13
2. Pastoral nicht erforderliche Gebäude / Grundstücke	13
3. Wohnung des Pfarrers im Pfarrverband	13
4. Vermietung an einen pastoralen Mitarbeiter anderer Pfarren	14
5. Gästebereich im Pfarrhof	14
H Pfründenwesen	15
I Vorgehensweise zur konkreten Projektumsetzung	15
1. Bauplanung, Koordinierung und Vorkonzept	15
2. Sonderfachleute	15
3. Denkmalschutz	16
4. Wichtige Hinweise zu Sonderthemen im Projekt	16
III. Leitlinien für konkrete Liegenschaftsfragen	17
A Allgemeines zu Bewertung und Bewirtschaftung	17
1. Kircheninterne Beurteilung und Bewertung	17
2. Bewirtschaftung von Grund und Boden	17
3. Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbe- immobilien	17

4. Sonderstandorte	19
5. Raumordnung	19
6. Sonderflächen und Vorbehaltsflächen	19
7. Beiträge zu öffentlichen Interessen	20
B Verkauf	20
C Baurecht	21
D Tausch	21
E Grundbücherliche Rechte und Lasten	22
F Bauplätze, Nachbarabstand, Inanspruchnahme von Grundstücken	22
G Um- und / oder Rückwidmungen	22
 IV. Leitlinien für verschiedene Vertragsarten	 24
A Allgemeines	24
1. Grundsätze	24
2. Berechnung	24
B Mietverträge	25
C Weitere Bestandverträge	26
D Landwirtschaftliche Pachtverträge	26
E Fischereipachtverträge	26
F Friedhofspachtverträge	26
G Bittleihverträge	27
H Dienstbarkeiten	27
I Werkverträge im Zusammenhang mit Bauprojekten	27
 V. Geltungsbereich und Inkraftsetzung	 28
 VI. Literaturverzeichnis	 29

Grundsätze und Leitlinien des diözesanen Liegenschaftsmanagements

I. Präambel

A Allgemeines

„Zeitliche Güter helfen der Kirche, ihren Auftrag zu erfüllen und „die Herrlichkeit Christi, des Lichtes der Völker, auf ihrem Antlitz wider-scheinen zu lassen“¹. So sind auch Liegenschaften und der Erhalt und die Errichtung von Gebäuden für die Kirche nie ein Selbstzweck, sondern erfolgen immer im Kontext ihres geistlichen Dienstes. Deshalb erfordern Baufragen Kompetenz: in technischer, rechtlicher und finanzieller, aber auch in pastoraler Hinsicht.

Papst Franziskus erinnert in seiner Enzyklika *Laudato si*² an die dringende Herausforderung, unser gemeinsames Haus zu schützen. Dies verbunden mit der Sorge, die gesamte Menschheitsfamilie in der Suche nach einer nachhaltigen und ganzheitlichen Entwicklung zu vereinen. Die Anstrengungen für eine nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen sind kein nutzloser Aufwand, sondern eine Investition in die Zukunft.

Im Sinne des Kirchenrechtes haben die Bischöfe die Verwaltung des Vermögens einer Diözese zu überwachen und durch Erlass besonderer

1 LG 1. Christus ist das Licht der Völker. Darum ist es der dringende Wunsch dieser im Heiligen Geist versammelten Heiligen Synode, alle Menschen durch seine Herrlichkeit, die auf dem Antlitz der Kirche widerscheint, zu erleuchten, indem sie das Evangelium allen Geschöpfen verkündet (vgl. Mk 16,15). Die Kirche ist ja in Christus gleichsam das Sakrament, das heißt Zeichen und Werkzeug für die innigste Vereinigung mit Gott wie für die Einheit der ganzen Menschheit. Deshalb möchte sie das Thema der vorausgehenden Konzilien fortführen, ihr Wesen und ihre universale Sendung ihren Gläubigen und aller Welt eingehender erklären. Die gegenwärtigen Zeitverhältnisse geben dieser Aufgabe der Kirche eine besondere Dringlichkeit, daß nämlich alle Menschen, die heute durch vielfältige soziale, technische und kulturelle Bande enger miteinander verbunden sind, auch die volle Einheit in Christus erlangen. Abgerufen unter: https://www.vatican.va/archive/hist_councils/ii_vatican_council/documents/vat-ii_const_19641121_lumen-gentium_ge.html (letzter Zugriff 20.02.2025)

2 *Laudato Si*, 2015 §13, 191. Die dringende Herausforderung, unser gemeinsames Haus zu schützen, schließt die Sorge ein, die gesamte Menschheitsfamilie in der Suche nach einer nachhaltigen und ganzheitlichen Entwicklung zu vereinen, denn wir wissen, dass sich die Dinge ändern können. Der Schöpfer verlässt uns nicht, niemals macht er in seinem Plan der Liebe einen Rückzieher, noch reut es ihn, uns erschaffen zu haben. Die Menschheit besitzt noch die Fähigkeit zusammenzuarbeiten, um unser gemeinsames Haus aufzubauen. Ich möchte allen, die in den verschiedensten Bereichen menschlichen Handelns daran arbeiten, den Schutz des Hauses, das wir miteinander teilen, zu gewährleisten, meine Anerkennung, meine Ermutigung und meinen Dank aussprechen. Besonderer Dank verdienen die, welche mit Nachdruck darum ringen, die dramatischen Folgen der Umweltzerstörung im Leben der Ärmsten der Welt zu lösen. Die jungen Menschen verlangen von uns eine Veränderung. Sie fragen sich, wie es möglich ist, den Aufbau einer besseren Zukunft anzustreben, ohne an die Umweltkrise und an die Leiden der Ausgeschlossenen zu denken. Abgerufen unter: https://www.vatican.va/content/francesco/de/encyclicals/documents/papa-francesco_20150524_enciclica-laudato-si.html (letzter Zugriff 20.02.2025)

Instruktionen für die Regelung der gesamten kirchlichen Vermögensverwaltung zu sorgen.³

Die Grundsatznorm des Can. 1254 CIC (1983)⁴ stellt die Grundlage allen vermögensrechtlichen Argumentierens in der katholischen Kirche dar und bietet eine wichtige Auslegungs- und Interpretationshilfe für die nachfolgenden Bestimmungen über den angemessenen Umgang mit dem aktuellen bzw. zukünftigen Besitzstand von Liegenschaften und Immobilien. Die kirchliche Vermögensverwaltung – somit auch die Verwaltung der Immobilien – hat sich an der Sendung und dem Zweck der Kirche zu orientieren. Alles Vermögen hat indirekt pastorale Funktion und dient dazu, die Grundaufträge der Kirche – Verkündigung, Gottesdienst, Dienst am Nächsten und Dienst an der Gemeinschaft – zu verwirklichen.

Alle Treuhänder kirchlichen Vermögens haben bei sämtlichen liegenschaftsbezogenen Transaktionen einen erhöhten Sorgfaltsmaßstab anzulegen. Der Umgang mit bebauten und unbebauten Liegenschaften soll transparent, sparsam und zweckmäßig erfolgen.

Die Erzdiözese Salzburg, die Pfarren und die jeweils zugeordneten Rechtsträger tragen Verantwortung für die im kirchlichen Besitz genutzten Liegenschaften und verwalteten Gebäude. Sie sorgen gemeinsam für die Entwicklung, bestmögliche Nutzung, Pflege, Erhaltung und einen gebrauchssicheren Zustand.

In diesem Zusammenhang soll auch das Pastoralkonzept des jeweiligen kirchlichen Rechtsträgers berücksichtigt werden. Auch auf Kirchenräume, welche sich dem Kosten-Nutzen-Denken im Wesentlichen entziehen, ist besonders Bedacht zu nehmen.

B Ziele der Immobilienbewirtschaftung

Mit den Grundsätzen des diözesanen Liegenschaftsmanagements soll der Grundstein dafür gelegt werden, dass durch den Liegenschafts- und Immobilienbestand und dessen aktives Bewirtschaften ein wesentlicher Beitrag zur materiellen Absicherung der kirchlichen Rechtsträger geleistet wird.

³ Can. 1276 – § 1. Der Ordinarius hat gewissenhaft die Verwaltung des gesamten Vermögens zu überwachen, das den ihm unterstellten öffentlichen juristischen Personen gehört, unbeschadet der Rechtstitel, die ihm weitergehende Rechte einräumen. Abgerufen unter: https://www.codex-iuris-canonici.de/cgi-bin/dbman.cgi?db=cic83dt&uid=&view_records=1&Canon=1276&Text=&bool=&view_records=Suche

⁴ Can. 1254 – § 1. Die katholische Kirche hat das angeborene Recht, unabhängig von der weltlichen Gewalt, Vermögen zur Verwirklichung der ihr eigenen Zwecke zu erwerben, zu besitzen, zu verwalten und zu veräußern.

§ 2. Die eigenen Zwecke aber sind vor allem: die geordnete Durchführung des Gottesdienstes, die Sicherstellung des angemessenen Unterhalts des Klerus und anderer Kirchenbediensteter, die Ausübung der Werke des Apostolats und der Caritas, vor allem gegenüber den Armen. Abgerufen unter: https://www.codex-iuris-canonici.de/cic83_dt_buch5.htm

Den Leitlinien der Enzyklika „Laudato si“ folgend, soll das „gemeinsame Haus“, das wir bewohnen dürfen, nicht ausgebeutet, sondern nachhaltig bebaut und für die nachfolgenden Generationen funktionsfähig erhalten werden. Dementsprechend wird eine behutsame, langfristige Entwicklung der Liegenschaften und Immobilien der kirchlichen Rechtsträger angestrebt. Diese soll geeignet sein, Kräfte zu bündeln, zu professionalisieren und bestmögliche Beiträge zur materiellen Unabhängigkeit einer Pfarre oder eines anderen kirchlichen Rechtsträgers zu erbringen.

Daraus folgt, dass für kirchliche Rechtsträger

- in Bezug auf aktuelle Entwicklungs- und Verwertungschancen der Liegenschaften und Immobilien dieselben Maßstäbe anzusetzen sind, wie dies auch für sonstige private oder institutionelle Eigentümer gilt;
- Nutzungen von Liegenschaften aber vor einem sehr viel längeren Zeithorizont zu sehen sind;
- die dauerhafte Zweckbindung des Kirchenvermögens zu beachten ist⁵.

II. Grundsätze

A Zuständigkeit

Grundsätzlich sind die bestehenden Strukturen auf diözesaner Ebene, insbesondere das Amt für Finanzen und Wirtschaft mit seinen Fachbereichen, sowie die Strukturen in den Pfarren und den sonstigen Institutionen für die Umsetzung und Erfüllung der Grundsätze des diözesanen Liegenschaftsmanagements zuständig. Für eine möglichst reibungslose Zusammenarbeit sollen sich die Gremien des jeweiligen kirchlichen Rechtsträgers schon frühzeitig mit dem Amt für Finanzen und Wirtschaft abstimmen, um gemeinsame Schritte sowie die konkreten Ziele zu definieren. In Folge werden unter „jeweiligen kirchlichen Rechtsträgern“ die Pfarrkirchenräte, die Vereinsvorstände usw. verstanden.

B Liegenschaftsevidenz

Als Treuhänder kirchlichen Vermögens sind alle Verwalter kirchlicher Rechtsträger verpflichtet, ein Verzeichnis über den Liegenschaftsbestand zu führen. Ein solches Verzeichnis wird im Rahmen der Tempo-

⁵ Vgl. oben Can. 1254 § 2 CIC

ralienübergabe iSd Can. 1284 CIC⁶ (1983) dem Verwalter ausgehändigt. Eine zentrale Erfassung und Aktualisierung aller Liegenschaften erfolgen durch das Amt für Finanzen und Wirtschaft der Erzdiözese Salzburg. Dem Liegenschaftsverzeichnis kann jede Veränderung im Bestand entnommen werden. Das Verzeichnis ist zu Dokumentationszwecken vom jeweiligen Eigentümer zu archivieren und mit dem Amt für Finanzen abzustimmen, da hier die zentrale Dokumentation über alle Rechtsträger erfolgt.

C Substanzerhalt und Vermögenssicherung

Alle Verwalter sind angehalten, ihr Amt mit der Sorgfalt eines guten Hausvaters (Can. 1284 CIC, 1983) zu erfüllen. Sie haben darüber zu wachen, dass das ihnen anvertraute Vermögen auf keine Weise verloren geht oder Schaden leidet. Deshalb sind jede geplante oder nötige Veräußerung, jede Umwidmung, jeder Tausch, usw. sorgfältig nach dem Prinzip des Substanzerhaltes oder der Substanzvermehrung das beste Potenzial zu prüfen (Can. 1284 CIC, 1983).

Die Liegenschaften sind in ihrer Substanz als Grundlage für das Wirtschaften der kommenden Generationen zu erhalten. Ein aktives Entwickeln der Liegenschaften und ein aktives, nachhaltiges Bewirtschaften

⁶ Can. 1284 – § 1:

Alle Verwalter sind gehalten, ihr Amt mit der Sorgfalt eines guten Hausvaters zu erfüllen.

§ 2 Deshalb müssen sie:

1. darüber wachen, daß das ihrer Sorge anvertraute Vermögen auf keine Weise verloren geht oder Schaden leidet; zu diesem Zweck müssen sie, soweit erforderlich, Versicherungsverträge abschließen;
2. dafür sorgen, daß das Eigentum an dem Kirchenvermögen auf nach weltlichem Recht gültige Weise gesichert wird;
3. die Vorschriften sowohl des kanonischen als auch des weltlichen Rechts sowie alle Bestimmungen beachten, die von dem Stifter, dem Spender oder der rechtmäßigen Autorität getroffen worden sind, besonders aber verhüten, daß durch Nichtbeachtung der weltlichen Gesetze der Kirche Schaden entsteht;
4. Vermögenseinkünfte und Erträge genau und zur rechten Zeit einfordern und sie sicher verwahren und nach dem Willen des Stifters oder nach den rechtmäßigen Bestimmungen verwenden;
5. die Zinsen aufgrund von Darlehen oder Hypotheken in der festgesetzten Zeit begleichen und dafür sorgen, daß das aufgenommene Kapital in geeigneter Weise getilgt wird;
6. das Geld, das nach Bestreitung der Ausgaben übrigbleibt und nutzbringend angelegt werden kann, mit Zustimmung des Ordinarius für Zwecke der juristischen Person anlegen;
7. die Einnahmen- und Ausgabenbücher wohlgeordnet führen;
8. am Ende jeden Jahres über die Verwaltung Rechenschaft ablegen;
9. Dokumente und Belege, auf die sich vermögensrechtliche Ansprüche der Kirche oder des Institutes gründen, gebührend ordnen und in einem entsprechenden und geeigneten Archiv aufbewahren, authentische Kopien derselben aber, soweit sich das leicht durchführen lässt, im Archiv der Kurie hinterlegen.

§ 3 Die jährliche Erstellung von Haushaltsplänen über die Einnahmen und Ausgaben durch die Verwalter wird dringend empfohlen; dem Partikularrecht aber bleibt es überlassen, diese anzuordnen und Art und Weise der Aufstellung genauer zu bestimmen. Abgerufen unter: https://www.codex-iuris-canonici.de/cgi-bin/dbman.cgi?db=cic83dt&uid=&view_records=1&Canon=1284&Text=&bool=&view_records=Suche

ten stehen im Vordergrund. So kann vorhandene Substanz erhalten, verbessert oder auch vermehrt werden.

Vom sich daraus ergebenden grundsätzlichen Veräußerungs- und Belastungsverbot ausgenommen sind, sofern der zu erwartende Veräußerungserlös die festgesetzte Romgrenze⁷ unterschreitet: Liegenschaften, welche aufgrund ihrer Lage, ihrer Ausformung etc. auch langfristig für jede Art der Bewirtschaftung ungeeignet sind und welche auch aus strategischer Sicht nicht weiter von Interesse sind, wie z.B. kleine, nicht bebaubare Hangflächen, sonstige Restflächen, die aufgrund von Straßen, Grundteilungen etc. entstanden sind und für die eine nachhaltige Nutzung nicht möglich erscheint. Vom Belastungsverbot ausgenommen sind Liegenschaften oder Teile davon, die im Zuge von Bauführungen oder Umwidmungen an das öffentliche Gut abzutreten sind, oder besondere Verwendungsvorschriften im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen mit öffentlichen Einrichtungen (z.B. Land, Gemeinden) zur Erlangung von Umwidmungen oder Finanzierungen zur Realisierung eines konkreten Vorhabens.

Der Verkauf von Liegenschaften, dessen Erlös die festgesetzte „Romuntergrenze“ überschreitet, ist im Regelfall ausgeschlossen. Nur in besonders begründeten Ausnahmefällen kann ein Verkauf durch die Erzdiözese genehmigt werden.

Für alle diese Ausnahmen gilt: Ein Verkauf ist nur möglich, wenn ein gerechter Grund wie z.B. dringende Notwendigkeit, Reduzierung von Lasten ohne pastoralem Nutzen, offener Nutzen, Caritas oder ein anderer gewichtiger pastoraler Grund vorliegt. Ob ein solcher Grund vorliegt, bestimmen nach Anhörung des Pfarrkirchenrates oder des Pfründenverwalters die diözesanen Gremien und der Ordinarius endgültig. Zu beachten ist auch, dass ein Verkauf immer kirchenaufsichtsbehördlich zu genehmigen ist und allenfalls auch eine Genehmigung durch den Hl. Stuhl erfordern kann (Can 1292 CIC, 1983).

Damit keine unnötigen Aufwendungen entstehen, sollte das Amt für Finanzen und Wirtschaft frühzeitig in solche Überlegungen miteinbezogen werden. Eine kirchenaufsichtsbehördliche Genehmigung erfolgt nur nach gutachterlicher Prüfung oder interner Prüfung durch die EDS Immobilien. Dadurch entstandene Kosten werden aus dem Verkaufserlös erstattet.

Die aus der Veräußerung erzielten Erlöse müssen beim Amt für Finan-

⁷ Vgl. Decretum generale über die Wertgrenzen gemäß Can 1292 CIC vom 04.09.2025, ABl der ÖBK Nr. 98/2025, Nr. II, 1.: Wertuntergrenze EUR 120.000,-; obere Wertgrenze EUR 5.000.000,- Abgerufen unter:

<https://cloud.kirchen.net/index.php/s/9HZm9sADXos448q>

zen und Wirtschaft als Grundeinlage angelegt oder wieder für Immobilieninvestitionen verwendet werden.

Ein Verkauf zur Finanzierung von Sanierungen ist ein Ausnahmetatbestand von der Verpflichtung des Substanzerhalts. Als Substanzerhalt gilt der Verkauf von Liegenschaften, deren Erlös für die Errichtung oder Generalsanierung eines Gebäudes verwendet wird, jedoch nur für den Anteil, der bisher nicht vermietet wurde und neu einer Vermietung zugeführt wird.

D Pastorale und missionarische Ausrichtung

1. Grundsätzliches

Das Leitbild der Erzdiözese Salzburg (Leitbild)⁸ bündelt Impulse aus diözesanen Gesprächsprozessen der letzten Jahre.⁹

„Wir halten die Frage nach Gott wach!

Ihn ständig neu zu entdecken, ihm eine Chance zu geben, dazu sind wir da.

Unsere Sendung!“

Diese Vision ist unsere gemeinsame Richtschnur für alle Arbeitsbereiche, Schwerpunkte und Aufgaben. Deshalb orientiert sich die diözesane Liegenschaftsstrategie nach den folgenden Werten. Grundsätzlich bedeutet dies für die betroffenen Einrichtungen im Amt für Finanzen und Wirtschaft und für die Fachkommissionen (Kunst und Denkmalpflege) neue Wege für die Verkündung des Evangeliums zu entwickeln oder bewährte Wege neu zu interpretieren. Das Pastoralkonzept von Pfarren und Pfarrverbänden soll mit den geplanten Baumaßnahmen im Einklang stehen und abgestimmt werden. Dabei ist insbesondere zu klären:

- Wo sollen die Leitprojekte Missionarische Pastoral, Junge Kirche und Bildung verortet werden?
- Welche Schwerpunkte und missionarische Initiativen sind an welchen Orten geplant und welche Maßnahmen fördern neue pastorale Initiativen und Ideen?
- Wie sind wir noch bessere Anlaufstellen für Menschen, die nach Orientierung, Spiritualität und sozialer Unterstützung suchen?

⁸ Leitbild der Erzdiözese Salzburg, 2025: <https://www.edsbg.at/erzdioezese/leitbild>

⁹ Vgl VBl 2018, Sonderrn. Dezember, Zukunftsprozess 2018 „Gott und die Welt“, https://eds.at/fileadmin/user_upload/subportale/Generalvikariat/Verordnungsblaetter/VBl2018/VOBL_11-2018_SoNr-Zukunftsprozess.pdf; Vgl. Gemeinsam geht Kirche, 2022, Gemeinschaft, Teilhabe, Sendung: Finale Synthese des synodalen Prozesses in der Erzdiözese Salzburg. https://eds.at/fileadmin/user_upload/News/2022/04_2022/2022-04-12_PK_Synode/Synthese.pdf

Wir pflegen Gastfreundschaft und Willkommenskultur. Wir führen einen Dialog auf Augenhöhe, sind respektvoll und schlagen den christlich-katholischen Glauben vor.

- Wie wird dieser Grundsatz in der Planung (Zugänglichkeit, einladender und gastfreundlicher Willkommensbereich, klare Orientierung und Wegeführung auch für externe Personen) berücksichtigt?
- Wo sind gastfreundliche und serviceorientierte Office-Bereiche geplant?

Wir achten auf die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen und unterstützen sie in ihrer persönlichen Entwicklung. Wir helfen ihnen, Gemeinschaft zu erfahren, einen Zugang zu Gott zu finden und fördern sie in Lebens- und Glaubensentscheidungen. Wir fördern eine Kultur der Achtsamkeit, um Missbrauch und jegliche Form von Gewalt zu verhindern. Den uns anvertrauten Menschen bieten wir sichere Orte.

- Wie wird dies bei den Baumaßnahmen beachtet? Wie können sich Kinder und Jugendliche entfalten und an der Konzeption der Planung beteiligen?

Wir engagieren uns in der Bewahrung der Schöpfung und streben Barrierefreiheit (Kinderwagentauglichkeit, Behinderten-WCs, Wickeltische...) an.

- Wie wird dies umgesetzt?

Mit dem Projekt „Kirche in der Region“ wurde die Struktur der Seelsorge vor Ort neu geregelt und die Entscheidung für die Arbeit in Pfarrverbänden getroffen. Deshalb ist zu berücksichtigen, wie der Pfarrverbandsrat einzelne Maßnahmen und Initiativen in der Gesamtschau des Pfarrverbandes bewertet.

Bei Bauvorhaben, die der Summe nach durch die diözesanen Gremien genehmigungspflichtig sind, ist das pastorale Konzept unter der Berücksichtigung der oben genannten Punkte und dem Bezug auf das Leitbild der Erzdiözese Salzburg den Gremien schriftlich vorzulegen.

Für die Erstellung des Pastoralkonzepts werden auf Wunsch Workshops mit diözesaner Beteiligung (Missionarische Pastoral, Junge Kirche, Finanzen und Wirtschaft, Kunst und Denkmalpflege) gestaltet und angeboten.

2. Besonderheit für Kirchenräume

Kirchenräume haben für unseren Glauben und für unsere Geschichte eine besondere Bedeutung. Sie sind mehr als eine „Liegenschaft“ oder ein „Gebäude“, weil sie sich dem Kosten-Nutzen-Denken doch im

Wesentlichen entziehen. Sie gehören zu jenen Orten, an denen wir „die Frage nach Gott wach halten“ und sind somit besonders zu behandeln. Bei Kirchensanierungen sind neben den oben genannten Grundsätzen ab dem Planungsbeginn der Diözesankonservator und die Kommission für Kunst- und Denkmalpflege beizuziehen¹⁰.

- Wir verstehen Kirche als Grundsakrament, d.h. als sichtbares Zeichen der unsichtbaren Zuwendung Gottes. Verdichtet erfahren wir das in einem Leben aus den Sakramenten. Wie werden bei der Sanierung von Kirchenräumen die Bedürfnisse nach einer zeitgemäßen Feier der Sakramente beachtet?
- Wir pflegen eine Spiritualität des gemeinsamen Unterwegsseins aller Getauften. Wir fördern das Zusammenwirken aller Getauften in der Sendung des Evangeliums. Bei der Gestaltung der Liturgischen Orte und der Ausstattung (Mikrofone, Licht, usw.) sind die verschiedenen und zahlreichen Dienste und Aufgaben, die in der Agenda Liturgie¹¹ beschrieben werden zu berücksichtigen. Wie wird dies umgesetzt?
- Vor der Freigabe von Kircheninnensanierungen ist darauf zu achten, dass die Bedürfnisse von Kindern (Kinderecke, ästhetische Einbindung von pädagogischem Material), die Bedürfnisse von Jugendlichen (Raumgestaltung, Beleuchtung, Tontechnik,) sowie die aktuellen Regelungen zur Prävention – insbesondere was die Gestaltung von Beichtorten betrifft – berücksichtigt und besprochen wurden. Welche Punkte werden in der Planung berücksichtigt?

E Dezentrale Verwaltung / pfarrliche Willensbildung

Von zentraler Bedeutung ist, dass der jeweils zuständige Vermögensverwalter mit seinen zuständigen Gremien und dem Amt für Finanzen und Wirtschaft eine Bewirtschaftungsstrategie¹² festlegt. Dies hat spätestens vor geplanten Investitionen zu erfolgen.

Für pastoral nicht genutzte oder nicht erforderliche Liegenschaften, Gebäude oder deren Einheiten ist gemeinsam mit den zuständigen Gremien der Pfarre bzw. des Rechtsträgers und dem Amt für Finanzen und Wirtschaft eine Strategie zur optimalen Nutzung zu entwickeln. Der Generalvikar und der eb. Ökonom sind dabei einzubinden.

¹⁰ Vgl. VBl 1985, S. 113-115, Geschäftsordnung der eb. Kommission für Kunst- und Denkmalpflege. <https://cloud.kirchen.net/index.php/s/xTc7jANkCMr246C>

¹¹ Vgl. VBl 2023, Sondernr. 6/1, Agenda Liturgie. https://eds.at/fileadmin/user_upload/subportale/Generalvikariat/Verordnungsblaetter/VBl2023/VOBL_06-2023_Sondernummer.pdf

¹² Bei jedem Immobiliengeschäft ist durch die lokalen Eigentümervertreter ein Lokalaugenschein vorzunehmen. Dadurch sollen Informationen über die Lage, die Bebauung, den Zustand, evtl. Mängel sowie weitere wertbeeinflussende Faktoren (u.a. Immission, Emission), aktuelle Vergleichswerte sowie die Einbindung in die unmittelbare Umgebung (Nachbarschaft) eingeholt werden.

Sollte mit dieser Vorgangsweise keine Einigung erzielt werden, liegt die Letztentscheidung unter Berücksichtigung der Argumente der Pfarre in den zuständigen diözesanen Gremien.

F Bewirtschaftungspflicht

Alle Verwalter sind verpflichtet, ihr Amt mit der Sorgfalt eines guten Hausvaters zu erfüllen (Can. 1284 CIC, 1983). Dies bedeutet, dass sie insbesondere verpflichtet sind, das vorhandene Vermögen in bestmöglicher Weise zu erhalten, zu entwickeln und nachhaltig zu bewirtschaften. Die dadurch erzielten Erträge sollen auch zur finanziellen Absicherung des jeweiligen Rechtsträgers dienen.

Ein wesentlicher Auftrag des Liegenschaftsmanagements ist, Liegenschaften aktiv zu nutzen. Daraus leitet sich der Auftrag ab, Liegenschaften unter den Prämissen unserer Zeit in gleichem Maß ertragreich und zukunftsfähig zu entwickeln und zu bewirtschaften¹³.

Die Entwicklung und Bewirtschaftung kann durch den jeweiligen Rechtsträger selbst organisiert werden, wenn dieser dazu finanziell und fachlich in der Lage ist. Anderenfalls hat sich der Rechtsträger der Immobilienstiftung der Erzdiözese Salzburg¹⁴ oder eines vom Amt für Finanzen und Wirtschaft benannten Dritten zu bedienen¹⁵.

Aus wirtschaftlichen Gründen können in Absprache mit dem kirchlichen Rechtsträger Liegenschaften auf die EDS-Immobilien übertragen werden, um sicherzustellen, dass das Vermögen weiterhin in kirchlicher Obhut bleibt. Bei einer solchen innerkirchlichen Ausgliederung kommen die Veräußerungsvorschriften (Can. 1291 bis 1294 CIC, 1983) zur Anwendung.

Das Amt für Finanzen und Wirtschaft legt gemeinsam mit dem jeweiligen Rechtsträger Bestandzinse, Mietzinse, sowie die Flächen, welche vermietet werden sollen fest. Bei Objekten gilt dies auch unter dem Gesichtspunkt der Gesamtnutzung des Gebäudes und der pastoralen Aufgaben, welche dort erfüllt werden. Dabei ist, zur Frage des Umgangs mit pastoral genutzten Räumen, neben dem Pfarrkirchenrat immer auch der Pfarrgemeinderat zu hören.

Dauerhafte Nichtvermietung von Flächen ist zu vermeiden und widerspricht dem Grundsatz der Bewirtschaftungspflicht. Bei Nichtvermie-

¹³ Vgl. Handbuch zur Unterhaltsordnung 2025, für die Priester der Erzdiözese Salzburg. https://eds.at/fileadmin/user_upload/subportale/Personabreferat/Unterlagen/Handbuch_September_2025.pdf

¹⁴ Vgl. VBl 2025, S. 42-47, Statut der Immobilienstiftung der Erzdiözese Salzburg „EDS Immobilien“ Pkt. 24. https://eds.at/fileadmin/user_upload/subportale/Generalvikariat/Verordnungsblaetter/VBl2025/VOBL_03-2025.pdf

¹⁵ Vgl. VBl 2022, S. 14-15, Pfarrkirchenratsordnung. https://eds.at/fileadmin/user_upload/subportale/Generalvikariat/Verordnungsblaetter/VBl2022/VOBL_07_01-2022.pdf

tung ist daher die fiktive Miete abzüglich der verpflichtenden Bildung einer Instandhaltungsrücklage und zuzüglich der anteiligen Betriebskosten zur Berechnung des Pfarrausgleichsfonds (PAF) oder Priesterbesoldungsfonds heranzuziehen. Ausnahmen davon können vom Amt für Finanzen und Wirtschaft und mit Zustimmung des Generalvikars auf Grund allfälliger pastoraler Notwendigkeiten (z.B. Freihalten einer Wohnung für Pfarrer oder pensionierte Priester) auf bestimmte Dauer genehmigt werden.

G Solidaritätsprinzip

1. Allgemein

Das Immobilienvermögen und die Last der Erhaltung von Sakral- und Profanbauten sind aus historischen Gründen sehr unterschiedlich verteilt. Darüber hinaus sind die Chancen einer positiven Bewirtschaftung u. a. von der Lage des Grundstücks, vom Ort, vom Grundriss des Gebäudes und anderen – oft unbeeinflussbaren – Faktoren abhängig. Die Finanzierung der Instandhaltung, Instandsetzung oder auch eines Neubaus erfolgt – je nach finanzieller Ausstattung der pfarrlichen Rechtsträger – auch aus Mitteln des Kirchenbeitrages. Die Höhe dieser Zuschüsse wird vom Amt für Finanzen und Wirtschaft vorgeschlagen und den diözesan zuständigen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

2. Pastoral nicht erforderliche Gebäude / Grundstücke

Auf Grund der Entwicklung in personeller und pastoraler Hinsicht gelangen die Pfarrverbände zu immer größerer Bedeutung. In diesen Bereichen wird zwischen den Rechtsträgern Solidarität eingefordert. Dies bedeutet z.B. konkret, dass der Verkaufserlös eines nicht pastoral erforderlichen Gebäudes oder Grundstückes auch verwendet werden darf, um pastorale Notwendigkeiten, die sich auf bauliche Strukturen auswirken, in einer anderen Pfarre des Pfarrverbandes zu finanzieren, jedoch unter Beachtung der dauerhaften Finanzierung der eigenen, verbleibenden, pastoral genutzten Objekte. Die Berechnung dafür wird seitens des Amtes für Finanzen und Wirtschaft unter Einbeziehung der pfarrlichen Gremien und des Generalvikars gemacht und der Rätekonferenz (Diözesankirchenrat und Kollegium Konsultorum) zur Entscheidung vorgelegt. Diese Entscheidung ist für die pfarrlichen Gremien bindend.

3. Wohnung des Pfarrers im Pfarrverband

Werden durch vermietete Priesterwohnungen Erträge erzielt, weil der zuständige Pfarrer / Pfarrprovisor in einer anderen Pfarre des Pfarr-

verbandes wohnt, so wird über die Verwendung dieser Mieterträge verbindlich im Pfarrkirchenrat beraten. Je nach finanzieller Situation aller Pfarren im Pfarrverband ist eine Solidarabgabe für den Erhalt der Priesterwohnung (und ggf. Begleichung des Aufwands für die Stromkosten zum Laden eines E-Dienstfahrzeuges des Pfarrers/Pfarrprovisors) sinnvoll und notwendig.

Die solchermäßen im Pfarrverband solidarisch abgetretenen Beträge können bei der Berechnung der PAF-Abgabe (Pfarr-Ausgleichs Fonds) unter „Sonstige anrechenbare Aufwendungen“ in Abzug gebracht werden.

Über das Ergebnis der Beratungen wird das Amt für Finanzen und Wirtschaft informiert. Sollte keine gemeinsame Einigung erzielt werden können, ist der Pfarrservice in die Überlegungen mit einzubeziehen¹⁶.

4. Vermietung an einen pastoralen Mitarbeiter anderer Pfarren

Wird für einen pastoralen Mitarbeiter in einer anderen Pfarre oder Einrichtung der Erzdiözese oder angeschlossener Betriebe ein Mietvertrag zu vergünstigten Konditionen gewährt, so hat die Pfarre, in der der pastorale Mitarbeiter wirkt, bis hin zur Differenz auf die übliche Marktmiete an die Wohnsitzpfarre einen Ausgleich zu zahlen. Dies legt das Amt für Finanzen und Wirtschaft, unter Anhörung der zuständigen Gremien der betroffenen Pfarre, bindend fest.

5. Gästebereich im Pfarrhof

Gastfreundschaft ist eine wichtige Grundhaltung und soll auch im Pfarrhaus spürbar sein. Deshalb werden alle Pfarrkirchenräte gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass nach Möglichkeit in jedem Pfarrhaus *ein Gästezimmer mit Nasszelle* zur Verfügung steht. Die Betriebskosten für dieses Gästezimmer trägt die Pfarre. Das Gästezimmer soll pfarrlichen Gästen, Aushilfen und persönlichen Gästen des Pfarrers / Pfarrprovisors unentgeltlich zur Verfügung stehen.

Sollte es nicht möglich sein ein Gästezimmer mit Nasszelle einzurichten, kann für diesen Zweck auch eine kleine Gästewohnung bereitgehalten werden.

Sollte darüber hinaus vom Rechtsträger der Wunsch nach einer weiteren Wohneinheit in vermietbaren Bereichen bestehen, so sind für diesen Bereich Betriebskosten und Miete zum reduzierten Mietpreis, analog der Tabelle der Mieten für diözesane Mitarbeiterinnen und Mitar-

¹⁶ Vgl. Handbuch zur Unterhaltsordnung 2025, S. 22, „Nicht genutzte Priesterwohnungen“. https://eds.at/fileadmin/user_upload/subportale/Personalreferat/Unterlagen/Handbuch_September_2025.pdf

beiter, vom Pfarrer / Pfarrprovisor bzw. den Gästen an die Pfarre zu leisten¹⁷.

H Pfründenwesen

Die Pfründe dient mit ihren Erträgen in erster Linie dem Unterhalt der Priester. Die Bewirtschaftung hat dabei vorrangig die eigenen Gebäude zu erhalten und die Liegenschaften bestmöglich zu entwickeln. Aus den Erträgen der Pfründe werden Überschussabgaben an den Priesterbesoldungsfonds geleistet. Die Bewirtschaftung der Pfründe obliegt uneingeschränkt den in diesen Grundsätzen des Liegenschaftsmanagements festgelegten Regeln.

Der Ordinarius kann nach Anhörung der diözesan zuständigen Gremien (Diözesankirchenrat und Kollegium Konsultorum) verfügen, einzelne Pfründe durch das Amt für Finanzen und Wirtschaft verwalten zu lassen, um eine bestmögliche Bewirtschaftung und gleichzeitige Entlastung des Priesters durch nicht pastorale Tätigkeiten sicher zu stellen.

I Vorgehensweise zur konkreten Projektumsetzung

1. Bauplanung, Koordinierung und Vorkonzept

Zur bestmöglichen Nutzung der Expertisen im diözesanen Bereich wird dringend empfohlen, die Grundüberlegung von Beginn an mit dem Amt für Finanzen und seinen Spezialabteilungen zu entwickeln. Gerne stehen die Mitarbeiter für alle Überlegungen zur Verfügung.

2. Sonderfachleute

Das Amt für Finanzen und Wirtschaft mit seinem Fachbereich Immobilien und dem Fachbereich Recht und Pfarren berät den jeweiligen Rechtsträger zu seinen Überlegungen, Plänen und Wünschen. Dabei werden generelle und konkrete Projektfragen der Behandlung von Immobilien bearbeitet. Sonderfachleute mit ihrer jeweiligen Fachexpertise werden seitens des Amtes für Finanzen und Wirtschaft beigezogen, z.B.: Behindertengerechtes Bauen (Barrierefreiheit, Induktionsschleifen ...), die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen, Kunst- und Denkmalkommission der Erzdiözese Salzburg¹⁸, Diözesankonservator, Liturgiereferenten¹⁹, Umweltreferenten (falls sich ein

¹⁷ Vgl. Handbuch zur Unterhaltsordnung 2025, S. 22, „Gästebereich“. https://eds.at/fileadmin/user_upload/subportale/Personalreferat/Unterlagen/Handbuch_September_2025.pdf

¹⁸ Vgl. VBl 1985, S. 113-115, Geschäftsordnung der eb. Kommission für Kunst- und Denkmalpflege. <https://cloud.kirchen.net/index.php/s/xTc7jANkCMr246C>

¹⁹ Vgl. VBl 1996, S. 46 f, Statuten der Diözesankommission f. d. liturgischen Dienst der Erzdiözese Salzburg. <https://cloud.kirchen.net/index.php/s/AepdWbJdAJFJFzX>

Bezug ergibt, z.B. zur Frage Nachhaltigkeit und Schöpfungsverantwortung)²⁰, Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsbeauftragter, Glockenreferenten²¹, Orgelkommission²², schließlich das Ordinariat wegen möglicher kirchenrechtlicher Fragen und Genehmigungen (z.B. Friedhoferweiterung, Profanierung). Diese Stellen geben erforderlichenfalls in der Folge eine Bestätigung über den Eingang der Information und / oder die Zustimmung zu einzelnen Schritten²³.

3. Denkmalschutz

Nötig ist die Feststellung, ob das Objekt unter Denkmalschutz steht – trifft dies zu, werden das Bundesdenkmalamt (BDA) und die Kommission für Kunst- und Denkmalpflege einbezogen.

Das BDA ist – neben den Zuständigkeiten anderer Behörden – genehmigende Behörde für sämtliche Projekte, die bauliche Maßnahmen und Veränderungen am Erscheinungsbild eines denkmalgeschützten Objektes vorsehen. Der denkmalbehördliche Genehmigungsbescheid ist auch Voraussetzung für die Zusage von Subventionsleistungen des Bundes oder anderer öffentlicher Rechtsträger.

4. Wichtige Hinweise zu Sonderthemen im Projekt

Bereits in der Planung sollen rechtzeitig Termine für verschiedene Zeitpunkte mitbedacht werden, z.B. für Grundsteinlegung, Firstfeier, Kreuzaufsteckung, Glockenweihe, Orgelweihe, Altarweihe, Einweihung (d.h. dem Bischof reservierte Weihehandlungen), ebenso für die abschließende Kollaudierung durch die Kunst- und Denkmalkommission der Erzdiözese Salzburg, durch die Orgelkommission, und / oder den Glockenreferenten (Verweise zu einzelnen Dokumenten in den Verordnungsblättern siehe oben bei Sonderfachleute)²⁴.

20 Vgl. VBl 2007, S. 17–36, Sonderheft, Jänner 2007, Leitlinien zur Schöpfungsverantwortung; https://eds.at/fileadmin/user_upload/subportale/Generalvikariat/Verordnungsblaetter/Archiv/49555_VB_2007_gesamt_fuer_internet.pdf

21 Vgl. VBl 2012, S. 123–126, Glockenreferent/in der Erzdiözese Salzburg; Statut. https://eds.at/fileadmin/user_upload/subportale/Generalvikariat/Verordnungsblaetter/2012/55637_VOBL_2012gesamt.pdf

22 Vgl. VBl 2010, S. 119–123, Statut der Orgelkommission; https://eds.at/fileadmin/user_upload/subportale/Generalvikariat/Verordnungsblaetter/Archiv/49558_VB_2010_gesamt_fuer_Internet.pdf

23 Vgl. VBl 2022, 78–80. Akte der außerordentlichen Verwaltung der kirchlichen Vermögensträger iSv c. 1281 § 2 CIC <https://cloud.kirchen.net/index.php/s/MxDRBepRAKxLA2n>

24 Vgl. VBl 2017, S 87–90, Baufragen – Wegweiser: ergänzte Fassung. <https://cloud.kirchen.net/index.php/s/eYFYrg4Rj3E3S48>

III. Leitlinien für konkrete Liegenschaftsfragen

A Allgemeines zu Bewertung und Bewirtschaftung

1. Kircheninterne Beurteilung und Bewertung

Die kircheninterne Beurteilung und Bewertung der Liegenschaften erfolgt grundsätzlich nach der tatsächlichen Standortgunst und den langfristigen Entwicklungspotentialen einer Liegenschaft. Aktuelle Festlegungen der Raumordnung werden in der kircheninternen Bewertung grundsätzlich nur in dem Maße berücksichtigt, als sich diese auf naturräumliche Voraussetzungen (Lawinen, Hochwasser, Hangneigung, etc.) begründen. Andere Planungsziele der örtlichen und überörtlichen Raumordnung verändern sich im Rhythmus der Erstellung der jeweiligen Räumlichen Entwicklungskonzepte (REKs) und sind nicht immer mit dem zeitlichen Horizont der kirchlichen Rechtsträger konform.

Vor dem Hintergrund des kirchlichen Zeithorizontes in der Liegenschaftsbewirtschaftung ist dies ein zu kurzer Zeitraum, um darauf die Beurteilung, Bewertung und Bewirtschaftung der Liegenschaften zu beziehen. Als Zeitraum für die Beurteilung von Liegenschaften und Standorten wird daher grundsätzlich ein generationenübergreifender Ansatz angenommen und der Aspekt der Abschätzung der städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt²⁵.

2. Bewirtschaftung von Grund und Boden

Bei jeder Form der Bewirtschaftung ist die Angemessenheit der finanziellen bzw. in sonstiger Weise werthaltigen Gegenleistung zu beachten. Die Möglichkeiten von Grundstücken zur gewinnbringenden Bewirtschaftung sind auszuschöpfen. In diesem Zusammenhang ist die Abstimmung mit dem Amt für Finanzen und Wirtschaft zu suchen. Zu beachten ist zunächst die Perspektive der Selbständigkeit des Rechtsträgers, dann der allfällige Nutzen für die gesamte Erzdiözese.

Ein Rechtsträger kann nicht Zuschüsse für Baulasten aus dem Kirchenbeitrag erwarten, wenn nicht alle Möglichkeiten der Bewirtschaftung des eigenen Grund und Bodens ausgeschöpft werden.

3. Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien

Die Erhaltung des gebrauchsfähigen Zustandes, somit Instandsetzung und Instandhaltung, sowie der Erhalt der eigenen Immobilien selbst, sind Aufgabe des jeweiligen Rechtsträgers.

Die Unterstützung durch die Erzdiözese Salzburg aus Mitteln des Kir-

²⁵ z.B. Fragen der Veräußerung sind auch langfristig pastoral in ihren Auswirkungen zu betrachten, Umgang mit Räumlichen Entwicklungskonzepten, Widmungen in Bauland oder Rückwidmungen in Grünland usw.

chenbeitrages ist auf Grund der Fülle der Gebäude jedenfalls für Instandhaltungsmaßnahmen von extern (an Dritte) vermietbaren Bereichen nicht möglich. Die Möglichkeiten von Immobilien zur gewinnbringenden Bewirtschaftung sind auszuschöpfen. Dafür ist die Abstimmung mit dem Amt für Finanzen und Wirtschaft zu suchen. Zu beachten ist zunächst die Perspektive der Selbständigkeit der Pfarre, das Erfordernis der pastoralen Nutzung, dann allfällige Nutzen für die Erzdiözese Salzburg gesamt.

Ein Rechtsträger kann nicht Zuschüsse für Baulasten aus dem Kirchenbeitrag erwarten, wenn nicht alle Möglichkeiten der Bewirtschaftung der eigenen Immobilien ausgeschöpft werden.

Es wird bei Immobilien je nach der Nutzungsdauer unterschieden. Es gilt die sogenannte Bewohnbarkeitsgrenze als wesentliches Merkmal zur nutzbringenden Bewirtschaftung. Diese kann durch laufende Instandhaltungen und Instandsetzungen zeitlich nach hinten verschoben werden. Mit anderen Worten: Wenn laufende Instandhaltung und Instandsetzung im Objekt gemacht werden, dann kann dieses auch längerfristig ertragreich genutzt werden.

Die Bildung einer Instandhaltungsrücklage soll die Finanzierung von laufenden Instandhaltungsmaßnahmen gewährleisten. Die Instandhaltungsrücklage kann ausschließlich zur Instandhaltung und Instandsetzung der gegenständlichen, vermieteten Objekte / Wohnungen verwendet werden. Die Instandhaltungsrücklage wird aus einem Prozentsatz der Mieterträge des Objektes gebildet. Diese wird auf ein eigenes Konto gebucht. Es empfiehlt sich auch ein eigenes Bankkonto zu führen. Instandhaltungen, für die man von Dritten einen Zuschuss erhält, müssen mit diesen Zuschüssen bezahlt werden, das Instandhaltungskonto ist damit nicht zu belasten. Das Instandhaltungskonto wird bei den Einnahmen und Ausgaben für den Pfarrsolidaritätsfonds nicht mitberechnet²⁶.

Als Bemessungsgrundlage für die Bildung der Instandhaltungsrücklage gelten die in der Kirchenrechnung auf den Konten 4120 - 4122 und 4130 - 4132 verbuchten Netto-Einnahmen, die aus der Vermietung oder Verpachtung von Gebäuden resultieren. Von diesen Einnahmen werden jährlich 30% einer Instandhaltungsrücklage zugeführt²⁷.

²⁶ Amt für Finanzen und Wirtschaft, Erzdiözese Salzburg, Pfarr-Ausgleichs-Fonds der Erzdiözese Salzburg: Statut, 2021. https://eds.at/fileadmin/user_upload/subportale/Generalvikariat/Verordnungsblaetter/VBl2021/VBl2021_allen.pdf

²⁷ Beispielrechnung: Es ist davon auszugehen, dass während der Nutzungsdauer eines Gebäudes (z.B. 80 Jahre) die Kosten einer Generalsanierung zu investieren sind. Dies bedeutet derzeit pro m² Wohnnutzfläche einen Betrag von € 3.000,00 netto (Jahr 2024). Bei einem fiktiven Mietzinssatz von € 10,00 / Monat ergeben 30% € 3,00 x 12 = € 36,00 / Jahr x 80 Jahre = € 2.880,00
Ziel ist, die in der Vermietung befindlichen Flächen in Zukunft nicht über das diözesane Baubudget zu erhalten.

Die Instandhaltungsrücklage ist im Rahmen der Jahresabschlussbuchungen des laufenden Geschäftsjahres zu verbuchen und darf für andere Zwecke nicht verbraucht werden. Ausnahmen dazu gelten in den ersten 5 Jahren nach einer Generalsanierung und sind jedenfalls vom Amt für Finanzen und Wirtschaft zu genehmigen.

Die Instandhaltungsrücklage ist auch trotz eines allfälligen negativen Ergebnisses im ordentlichen Haushalt des Rechtsträgers nicht zu berücksichtigen, da sie ausschließlich für Instandhaltungen dienen soll.

Die Bildung der Instandhaltungsrücklage wird im Rahmen der Revision der Kirchenrechnung überprüft²⁸.

4. Sonderstandorte

Von der üblichen (langfristig und ökonomisch geprägten) Beurteilung von Standorten werden Sonderstandorte ausgenommen. Dazu zählen Flächen im unmittelbaren Umfeld von Sakralbauten, Gebäude oder Grundstücke, welche für spirituelle / seelsorgliche Zwecke historisch oder aktuell von besonderer Bedeutung sind (z.B. Kirchen, Kapellen etc.). Die Interessen der Pfarrgemeinde für Seelsorge und Kulturpflege gehen in diesen Fällen den wirtschaftlichen Interessen vor. Die Genehmigung zur Bewirtschaftung dieser Flächen kann nur in Abstimmung mit dem Generalvikar vom Amt für Finanzen und Wirtschaft gegeben werden.

5. Raumordnung

Die Überarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) erfolgt durch die jeweilige Gemeinde in der Regel alle 10 oder 15 Jahre (maximal alle 25 Jahre). Kirchliche Vermögensverwalter (Pfarrkirchenrat, Pfründenverwalter) haben zwei Jahre vor Erstellung eines neuen REK an das Amt für Finanzen und Wirtschaft zu melden.

Der Blickwinkel ist dabei auf eine aktive Planung und Entwicklung zu richten. In einer gemeinsamen Abstimmung mit dem Amt für Finanzen und Wirtschaft sollen zukunftsorientiert die Liegenschaften im Bereich der politischen Gemeinde identifiziert werden, die für eine Umwidmung in Bauland geeignet sein könnten oder sind.

Sofern Dienstleistungen durch Dritte – seien es externe Planer oder intern die EDS-Immobilien – erforderlich sind, ist bei Erlangung der Umwidmung ein vorher vereinbartes Honorar (Stundenbasis oder Prozentsatz nach Gebührenordnung) zu entrichten.

6. Sonderflächen und Vorbehaltsflächen

Kirchliche Liegenschaften haben häufig Sonderflächen- oder Vorbe-

²⁸ Details zur Verbuchung finden sich in der Anlage 1 zur RL (wird von Pfarrservice erstellt).

haltsflächenwidmungen. Dies führt dazu, dass teilweise sehr hochwertige Liegenschaften im Ortskern als Sonderflächen für den öffentlichen Bedarf (z.B. Parkanlage, Spielplatz, Gemeindeinfrastruktur etc.) oder auch Flächen für grünlandgebundene Einrichtungen wie z.B. Sportflächen ausgewiesen werden. Eine rentable Nutzung der Liegenschaften ist dann meist grundsätzlich ausgeschlossen. Wohl bieten die Bestimmungen der Raumordnung gewisse Möglichkeiten, eine Ablöse, Tausch o.ä. durch die Gemeinde zu erwirken, dies steht aber wiederum im Widerspruch zum Grundsatz des Substanzerhalts.

In einem solchen Fall ist in Abstimmung mit dem Amt für Finanzen und Wirtschaft eine Nutzungsvereinbarung zwischen dem kirchlichen Rechtsträger und der Gemeinde zu angemessenen und fremdüblichen Konditionen abzuschließen.

7. Beiträge zu öffentlichen Interessen

Es gibt ein klares Bekenntnis zur Verantwortung gegenüber der örtlichen Gemeinschaft, welche insbesondere mit Grundeigentum verbunden ist. Die Erzdiözese Salzburg sowie alle kirchlichen Rechtsträger sollen diese Verantwortung solidarisch mit anderen örtlichen Grundeigentümern tragen.

Kirchliche Rechtsträger leisten diese Beiträge grundsätzlich freiwillig aber nicht unentgeltlich. Es wird dem Verwalter daher empfohlen, in diesem Zusammenhang Gespräche, Verhandlungen und Bewertungen zunächst zu ortsüblichen Konditionen und in Abstimmung mit dem Amt für Finanzen und Wirtschaft zu führen. Wenn in Folge zugunsten einer Angelegenheit – welche in besonderem, außerordentlichem, öffentlichem Interesse steht – von diesen Konditionen abgewichen wird, muss dies durch eigenen Beschluss in den entsprechenden pfarrlichen und diözesanen Gremien erfolgen. Es wird empfohlen, dem Verhandlungspartner diesen Beschluss zur Dokumentation zukommen zu lassen.

B Verkauf

In Bezug auf den Grundsatz des Veräußerungsverbotes ist das Beispiel des guten Hausvaters wesentlich. Dabei kann auch ein konkreter Plan der besseren Nutzung mit konkreten Ertragsaussichten berücksichtigt werden. Dies bedeutet, dass unter notwendiger Abstimmung mit dem Rechtsträger EDS-Immobilien auch ein (Teil-)Verkauf eines Grundstückes zur Finanzierung eines Ankaufes oder der Errichtung von Immobilien in Erwägung gezogen werden kann sofern dies wirtschaftlich darstellbar ist.

Ebenso ein Grundsatz ist dabei die Verlängerung der diözesanen

Wertschöpfungskette. Dies bedeutet, dass die Betrachtung nicht rein lokal, sondern über alle diözesanen Rechtsträger, insbesondere die EDS-Immobilien erfolgt. Die EDS-Immobilien wurde als spezialisierte Einrichtung zur Stützung des Priesterspensionsfonds eingerichtet und verlängert durch ihre Tätigkeit die Möglichkeit diözesaner Wertschöpfung. So wird sichergestellt, dass das Vermögen weiterhin in Händen eines kirchlichen Rechtsträgers bleibt.

C Baurecht

Der Baurechtszins orientiert sich entweder an der tatsächlichen Nutzung oder an den durch das Vertragsverhältnis entgangenen Nutzungsmöglichkeiten bzw. an der Verzinsung des Liegenschaftswertes. Bei Baurechten ist die Verzinsung des Liegenschaftswertes, sowie mögliche Bebauungsdichte und Widmung Grundlage für den Baurechtszins. Die Berechnung ist mit dem Amt für Finanzen und Wirtschaft abzustimmen.

Für die Einräumung eines Baurechtes wird auf die „Allgemeinen Vertragsgrundlagen zum Abschluss eines Baurechtsvertrages“²⁹ verwiesen.

D Tausch

Die Tatsache, dass kirchliche Liegenschaften grundsätzlich nicht verkauft werden, führt häufig dazu, dass im Fall von Nutzungschancen für kirchliche Liegenschaften ein Tausch anstatt eines Verkaufes angeboten wird. Grundtausch wird grundsätzlich nur dann durchgeführt, wenn sich daraus eine positive Entwicklung der kirchlichen Liegenschaften ergibt (Zusammenlegung etc.) und der Tausch gleichwertig – dies bedeutet nicht unbedingt flächengleich – erfolgt.

Beim Tausch von Bauland ist besondere Vorsicht geboten, da im Sinne des § 11 Tiroler Grundverkehrsgesetz³⁰ erworbenes Bauland innerhalb von 10 Jahren einer baulichen Nutzung zuzuführen ist oder im Sinne

29 Amt für Finanzen und Wirtschaft, Erzdiözese Salzburg, Allgemeinen Vertragsgrundlagen zum Abschluss eines Baurechtsvertrages, 2012.
<https://cloud.kirchen.net/index.php/s/FE6soH5fLMgcpDo>

30 Landesrecht konsolidiert Tirol: Grundverkehrsgesetz 1996, Tiroler § 11, Fassung vom 20.07.2024.
§ 11: Frist für die Bebauung

(1) Beim Rechtserwerb an einem Grundstück nach § 9 Abs. 1 hat der Rechtserwerber zu erklären, dass das Grundstück innerhalb der Frist nach Abs. 2 dem der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck zugeführt, insbesondere bebaut, werden soll, es sei denn, dass das Grundstück aufgrund seiner Größe, Form oder Lage einer geordneten Bebauung nicht zugänglich ist.

(2) Ein unbebautes Baugrundstück ist innerhalb folgender Fristen dem der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck zuzuführen:

a) wenn der Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück im Gewerbe- und Industriegebiet im Sinn des § 39 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 oder in jenen Teilen von Mischgebieten, für die eine Festlegung nach § 40 Abs. 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 vorliegt, zum

des § 29 Salzburger Raumordnungsgesetz³¹ eine Folgewidmung (Rückwidmung) im Falle der Nichtbebauung möglich ist. Auch ist mit den Kosten einer Infrastrukturabgabe zu kalkulieren. Insofern muss eine Interessensabwägung erfolgen und ist ein Tausch nur im Zusammenhang mit einem konkreten Nutzungskonzept – siehe auch Anmerkungen zum obigen Punkt Verkauf – durchzuführen.

E Grundbücherliche Rechte und Lasten

Viele pfarrliche Liegenschaften sind mit grundbücherlich sichergestellten Rechten ausgestattet. Es handelt sich dabei um Reallasten, Vorkaufsrechte, Wiederkaufsrechte, Dienstbarkeiten, Holzbezugsrechte, Bezugsrechte für bestimmte Nahrungsmittel, Weiderechte, Opferstockrechte, etc.

Aus Sicht der aktuellen wirtschaftlichen Situation werden diese Rechte teilweise nicht mehr benötigt. Grundsätzlich ist aber nicht immer abschließend beurteilbar, ob diese Rechte für die kirchlichen Rechtsträ-

Zweck der Erweiterung einer gewerblichen oder industriellen Anlage erfolgt und das Grundstück hierfür geeignet ist, eine hierfür angemessene Fläche aufweist und an ein Grundstück im Eigentum des Erwerbers unmittelbar angrenzt oder zumindest in der unmittelbaren Nähe zu diesem liegt, innerhalb von 20 Jahren,

b) in allen anderen Fällen innerhalb von zehn Jahren. In: RIS (Rechtsinformation des Bundes). Abgerufen unter:

<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrT&Gesetzesnummer=20000005&FassungVom=2024-07-20&Artikel=&Paragraf=11&Anlage=&Uebergangsrecht=>
(letzter Zugriff 23.07.2024)

- 31 Landesrecht konsolidiert Salzburg: Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 § 29, Fassung vom 02.08.2022:

Ausmaß und Befristung des unverbauten Baulandes § 29

(1) Das Ausmaß des unverbauten Baulandes hat sich nach dem Bedarf zu richten, der in der Gemeinde in einem Planungszeitraum von zehn Jahren voraussichtlich besteht. Der Bedarf ist in einer Beilage zum Flächenwidmungsplan nach Widmungen detailliert zu begründen (Flächenbilanz). Die Landesregierung kann dazu durch Verordnung nähere Festlegungen treffen.

(2) Baulandneuwidmungen von unverbauten Grundflächen sind, soweit keine Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet oder -zone erfolgt, in ihrer zeitlichen Geltung dahin zu beschränken, dass mit Ablauf des zehnten Jahres ab Rechtswirksamkeit ihrer Ausweisung eine Folgewidmung eintritt, wenn bis dahin keine der Widmung entsprechende Bebauung begonnen worden ist. Als Folgewidmung kommt dabei nur die Widmung vor der Baulandneuausweisung oder, soweit die Voraussetzungen dafür vorliegen, eine andere Widmung der Nutzungsarten Grünland oder Verkehrsflächen in Betracht. Eine Änderung der Baulandkategorie lässt die Befristung unberührt.

(3) Die Zehnjahresfrist gemäß Abs. 2 kann von der Gemeindevertretung im Interesse einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung auf Anregung der betreffenden Grundeigentümer vor ihrem Ablauf einmalig um bis zu fünf Jahre verlängert werden, wenn ein rechtzeitiger Baubeginn aus nicht von den Grundeigentümern zu vertretenden Gründen unmöglich war. Solche Anregungen auf Fristerstreckung können bis sechs Monate vor Fristende eingebracht werden.

(4) Bei Baulandneuwidmungen der Kategorien Gebiet für Handelsgroßbetriebe, Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe und Sonderfläche kann die gesetzliche Frist gemäß Abs. 2 auf bis zu fünf Jahre verkürzt sowie bei der Kategorie Gebiet für Handelsgroßbetriebe auch entsprechend der Geltungsdauer der Standortverordnung festgelegt werden. Eine einmalige Verlängerung dieser Frist um bis zu weitere fünf Jahre ist zulässig. In: RIS (Rechtsinformation des Bundes). Abgerufen unter:

<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000615&FassungVom=2022-08-02&Artikel=&Paragraf=29&Anlage=&Uebergangsrecht=>
(letzter Zugriff: 23.07.2024).

ger nicht wieder wesentliche Bedeutung erhalten. Daher sind solche Rechte in ihrem Bestand zu sichern, es soll nur unter zwingenden oder besonders begründeten Umständen darauf verzichtet werden. Im Grundbuch eingetragene Lasten pfarrlicher Liegenschaften sind hingegen zu löschen, sofern dies möglich und tunlich ist.

F Bauplätze, Nachbarabstand, Inanspruchnahme von Grundstücken

Die Inanspruchnahme der Ausnutzbarkeit gemeinsamer Bauplätze mit kirchlichen Rechtsträgern durch Dritte, oder auch Unterschreitungen des gesetzlichen Mindestabstands, werden entgeltlich vereinbart und richten sich nach dem Nutzen des Dritten und nicht nach der eigenen Grundstückswidmung des kirchlichen Rechtsträgers. Die Genehmigung von Nachbarabstandsunterschreitungen kann auch auf Gegenseitigkeit vereinbart werden.

Die Festlegung der Entschädigung oder die Vereinbarung der Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstandes auf Gegenseitigkeit erfolgt durch das Amt für Finanzen und Wirtschaft und kommt dem jeweiligen kirchlichen Rechtsträger – abzüglich allfälliger Honorare – zugute.

G Um- und / oder Rückwidmungen

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche Grundstückssangelegenheiten der kirchenaufsichtsbehördlichen Genehmigung unterliegen und Akte der a.o. Verwaltung darstellen³².

Dies trifft auf alle Widmungen zu, somit auch auf Folgewidmungen (Rückwidmungen).

³² Vgl. VBl 2022, S. 78-80. Akte der außerordentlichen Verwaltung der kirchlichen Vermögensträger iSv c. 1281 § 2 CIC <https://cloud.kirchen.net/index.php/s/MxDRBepRAKxLA2n>

IV. Leitlinien für verschiedene Vertragsarten

A Allgemeines

1. Grundsätze

Alle hier genannten Verträge werden schriftlich abgeschlossen. Jeder Vertrag bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Ordinarius³³.

Bei geplanten Vermietungen von Wohnungen und anderen Räumlichkeiten in Pfarrhöfen ist zunächst mit dem Amt für Finanzen und Wirtschaft abzuklären, ob Eigenbedarf besteht³⁴.

Alle Bestandsverträge werden wertgesichert vereinbart. Bei allen Bestandsverträgen sind Kautionen zu verlangen. Diese dienen der Sicherstellung der Zinszahlungen und der Reparatur von Beschädigungen. Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung durch das Amt für Finanzen und Wirtschaft.

Verträge, die diesen Grundsätzen nicht mehr entsprechen, bedürfen einer neuen Verhandlung bzw. Anpassung.

Die Überprüfung bzw. ortsübliche Anpassung der zur Anwendung kommenden Bestand-, Miet- oder Pachtzinse obliegt dem Amt für Finanzen und Wirtschaft, das in diesem Fall vor jeder Beschlussfassung des Pfarrkirchenrates einzubinden ist.

2. Berechnung

Bestandzinse haben sich entweder an der tatsächlichen Nutzung oder an den durch das Vertragsverhältnis entgangenen Nutzungsmöglichkeiten, den jeweils ortsüblichen Mieten bzw. an der Verzinsung des Liegenschaftswertes bei fremdüblicher Investition zu orientieren.

Ein Vorschlag zur Festlegung möglicher Mietzinse wird vor der Ausschreibung zur Neuvermietung dem Amt für Finanzen und Wirtschaft vorgelegt und von diesem freigegeben.

³³ Amtsblatt der österr. Bischofskonferenz Nr. 77, 1. Jan. 2019: 6:

https://www.bischofskonferenz.at/dl/oN0t/KJKenlkOJqx4kNJK/Amtsblatt_77.pdf
Allgemeines Dekret über Bestandsverträge (Miet- und Pachtverträge) (can. 1297 CIC)

1. Alle Bestandsverträge sich schriftlich abzuschließen.

2. Jeder Bestandsvertrag bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Ordinarius.

3. Für die Genehmigung von Bestandsverträgen bedarf der Ordinarius der Zustimmung von Seiten des diözesanen Wirtschaftsrates dann, wenn entweder Bestandsverträge über bestimmte Dauer abgeschlossen werden und diese Dauer mehr als zwanzig Jahre währen soll oder Bestandsverträge auf unbestimmte Dauer abgeschlossen werden und auf ein Kündigungsrecht für mehr als zwanzig Jahre verzichtet wird oder das Jahresentgelt des Bestandsvertrages 30.000,- Euro übersteigt.

³⁴ VBl 2007, S. 42. 16. Vermietung von Wohnungen oder anderen Räumlichkeiten in Pfarrhöfen In Hinblick auf die geplante Errichtung von Pfarrverbänden ist bei zukünftigen Vermietungen von Wohnungen und anderen Räumlichkeiten in Pfarrhöfen vor Abschluss der Verträge mit der Finanzkammer Rücksprache zu halten, damit die notwendige Flexibilität in der Verwendung der Räume gewahrt und das Einvernehmen in der Nutzung der Pfarrhöfe zwischen den Pfarren und der Erzdiözese gewährleistet ist. Erz. Ordinariat, 1. Februar 2007, Prot. Nr. 120/07.

<https://cloud.kirchen.net/index.php/s/YDbb878wxW6aft2>

- a) Nach der tatsächlichen Nutzung
Die Bewertung erfolgt nach den tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten, wenn diese höherwertiger sind als die derzeitige Nutzung, oder auch als die sonst derzeit möglichen Nutzungen. Als Beurteilungsgrundlage ist in diesem Fall die vorgesehene Nutzung im Gesamten zu betrachten, um damit zu vermeiden, dass von höchstwertigen Nutzungen die unattraktiven Nutzungsteile jeweils die Grundflächen der kirchlichen Rechtsträger betreffen (Beispiel: Gesamtprojekt Großhotel; auf Pfarrgrund sollen die erforderlichen Parkplätze realisiert werden; Bewertungsvorschlag des Hotelbetreibers: Freiland).
- b) Nach den entgangenen Nutzungsmöglichkeiten
Die Bewertung erfolgt nach den entgangenen Nutzungsmöglichkeiten, wenn diese höherwertiger sind als die tatsächlich geplante Nutzung (z.B. Vorbehaltsfläche Park- und Grünanlage im Ortskern).
- c) Nach den jeweils ortsüblichen Mieten und Pachtzinsen
Das Beispiel des guten Hausvaters verpflichtet auch, ortsübliche Mieten und Pachtzinse einzuheben. Konkrete pastorale Wünsche und Erfordernisse können dabei Berücksichtigung finden, sind aber zu begründen. Ziel ist immer die Möglichkeit des langfristigen Erhalts des Objektes samt der Bildung der dafür erforderlichen Rücklagen für Instandhaltung und Instandsetzung.
In der Bewertung für kurzfristige Miet- und Pachtverträge sind Abschläge dann gerechtfertigt, wenn eine alternative Nutzung möglich bleibt (Flächenwidmung, Bebauungsplanung) und eine kurzfristige einseitige Kündigungsmöglichkeit seitens des kirchlichen Rechtsträgers besteht, sodass gegebenenfalls auch höherwertige Nutzungen jederzeit realisiert werden können.
- d) Nach der Verzinsung des Liegenschaftswertes
Würde ein Dritter das Grundstück erwerben, hat er dieses fremdüblich zu finanzieren. Ausgangspunkt für die Berechnung des Pachtzinses ist, welchen Ertrag ein Dritter aus der Veranlagung des Wertes erlangen würde.

B Mietverträge

Mietverträge werden nur auf eine bestimmte Dauer abgeschlossen. Bei Mietverträgen zu Wohnzwecken gilt die gesetzliche Mindestvertragsdauer von mindestens drei Jahren. Für die Mietzinshöhe gelten die Richtlinien für Mietverhältnisse in Gebäuden der Erzdiözese, in diö-

zesanen Einrichtungen und in Gebäuden der Pfarren³⁵. Um soziale Härtefälle zu vermeiden, kann im Einzelfall eine andere Bewertung des Mietzinses angebracht sein³⁶. Sollte eine Vermietung im öffentlichen Interesse gelegen sein, so gilt gleiches (z.B. Flüchtlinge). Es ist unbedingt darauf zu achten, dass keine Schlüsselübergabe ohne schriftlichen Mietvertrag erfolgt. Wird dies nicht eingehalten, ist die Rechtsfolge ein unbefristetes Mietverhältnis, das muss unbedingt vermieden werden!

C Weitere Bestandverträge

Bestandverträge betreffend Gärten, Superädifikate, Parkplätze, Spielplätze o.ä. werden grundsätzlich ebenfalls nur auf bestimmte Dauer abgeschlossen, wobei eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit des Bestandgebers vereinbart werden soll. Die Kündigungsmöglichkeit des Bestandnehmers richtet sich nach der Amortisation der Investitionen des Bestandnehmers. Die Vertragsdauer richtet sich dabei nach dem Vertragszweck. Einschlägige gesetzliche Bestimmungen sind zu beachten (wie z.B. Kleingartengesetz). Es ist ein für den Verwendungszweck und die vereinbarte Vertragsdauer entsprechender ortsüblicher und angemessener Bestandszins zu vereinbaren.

D Landwirtschaftliche Pachtverträge

Landwirtschaftliche Pachtverträge werden in der Regel auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Höhe des Pachtzinses hat ortsüblich und angemessen zu sein. Kündigungsmöglichkeiten beider Vertragsparteien werden vereinbart.

E Fischereipachtverträge

Die gesetzliche Mindestpachtdauer beträgt in Salzburg 9 Jahre, in Tirol 5 Jahre. Es ist ein ortsüblicher und angemessener Zins zu vereinbaren, allfällige Hütten oder Gebäude, die im Vertrag enthalten sind und auch zu Freizeitzwecken dienen, sind dabei zu berücksichtigen.

F Friedhofspachtverträge

Friedhofspachtverträge werden grundsätzlich auf unbestimmte Zeit abgeschlossen; für den Zins gilt als Faustregel $\frac{1}{3}$ der jährlichen Einnahmen der Grabgebühren.

³⁵ Vgl. Richtlinien für die Vermietungen der Erzdiözese Salzburg 2023.

<https://cloud.kirchen.net/index.php/s/gLgm8HYyMbK5fDr>

³⁶ Beachte Regelungen für Priester-Pensionisten und diözesane Mitarbeiter

G Bittleihverträge

In besonders begründeten Einzelfällen kann auch eine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung von Wohnungen, anderen Räumlichkeiten oder Grundflächen vereinbart werden. Die Überlassung im Wege der Bittleihe ist stets zwingend mit der jederzeitigen Widerrufsmöglichkeit des Bittleihgebers verbunden. Unentgeltliche Gebrauchsüberlassungen sind ebenfalls Akte der außerordentlichen Vermögensverwaltung und bedürfen der kirchenaufsichtsbehördlichen Genehmigung.

H Dienstbarkeiten

Dienstbarkeitsverträge sind ein geeignetes Instrumentarium, um eine Vielzahl von Rechten zu regeln. Der Dienstbarkeitsgeber wird damit zu einem „Dulden“ oder „Unterlassen“ zugunsten eines anderen verpflichtet. Die Einräumung der Dienstbarkeit erfolgt entweder zeitlich beschränkt oder gilt auf immerwährende Zeit.

Da eine Dienstbarkeit für das belastete Grundstück eine Wertminderung darstellt, ist im Allgemeinen ein Dienstbarkeitsentgelt vom Dienstbarkeitsberechtigten zu entrichten. Dabei ist auf die Ortsüblichkeit und Angemessenheit abzustellen. Im Dienstbarkeitsvertrag ist im Rahmen des rechtlich Möglichen zu vereinbaren, dass dem Dienstbarkeitsberechtigten insbesondere auch die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten, Räum- und Streupflichten sowie die Wegehalterhaltung gem. § 1319a ABGB obliegen bzw. dieser diese Pflichten für die Dienstbarkeitsfläche übernimmt.

Auch zeitlich beschränkte Dienstbarkeiten zur Nutzung von Grundstücken haben entgeltlich zu erfolgen. Darunter fallen insb. temporäre oder dauerhafte Ankerungen auf kirchlichem Grund im Zuge von Bauführungen oder Inanspruchnahme von Grundstücken für Bauführungen oder Baustelleneinrichtungen.

Bei Begründung von Leitungsrechten ist nach Möglichkeit eine Verlegungszusage des Dienstbarkeitsnehmers im Vertrag zu vereinbaren. Ebenso zu vereinbaren ist die Pflicht des Dienstbarkeitsnehmers, bei Ende der Dienstbarkeit / Auflassung der Leitung bzw. aufgrund eines behördlichen Auftrags (etwa Naturschutzbehörde) die Leitungen bzw. Anlagen auf seine Kosten und Gefahr zu entfernen und für den Dienstbarkeitsgeber kostenfrei die Renaturierung vorzunehmen. Die Dienstbarkeit ist in Folge im Grundbuch – sofern verbüchert – zu löschen.

I Werkverträge im Zusammenhang mit Bauprojekten

Bei Bauprojekten mit Errichtungskosten von mehr als € 300.000,00

exkl. Mehrwertsteuer ist der Fachbereich kirchliches Bauen zur Wahrnehmung der Bauherrenfunktion und zur Gewährleistung der diözesanen Standards nach der Gebührenordnung HO-PS³⁷ mit 50% zu beauftragen.

V. Geltungsbereich und Inkraftsetzung

Die vorliegenden Grundsätze des diözesanen Liegenschaftsmanagements, welche die Bauordnung der Erzdiözese Salzburg aus dem Jahr 1948 fortschreibt, zeigt Leitlinien auf, um die Kompetenz aller diözesanen Einrichtungen sinnvoll miteinander zu verbinden und gute Ergebnisse zu garantieren.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Grundsätze bezieht sich auf alle Liegenschaften pfarrlicher und nicht pfarrlicher Rechtsträger der Erzdiözese Salzburg.

Das Dokument wird nach Anhörung des Priesterrats, des Pastoralrats und der Dechantenkonferenz sowie des Diözesankirchenrates und des Collegium Consultorum am 01.10.2025 vom Erzbischof in Kraft gesetzt.

lic.iur.can. Mag. Sr. Christine Nigg
Ordinariatskanzlerin

+ Dr. Franz Lackner OFM
Erzbischof

³⁷ Vgl. Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten: Honorarordnung für Projektsteuerung HO-PS Auflage 2001. <https://cloud.kirchen.net/index.php/s/8gqEKzgWcS2wKy3>

VI. Literaturverzeichnis

Bahić-Kunrath, B., Kos, F., Mattel, H. & Weyringer, S. (2022). Gemeinschaft, Teilhabe, Sendung: Finale Synthese des synodalen Prozesses in der Erzdiözese Salzburg. https://eds.at/fileadmin/user_upload/News/2022/04_2022/2022-04-12_PK_Synode/Synthese.pdf

Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten (2001). *Honorarordnung für Projektsteuerung HO-PS*. BIK-Verlags-Ges.m.b.H. <https://cloud.kirchen.net/index.php/s/8gqEKzgWcS2wKy3>

CIC/1983 deutsch online: Buch 5. (o.D.). https://www.codex-iuris-canonicali.de/cic83_dt_buch5.htm

CIC/1983 deutsch online: Suchergebnis. (o. D.-a). https://www.codex-iuris-canonicali.de/cgi-bin/dbman.cgi?db=cic83dt&cuid=&view_records=1&Canon=1276&Text=&bool=&view_records=Suche

CIC/1983 deutsch online: Suchergebnis. (o. D.-b). https://www.codex-iuris-canonicali.de/cgi-bin/dbman.cgi?db=cic83dt&cuid=&view_records=1&Canon=1284&Text=&bool=&view_records=Suche

Erzb. Ordinariat Salzburg. (1985). *Verordnungsblatt der Erzdiözese Salzburg: Geschäftsordnung der eb. Kommission für Kunst und Denkmalpflege*. Eigenverlag des Erzb. Ordinariates. <https://cloud.kirchen.net/index.php/s/xTc7jANkCMr246C>

Erzb. Ordinariat Salzburg. (1996). *Verordnungsblatt der Erzdiözese Salzburg: Statuten der Diözesankommission f. d. liturgischen Dienst der Erzdiözese Salzburg*. Eigenverlag des Erzb. Ordinariates. <https://cloud.kirchen.net/index.php/s/AepdWbfdAJFJFzX>

Erzb. Ordinariat Salzburg. (2007a). *Verordnungsblatt der Erzdiözese Salzburg: Vermietung von Wohnungen oder anderen Räumlichkeiten in Pfarrhöfen*. Eigenverlag des Erzb. Ordinariates. <https://cloud.kirchen.net/index.php/s/YDbb878wxW6aft2>

Erzb. Ordinariat Salzburg. (2007b). *Verordnungsblatt der Erzdiözese Salzburg: Leitlinien zur Schöpfungsverantwortung*. Eigenverlag des Erzb. Ordinariates. <https://cloud.kirchen.net/index.php/s/orG9Hz2W6gDpzno>

Erzb. Ordinariat Salzburg. (2010). *Verordnungsblatt der Erzdiözese Salzburg: Statut der Orgelkommission*. Eigenverlag des Erzb. Ordinariates.

<https://cloud.kirchen.net/index.php/s/dzgYiKg9YpazrQG>

Erzb. Ordinariat Salzburg. (2012). *Verordnungsblatt der Erzdiözese Salzburg: Glockenreferent/in der Erzdiözese Salzburg: Statut*. Eigenverlag des Erzb. Ordinariates.

<https://cloud.kirchen.net/index.php/s/ZmGx3peN66LKfct>

Erzb. Ordinariat Salzburg. (2017). *Verordnungsblatt der Erzdiözese Salzburg: Baufragen-Wegweiser: ergänzte Fassung*. Eigenverlag des Erzb. Ordinariates.

<https://cloud.kirchen.net/index.php/s/eYFYrg4Rj3E3S48>

Erzb. Ordinariat Salzburg. (2018). *Verordnungsblatt der Erzdiözese Salzburg: Zukunftsprozess 2018: Gott und die Welt*. Eigenverlag des Erzb. Ordinariates.

https://eds.at/fileadmin/user_upload/subportale/Generalvikariat/Verordnungsblaetter/VBl2018/VOBL_11-2018_SoNr-Zukunftsprozess.pdf

Erzb. Ordinariat Salzburg. (2025). *Verordnungsblatt der Erzdiözese Salzburg: Statut der Immobilienstiftung der Erzdiözese Salzburg „EDS Immobilien“*. Eigenverlag des Erzb. Ordinariates.

https://eds.at/fileadmin/user_upload/subportale/Generalvikariat/Verordnungsblaetter/VBl2025/VOBL_03-2025.pdf

Erzb. Ordinariat Salzburg. (2021). *Verordnungsblatt der Erzdiözese Salzburg: Pfarr-Ausgleichs-Fonds der Erzdiözese Salzburg: Statut*. Eigenverlag des Erzb. Ordinariates.

<https://cloud.kirchen.net/index.php/s/fknQssgBqbt4qsn>

Erzb. Ordinariat Salzburg. (2022). *Verordnungsblatt der Erzdiözese Salzburg: Pfarrkirchenratsordnung*. Eigenverlag des Erzb. Ordinariates.

https://eds.at/fileadmin/user_upload/subportale/Generalvikariat/Verordnungsblaetter/VBl2022/VOBL_07_01-2022.pdf

Erzb. Ordinariat Salzburg. (2022). *Verordnungsblatt der Erzdiözese Salzburg: Akte der außerordentlichen Verwaltung der kirchlichen Vermögensträger iSv c. 1281 § 2 CIC*. Eigenverlag des Erzb. Ordinariates.

<https://cloud.kirchen.net/index.php/s/MxDRBepRAKxLA2n>

Erzb. Ordinariat Salzburg. (2023). *Verordnungsblatt der Erzdiözese Salzburg: Agenda Liturgie* [Buch]. Eigenverlag der Erzdiözese Salzburg.
https://eds.at/fileadmin/user_upload/subportale/Generalvikariat/Verordnungsblaetter/VBl2023/VOBL_06-2023_Sondernummer.pdf

Erzb. Ordinariat Salzburg. (2025). *Handbuch zur Unterhaltsordnung: Für Priester der Erzdiözese Salzburg*. Eigenverlag der Erzdiözese Salzburg.
https://eds.at/fileadmin/user_upload/subportale/Personalreferat/Unterlagen/Handbuch_September_2025.pdf

Erzdiözese Salzburg, Amt für Finanzen und Wirtschaft. (2012). *Allgemeine Vertragsgrundlagen zum Abschluss eines Baurechtsvertrages*.
<https://cloud.kirchen.net/index.php/s/FE6soH5fLMgcpDo>

Konsistorium. (2023). *Richtlinien für Vermietungen der Erzdiözese Salzburg*.
<https://cloud.kirchen.net/index.php/s/gLgm8HYyMbK5fDr>

Laudato si' (24. Mai 2015) | *Franziskus*. (2015, 18. Juni).
https://www.vatican.va/content/francesco/de/encyclicals/documents/papa-francesco_20150524_enciclica-laudato-si.html

Leitbild der Erzdiözese Salzburg. (2025). Unsere Sendung – das Leitbild.
<https://www.edsbg.at/erzdioezese/leitbild>

Lumen gentium. (1964). Dogmatische Konstitution über die Kirche.
https://www.vatican.va/archive/hist_councils/ii_vatican_council/documents/vat-ii_const_19641121_lumen-gentium_ge.html

Österreichische Bischofskonferenz. (2025). *Amtsblatt der Österreichischen Bischofskonferenz* (Nr. 98).
<https://cloud.kirchen.net/index.php/s/9HZm9sADXos448q>

Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS). (2024, 20. Juli). *Tiroler Grundverkehrs-gesetz 1996, § 11*.
<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrT&Gesetzesnummer=20000005&FassungVom=2024-07-20&Artikel=&Paragraf=11&Anlage=&Uebergangsrecht>

Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS). (2022, 2. August). *Salzburger Raumordnungsgesetz 2009*, § 29.

<https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000615&FassungVom=2022-08-02&Artikel=&Paragraf=29&Anlage=&Uebergangsrecht>

Weitere Dokumente der EDS

VBl, 1994/53, Änderung der Befristungsmöglichkeit bei Mietverträgen.
<https://cloud.kirchen.net/index.php/s/oxdcCEszTiFScHx>

VBl, 2003/144, Mietzins im Pfarrhof für Pastoralassistent/innen.

VBl, 2003/86, Eingaben zum Haushaltsplan.

VBl, 2006/111, Statuten des Salzburger Kirchenbauvereines.
<https://cloud.kirchen.net/index.php/s/gNjYMjtKWamqzqM>

VBl, 2015/69, Baufreigabe: neues Formular.
<https://cloud.kirchen.net/index.php/s/HJ2c2wG4N9P8CfW>

VBl, 2019/159, Vermietungen: Richtlinien.
<https://cloud.kirchen.net/index.php/s/dDeLnTpMaMR54W9>

Erzb. Ordinariat

Salzburg, 10. Februar 2026

lic.iur.can. Mag. Sr. Christine Nigg
Ordinariatskanzlerin

Mag. Harald Mattel
Generalvikar

Medieninhaber (Verleger) und Herausgeber: Erzb. Ordinariat Salzburg
Schriftleitung: Vizekanzler MMag. Albert Thaddäus Esterbauer-P.
Hersteller: Hausdruckerei der Erzdiözese Salzburg
Alle: Kapitelplatz 2, 5020 Salzburg
Satz: Werbegrafik Mühlbacher, Glanstraße 21a, 5082 Grödig
www.eds.at
Herstellungsort: Salzburg