

Rechtsverordnung über die Vermarktung kirchlicher Immobilien in der Evangelischen Kirche Berlin- Brandenburg-schlesische Oberlausitz (Immobilienverordnung – ImmoVO)

Vom 13. März 2020

(KABl. S. 70)

Die Kirchenleitung hat aufgrund von § 91 Nummer 7a des Kirchengesetzes über die Haushalts-, Kassen- und Vermögensverwaltung der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (HKVG) vom 17. April 2010 (KABl. S. 87), zuletzt geändert durch Kirchengesetz vom 26. Oktober 2019 (KABl. S. 214), die folgende Rechtsverordnung erlassen:

§ 1

Vorerwerb gemäß § 66a Absatz 2 HKVG

(1) ¹Zur Durchführung des Vorerwerbsverfahrens wird eine landeskirchliche digitale Vermarktungsplattform eingerichtet. ²Dritte können durch das Konsistorium mit dem Betrieb der Plattform beauftragt werden.

(2) ¹Die Vermarktungsplattform kann auch zur Sicherung des privilegierten Zugangs zugeordneter privatrechtlicher Träger sowie Gesellschaften des Privatrechts, an denen kirchliche Körperschaften des öffentlichen Rechts mehr als 75 % der Beteiligung halten, nach § 66a Absätze 4 und 5 HKVG genutzt werden. ²Wird kirchlich dominierten Gesellschaften oder der Kirche zugeordneten privatrechtlichen Trägern der Zugang zur Vermarktungsplattform gewährt, müssen sich diese verpflichten, ihre Immobilien auf dieser Plattform ebenfalls einzustellen.

(3) Eine zu veräußernde Immobilie ist mindestens vier Monate unter Angabe mindestens folgender Daten in der Vermarktungsplattform einzustellen:

- Name der Körperschaft,
- Lage der Immobilie (Kataster und Adresse),
- spekulationsbereinigter Verkehrswert,
- Verkehrswert,
- zuständiges kirchliches Verwaltungsamt,
- Außenaufnahme,
- taggenaue Laufzeit des Angebotes.

(4) Vorerwerbsberechtigten sowie den von ihnen beauftragten Fachberatern ist auf Verlangen die Besichtigung der Immobilie zu ermöglichen und soweit vertretbar Einsicht in die zur Preisbildung erforderlichen Unterlagen zu geben.

(5) Die Laufzeit kann durch die anbietende Körperschaft verlängert werden, sofern kein Angebot zum Vorerwerb nach § 3 abgegeben wurde und keine Interessenbekundung nach § 8 Absatz 3 vorliegt.

(6) ¹Das Vorerwerbsrecht kann nur zur zukünftigen Verwirklichung des kirchlich-diakonischen Auftrags auf dem jeweiligen Grundstück ausgeübt werden. ²Vom kirchlich-diakonischen Auftrag ist insbesondere auch die Schaffung sozialen Wohnraums erfasst.

(7) Das Konsistorium kann im Einzelfall vorab erklären, dass vom Grundsatz des Bestandsschutzes nach § 66a Absatz 1 HKVG und damit von der Durchführung des Vorerwerbsverfahrens zur Sicherung des Bestandes nach § 66a Absatz 2 HKVG abgewichen werden kann, insbesondere wenn

- a) eine kirchlich-diakonische Nutzung der Fläche aufgrund ihrer Gesamtgröße ausscheidet (Splitterfläche),
- b) eine kirchlich-diakonische Nutzung aufgrund der tatsächlichen Nutzung der Fläche (insbesondere Wege- und Straßenflächen) oder der Ausweisung in der Bauleitplanung ausscheidet oder
- c) zur nachhaltigen wirtschaftlichen Sanierung der veräußernden Körperschaft eine Veräußerung notwendig ist und ein verbindlicher Sanierungsplan vorgelegt wurde.

§ 2

Ermittlung des spekulationsbereinigten Verkehrswertes

(1) Der spekulationsbereinigte Verkehrswert und der aktuelle Verkehrswert sind durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gutachterlich festzustellen.

(2) ¹Für Immobilien im Land Berlin sowie auf dem Gebiet der Stadt Potsdam ist das Verkehrswertgutachten zur Feststellung des spekulationsbereinigten Verkehrswertes im Sinne dieser Verordnung mit folgenden Maßgaben zu beauftragen:

- Das Gutachten wird für den innerkirchlichen Gebrauch beauftragt.
- Der Bodenrichtwert ist mit Stichtag 1. Januar 2014 im Land Berlin, auf dem Gebiet der Stadt Potsdam mit Stichtag 31.12.2013, zugrunde zu legen und mit dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baulandpreisindex (Bund) fortzuschreiben, muss jedoch mindestens 50 % des aktuellen Bodenrichtwertes betragen.

²Das Gutachten soll zusätzlich den Verkehrswert auf Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes benennen.

³Im übrigen Gebiet der Landeskirche entspricht der spekulationsbereinigte Verkehrswert dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert ohne besondere Maßgaben.

(3) ¹Die Verkehrswertgutachten sind dem Konsistorium vorab zur Kenntnis zu geben. ²Das Konsistorium kann fachlich begründet einen höheren Wert festlegen. ³Die anbietende Körperschaft wird hierzu vorher unter Angabe der wesentlichen Gründe gehört. ⁴Eine Veröffentlichung des Angebotes in der Vermarktungsplattform ist erst nach Zustimmung des Konsistoriums zu beiden Verkehrswerten zulässig.

§ 3

Abgabe des Angebots zum Vorerwerb

(1) Die Abgabe des Angebots zum Vorerwerb soll über die Vermarktungsplattform erfolgen, muss bis zum Ende der angegebenen Laufzeit des Angebotes eingegangen sein und muss mindestens den angebotenen Kaufpreis umfassen sowie den Angebotsgegenstand benennen.

(2) Sind nach Ablauf des Angebotszeitraums Angebote mehrerer Interessentinnen eingegangen, ist die Eigentümerin unter diesen Angeboten in der Auswahl frei.

§ 4

Rücktritt vom Angebot zum Vorerwerb

(1) ¹Die Eigentümerin ist berechtigt, bis zur notariellen Beurkundung das Angebot zum Vorerwerb zu widerrufen. ²Gleiches gilt für die Interessentin. ³Scheitert ein Vertragsschluss, sind die übrigen Interessentinnen innerhalb von zwei Monaten unter Fristsetzung von 14 Tagen anzufragen, ob sie erneut ein Angebot abgeben möchten. ⁴§ 3 gilt entsprechend.

(2) ¹Sollten zum Zeitpunkt des Widerrufs bereits Kosten entstanden sein, sind diese von der widerrufenden Körperschaft zu tragen. ²Dies gilt auch für angefallene Notarkosten. ³Übrige Rechtsberatungskosten der anderen Partei werden nicht getragen.

§ 5

Vorkaufsrecht

¹Für die veräußernde Körperschaft ist ein dinglich gesichertes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zu vereinbaren. ²Das Vorkaufsrecht soll an erster Rangstelle eingetragen werden.

§ 6

Wegfall der kirchlich-diakonischen Nutzung sowie Weiterveräußerung mit Mehrerlös

(1) ¹Der kirchlich-diakonische Auftrag wird insbesondere durch Artikel 9, 39 und 66 Grundordnung sowie § 2 Absatz 1 und § 4 Absatz 2 Diakoniegesetz beschrieben. ²Die

Schaffung sozialen Wohnraums ist ebenfalls diakonisch im Sinne dieser Rechtsverordnung.

(2) 1Fällt die kirchlich-diakonische Nutzung durch den Erwerber weg oder wird die Immobilie weiterveräußert, so hat dieser gemäß § 66a Absatz 2 Sätze 3 bis 5 eine entsprechende Abführungsverpflichtung an den Veräußerer. 2In den Kaufvertrag sollen Regelungen zur Mitteilungspflicht und zur Zahlungsfrist aufgenommen werden. 3Wird eine zum spekulationsbereinigten Verkehrswert erworbene Immobilie an einen Dritten wiederum zum spekulationsbereinigten Verkehrswert weiterveräußert, so ist der Dritte zur Abführung des Mehrerlöses mit folgender Maßgabe verpflichtet:

1. Für die 20 Jahre nach dem Erstvorerwerb nach § 1 ist der Mehrerlös an die ursprüngliche Körperschaft zu zahlen.
2. Für den Zeitraum nach Nummer 1 und zzgl. 20 Jahre nach der Folgeveräußerung ist der Mehrerlös an die folgeveräußernde Körperschaft zu zahlen.

4Entsprechendes gilt für weitere Folgeveräußerungen.

5Die Fristen gelten jeweils ab Zeitpunkt der Übergabe.

§ 7

Privilegierter Zugang von der Kirche zugeordneten privatrechtlichen Trägern

(1) Zur Verwirklichung des kirchlich-diakonischen Auftrags sollen kirchliche Körperschaften vor der Bewirtschaftung von Immobilien prüfen, ob die zu bewirtschaftende Immobilie oder Teile davon für eine kirchliche Nutzung durch eine kirchliche Körperschaft oder einen zugeordneten privatrechtlichen Träger genutzt werden kann.

(2) Entsprechend nutzbare Immobilien sollen in der landeskirchlichen Vermarktungsplattform vorgestellt werden.

§ 8

Privilegierter Zugang kirchlich dominierter Gesellschaften

(1) Kirchlich dominierten Gesellschaften soll ein privilegierter Zugang zum landeskirchlichen Immobilienmarkt ermöglicht werden.

(2) Kirchlich dominiert ist eine privatrechtliche Gesellschaft, wenn kirchliche Körperschaften des öffentlichen Rechts der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz insgesamt über mehr als 75 % der Gesellschaftsanteile verfügen und keine Sperrminorität Dritter besteht.

(3) 1Kirchlich dominierte Gesellschaften können im Vorerwerbsverfahren ihr Interesse an dem Erwerb einer Immobilie ebenfalls bekunden. 2Nach erfolglosem Abschluss des Vorerwerbverfahrens soll die Gesellschaft zur Abgabe eines konkreten Angebotes aufge-

fordert werden. 3 Wird ein angemessenes Angebot einer kirchlich dominierten Gesellschaft abgegeben, soll dieses vorrangig angenommen werden.

(4) Angemessen ist ein Angebot insbesondere dann, wenn dieses mindestens dem gutachterlich festgestellten marktüblichen Verkehrswert entspricht.

§ 9

Inkrafttreten

Die Rechtsverordnung tritt am Tag nach ihrer Verkündigung in Kraft.

