

## **Zusammenfassende Darstellung der beabsichtigten Struktur und des wesentlichen Inhalts der Immobilienverkehrsverordnung**

Die folgende Zusammenfassung soll einen Überblick über die derzeit beabsichtigten wesentlichen Inhalte der begleitenden Rechtsverordnung geben. Diese Rechtsverordnung soll durch die Kirchenleitung mit Zustimmung des Ständigen Haushaltsausschusses erlassen werden.

Strukturell soll sich die Verordnung in drei Abschnitte unterteilen:

- I. Vorerwerbsrecht verfasstkirchlicher Körperschaften
- II. Erleichteter Zugang zugeordneter privatrechtlicher Träger
- III. Erleichteter Zugang kirchlich dominierter Gesellschaften

Die Regelungen der jeweiligen Abschnitte beziehen sich jeweils nur auf den entsprechenden Abschnitt, sodass bspw. die Anwendung von Regelungen zum Vorerwerbsrecht zu Gunsten privatrechtlicher Gesellschaften ausgeschlossen ist.

Zu den Abschnitten im Einzelnen:

### I. Vorerwerbsrecht verfasstkirchlicher Körperschaften

Dieser Abschnitt beinhaltet Regelungen zur Durchführung des Vorerwerbsverfahrens, das nur bei Verkäufen von Immobilien, nicht jedoch bei der Bestellung von Erbbaurechten greift. Dieses soll durch eine nicht-öffentliche Digitalplattform abgewickelt werden. Auf dieser Plattform sollen die zu veräußernden Immobilien für einen längeren (bspw. 4-monatigen) Zeitraum innerkirchlich angeboten werden. Die wesentlichen Angaben werden ebenfalls benannt. Vorerwerbsberechtigt sind ausschließlich Kirchengemeinden, Kirchenkreise, die Landeskirche sowie ihre Verbände.

Einsehen sollen die Plattform auch zugeordnete privatrechtliche Träger sowie kirchlich dominierte Gesellschaften können, um im Falle eines nicht erfolgten Vorerwerbs ebenfalls ihr Interesse zu bekunden.

Konkretisiert wird darüber hinaus die Ermittlung des spekulationsbereinigten Verkehrswertes. Hierzu werden zunächst Regionen benannt, in denen der spekulationsbereinigte Verkehrswert vom Verkehrswert abweicht. Dies dürfte derzeit auf dem Gebiet des Landes Berlin sowie in Potsdam der Fall sein. In den übrigen Regionen (bspw. ländliches Brandenburg, schlesische Oberlausitz) soll der Verkehrswert im Vorerwerbverfahren herangezogen werden.

Der spekulationsbereinigte Verkehrswert soll ermittelt werden, indem der Bodenwert eines Jahres eingefroren und lediglich um die Entwicklung des Preisindex für Bauland fortgeschrieben wird. Dadurch kann der Faktor der Bodenspekulationen ausgeklammert werden. Unangemessene Extreme können durch Kappungsgrenzen (mindestens 30% des Bodenwertes) ausgeglichen werden. Aufstehende Bauten werden weiterhin mit dem üblichen Wert angesetzt.

Die Rechtsverordnung konkretisiert auch die Regelungen zur Angebotsannahme und -abgabe. Werden mehrere Angebote abgegeben, ist die anbietende Körperschaft in der Auswahl frei. Auch kann sie weiterhin auf eine Veräußerung ganz verzichten. Liegt jedoch ein Angebot zur Veräußerung zum spekulationsbereinigten Verkehrswert vor, so ist eine Veräußerung an sonstige Dritte ausgeschlossen.

Die Verordnung sieht darüber hinaus eine Nachzahlungsverpflichtung für den Fall vor, dass die Immobilie durch den vorerwerbsberechtigten Erberwerber anschließend mit Gewinn weiterveräußert wird. Getätigte Investitionen können jedoch berücksichtigt werden. Auch ist ein Vorkaufsrecht vorgesehen.

Das Gesetz lässt ausnahmsweise ein abweichendes Vorgehen zu, indem direkt auf dem freien Markt veräußert wird. Diese Ausnahmefälle scheinen in herausragenden Einzelfällen, bspw. bei akuter Finanznot oder strategischen gesamtkirchlichen Absprachen möglich. Da das Konsistorium zur kirchenaufsichtlichen Genehmigung von Immobilienveräußerungen berufen ist (§ 88 Absatz 1 HKVG) würde dies in solchen „freihändigen“ Fällen konkludent geprüft und genehmigt werden.

## II. Erleichteter Zugang zugeordneter privatrechtlicher Träger

Es ist ein Prüfauftrag an kirchliche Körperschaften vorgesehen, vor einer freihändigen Vermarktung (Vermietung, Verkauf, Erbbaurecht, Pacht, etc.) zu hinterfragen, ob eine kirchliche oder diakonische Nutzung möglich ist. Hierzu soll die nicht-öffentliche Immobilienplattform um einen Bereich erweitert werden, auf dem bspw. Wohnungen oder Freiflächen entsprechend angeboten werden können. Sofern eine entsprechende Vermarktung beabsichtigt ist, können bei der Vertragsgestaltung die wirtschaftlichen Interessen der Kirchengemeinde und die finanziellen Möglichkeiten des diakonischen Trägers in einen angemessenen Ausgleich gebracht werden. Ein fester Wert wird nicht genannt, da die Refinanzierungsstrukturen in der diakonischen Arbeit höchst unterschiedlich sind. Eine Pflicht zur entsprechenden Vermarktung besteht jedoch nicht.

## III. Erleichteter Zugang kirchlich dominierter Gesellschaften

Die Verordnung soll den Begriff der kirchlich dominierten Gesellschaft definieren. Vorgesehen ist, dass dies dann der Fall ist, wenn eine kirchliche Körperschaft der EKBO mindestens 75% der Gesellschaftsanteile hält und Dritte zudem keine Sperrminorität haben. Diese Gesellschaften haben die Möglichkeit, während des Vorerwerbsverfahrens ihr allgemeines Interesse an einem Ankauf zu bekunden. Dies entspricht jedoch ausdrücklich nicht einem Vorerwerbsrecht. Sollte kein Vorerwerb erfolgen, können diese Gesellschaften zur Abgabe eines angemessenen Angebots zum Ankauf aufgefordert werden. Wird ein solches angemessenes Angebot abgegeben, soll vorrangig an diese Gesellschaften verkauft werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Angebot dann angemessen ist, wenn es dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert entspricht.