

## **Kirchengesetz zur Schaffung eines Vorerwerbsrechts vom 26. Oktober 2019**

Die Landessynode der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz hat das folgende Kirchengesetz beschlossen:

### **Artikel 1**

Das Kirchengesetz über die Haushalts-, Kassen- und Vermögensverwaltung der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (HKVG) vom 17. April 2010 (KABl. 2010, Seite 87), zuletzt geändert durch Kirchengesetz vom 27. Oktober 2018 (KABl. S. 225), wird wie folgt geändert:

1. Nach § 66 wird folgender § 66a eingefügt:

„§ 66a Ergänzende Regelungen zur Bewirtschaftung des Immobilienvermögens

(1) Der Immobilienbestand der Körperschaften der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz ist grundsätzlich innerhalb dieser zu halten, nachhaltig zu bewirtschaften und nach Möglichkeit zu mehren (Grundsatz des Bestandsschutzes). Eine Veräußerung ist grundsätzlich nur zulässig, wenn

1. die Immobilie von der Eigentümerin dauerhaft nicht für kirchliche Zwecke genutzt wird, und  
2. eigentumserhaltende Vermarktungsformen, insbesondere im Wege des Erbbaurechts, der Vermietung oder Verpachtung wirtschaftlich nicht erfolgversprechend und entsprechende Vermarktungsbemühungen erfolglos geblieben sind.

(2) Zur Sicherung des kirchlichen Immobilienbestandes ist zunächst den öffentlich-rechtlichen kirchlichen Körperschaften der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz bei jedem Veräußerungsfall ein Vorerwerb zum spekulationsbereinigten Verkehrswert (abweichend von § 66 Absatz 5) für eine kirchliche oder diakonische Nutzung anzubieten. Der spekulationsbereinigte Verkehrswert wird durch das Sachwertverfahren ermittelt, indem in Regionen mit erheblicher Steigerung der Bodenrichtwerte der Bodenrichtwert mit Stichtag 31. Dezember 2013 bzw. im Land Berlin 1. Januar 2014 mit dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baulandpreisindex fortgeschrieben zu Grunde gelegt wird, mindestens jedoch 50 % des aktuellen Bodenrichtwertes. Veräußert die erwerbende Körperschaft innerhalb von 20 Jahren die zum spekulationsbereinigten Verkehrswert erworbene Immobilie weiter, so hat sie 75 % des bezogen auf den ursprünglichen Kaufgegenstand erzielten Mehrerlöses an die ursprünglich veräußernde Körperschaft abzuführen. Dies gilt nicht, wenn auch die Weiterveräußerung zum spekulationsbereinigten Verkehrswert erfolgt. Satz 3 ist entsprechend anzuwenden, wenn vor Ablauf von 20 Jahren keine zur Anwendung des spekulationsbereinigten Verkehrswertes führenden kirchlichen oder diakonischen Zwecke mehr verfolgt werden.

(3) Eine Veräußerung ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn ein Angebot einer kirchlichen Körperschaft nach Absatz 2 vorliegt und nicht angenommen wurde.

(4) Zur Verwirklichung des kirchlichen Auftrages soll es den der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz zugeordneten privatrechtlichen Trägern mit ihren Einrichtungen und Werken ermöglicht werden, einen erleichterten Zugang zu kirchlichen Immobilien zu erhalten. Bei der Vermarktung von Immobilien an diese Einrichtungen und Werke kann bei der wirtschaftlichen Ausgestaltung die Verwirklichung des kirchlichen Auftrags angemessen berücksichtigt werden (§ 66 Absatz 1).

(5) Gesellschaften des Privatrechts, an denen kirchliche Körperschaften des öffentlichen Rechts der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz mehr als 75% der Beteiligung halten, sollen die Möglichkeit der Kenntnisnahme von Immobilienangeboten erhalten und ihnen soll im Veräußerungsfall ein Ankauf zum Verkehrswert angeboten werden.

(6) Das Nähere, insbesondere zum Vorerwerbsrecht, zu den Regionen mit erheblicher Steigerung der Bodenrichtwerte, zur Auswahl des Ermittlungsverfahrens, zur Ermittlung und zur Publikation des spekulationsbereinigten Verkehrswertes, wird durch Rechtsverordnung geregelt.

Die Rechtsverordnung kann darüber hinaus zur Konkretisierung von § 66 Absatz 1 Satz 1 Regelungen zur ethisch verantworteten Bewirtschaftung der Immobilien treffen und Abweichungen von § 66 Absatz 6a zulassen.

2. § 91 wird wie folgt geändert:

Nach Nummer 7 wird folgende Nummer 7a eingefügt:

„7a. Regelungen zur Ermittlung des spekulationsbereinigten Verkehrswertes, zum Vorerwerbsverfahren nach § 66a sowie zur christlich-angemessenen Bewirtschaftung der Immobilien (§ 66a Absatz 6)“

## **Artikel 2**

Das Konsistorium kann das Kirchengesetz über die Haushalts-, Kassen- und Vermögensverwaltung der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (HKVG) vom 17. April 2010 in der sich aus Artikel 1 ergebenden Fassung mit neuem Datum neu bekannt machen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts beseitigen.

## **Artikel 3**

Dieses Kirchengesetz tritt am 1. Januar 2020 in Kraft.

Berlin, den 26. Oktober 2019

Sigrun Neuwirth

Präses