

Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz
Konsistorium · Postfach 35 09 54 · 10218 Berlin

Konsistorium
Referat 6.3

- An die Kirchlichen Verwaltungsämter
in der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz

- An die Superintendenturen der Kirchenkreise

- An die Referatsleitenden der Abteilung 6

Nachrichtlich an:

Die der EKBO zugeordneten privatrechtlichen Träger (nur per Email)

- Kirchlicher Rechnungshof

OKR Andreas Czubaj
Referatsleiter
Georgenkirchstraße 69
10249 Berlin

Telefon 030 · 2 43 44 - 379
Fax 030 · 2 43 44 - 524
referat63@ekbo.de
www.ekbo.de

Gz. Ref. 6.3
Az. 4100-02.02

nur per Email

Berlin, den 9. Juni 2020

Innerkirchlicher Immobilienmarkt, Vorerwerbsrecht nach § 66a HKVG, Landeskirchliches Immobilienportal

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Schwestern und Brüder,

die IV. Landessynode hat auf ihrer Herbsttagung 2019 die Regelungen zur Bewirtschaftung kirchlicher Immobilien weiterentwickelt. Der neu eingeführte § 66a HKVG¹ hat den Grundsatz des Bestandsschutzes nunmehr auch konkret definiert. Danach sind kirchliche Immobilien grundsätzlich vermögenserhaltend zu bewirtschaften. Möglich sind hier insbesondere Vermietung, Verpachtung und die Vergabe von Erbbaurechten. Eine Veräußerung ist nunmehr nur noch unter besonderen Voraussetzungen als Ausnahmefall möglich. Darüber hinaus sollen kirchliche Immobilien im innerkirchlichen Immobilienkreislauf gehalten werden. Dem folgend wurde ein innerkirchliches Vorerwerbsrecht neu eingeführt. Auch soll es diakonischen Einrichtungen ermöglicht werden, einfacher und verlässlicher Zugang zu kirchlichen Immobilien zu erhalten. Hierzu wurde ein Immobilienportal geschaffen.

Dieses Rundschreiben richtet sich vorrangig an die kirchlichen Körperschaften des öffentlichen Rechts innerhalb der EKBO. Gleichwohl kann es auch den Schwestern und Brüdern aus der Diakonie hilfreiche Informationen bieten, sofern sie der EKBO zugeordnet sind. Die auch für die zugeordneten privatrechtlichen Träger der Diakonie bedeutsamen Passagen finden sich in den Abschnitten III. und IV. .

I. Grundsatz des Bestandsschutzes

Nach § 66a HKVG soll das kirchliche Immobilienvermögen in seinem Bestand erhalten werden. Der Begriff Immobilien umfasst dabei sowohl bebaute, als auch unbebaute Grundstücke. Veräußerungen sind dementsprechend dem Grunde nach unzulässig. Nicht unmittelbar kirchlich genutztes Immobilienvermögen ist daher insbesondere zu vermieten, verpachten oder im Wege des Erbbaurechts zu vermarkten.

¹ Kirchengesetz 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) (www.kirchenrecht-ekbo.de Nr. 527)

Hierfür werden zwei Portale zur Unterstützung angeboten:

1. www.kirchengrundstuecke.de (für die externe Vermarktung)
2. www.immoportal-ekbo.de (für die innerkirchliche Vermarktung)

Wir raten dazu, alle derzeit nicht selbst genutzten oder vermarkteten Immobilien auf beiden Portalen einzustellen, sofern nicht besondere Gründe im Einzelfall dagegen sprechen. Im Hinblick auf die anzugebende Gebäudewertentschädigung bei der Bestellung von Erbbaurechtsverträgen raten wir dazu, frühzeitig vorab mit dem Konsistorium Kontakt aufzunehmen. Die Einstellung auf dem Immobilienportal www.kirchengrundstuecke.de für die externe Vermarktung kann die Ihnen aus anderen Vorgängen bekannten Kosten verursachen. Die Einstellung auf www.immoportal-ekbo.de für die innerkirchliche Vermarktung ist derzeit kostenfrei.

In besonderen Einzelfällen ist eine Veräußerung weiterhin unter zwei Voraussetzungen möglich (vgl. 66a Absatz 1 Satz 2 HKVG):

1. Die Immobilie wird dauerhaft nicht mehr für kirchliche Zwecke genutzt und
2. eigentumserhaltende Vermarktungsformen, wie z.B. Vermietung, Verpachtung und die Bestellung von Erbbaurechten sind wirtschaftlich nicht erfolgsversprechend und entsprechende Vermarktungsbemühungen sind erfolglos geblieben.

Im Hinblick auf Nummer 1 raten wir dazu, dass die Kirchengemeinde bei einer früheren kirchlichen Nutzung des Gebäudes (Gemeindehaus, Kirche, Kapelle, Pfarrdienstwohnung, etc.) vorab Kontakt mit dem Kirchenkreis aufnimmt und eine Stellungnahme erbittet, da der Kirchenkreis gemäß § 8 Kirchenbaugesetz² für die Gebäudeplanung innerhalb des Kirchenkreises zuständig ist.

Im Hinblick auf Nummer 2 ist davon auszugehen, dass die aktiven Vermarktungsbemühungen über einen längeren, in der Regel mehrjährigen Zeitraum erfolglos geblieben sein müssen. Diese Vermarktungsbemühungen müssen nachgewiesen werden und ausschließlich die eigentumserhaltende Vermarktung zum Inhalt gehabt haben. Dementsprechend können Inserate auf den Immobilienportalen nur die Vermietung, Verpachtung oder Bestellung von Erbbaurechten, nicht jedoch die Veräußerung als Option benennen. Entsprechendes gilt für Makleraufträge. Der Nachweis der Vermarktungsbemühungen muss im kirchenaufsichtlichen Genehmigungsverfahren erbracht werden und kann bspw. durch Kopien der Inserate im Gemeindebrief oder anderen Veröffentlichungen, Maklerunterlagen, Verweise auf das konkrete Angebot in den Portalen, etc. erfolgen.

Nach § 1 Absatz 5 Immobilienverordnung³ sind bspw. Ausnahmen für Splitterflächen und Verkehrsflächen weiterhin möglich. Entsprechendes gilt auch für von Nachbargrundstücken überbaute Flächen. Auch diese können grundsätzlich weiterhin unmittelbar veräußert werden. Auch ein Vorerwerbsverfahren kann hier entfallen. In diesen Fällen bedarf es vor entsprechenden Vertragsverhandlungen jedoch gemäß § 1 Absatz 7 Immobilienverordnung in jedem Einzelfall vorab einer entsprechenden Zustimmung des Konsistoriums. Zuständig ist das Referat 6.3.

II. Innerkirchliches Vorerwerbsrecht zum spekulationsbereinigten Verkehrswert

Sollten ausnahmsweise die Voraussetzungen nach § 66a Absatz 1 Satz 2 HKVG vorliegen, ist die zu veräußernde Immobilie zunächst vier Monate lang allen verfasstkirchlichen Körperschaften innerhalb der EKBO (Kirchengemeinden, Kirchenkreise, Kirchenkreisverbände, Verbände, Landeskirche) zum Vorerwerb anzubieten (§ 66a Absatz 2 HKVG), damit diese für kirchliche oder diakonische Arbeit genutzt werden können. Die Schaffung sozialen Wohnraums ist von dieser Zweckbestimmung mit umfasst. Die Abwicklung erfolgt verpflichtend über das Immobilienportal www.immoportal-ekbo.de (vgl. Abschnitt III.). Die kirchenrechtlichen Regelungen zum Vorerwerbsverfahren finden sich in § 66a Absätze 2 und 3 HKVG sowie §§ 2-6 der Immobilienverordnung.

² Kirchengesetz über das Bauwesen der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (Kirchenbaugesetz - KBauG) vom 15. November 2014 (KABl. S. 200), zuletzt geändert durch Kirchengesetz vom 27. Oktober 2018 (KABl. S. 225) (www.kirchenrecht-ekbo.de Nr. 580)

³ Rechtsverordnung über die Vermarktung kirchlicher Immobilien in der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (Immobilienverordnung - ImmoVO) vom 13. März 2020 (KABl. S.70) (www.kirchenrecht-ekbo.de Nr. 560)

Zunächst ist der Verkehrswert durch ein Verkehrswertgutachten einer entsprechend qualifizierten Gutachterin bzw. eines entsprechend qualifizierten Gutachters zu ermitteln. Stellungnahmen von Banken oder Maklern sind -wie auch bei der Bestellung von Erbbaurechten- nicht ausreichend. Das Gutachten ist sodann durch das Kirchliche Verwaltungsamt dem Konsistorium zur Überprüfung zu übermitteln. Eine Einstellung im Portal kann erst nach Rückmeldung des Konsistoriums erfolgen.

Im Hinblick auf den spekulationsbereinigten Verkehrswert sind zwei Regionen zu unterscheiden:

Grundstücke im Land Berlin sowie in der Stadt Potsdam (kommunale (nicht kirchliche!) Grenzen)
Hier ist das Verkehrswertgutachten derart zu beauftragen, dass das Gutachten zwei Werte ausweist:

1. Der normale, nach den üblichen Kriterien festgestellte Verkehrswert.
2. Der spekulationsbereinigte Verkehrswert. Dieser wird entwickelt, indem der Verkehrswert mittels Sachwertverfahren ermittelt wird und als Bodenrichtwert der Wert mit Stichtag 1. Januar 2014 in Berlin bzw. 31. Dezember 2013 in Potsdam zugrunde gelegt und entsprechend der Entwicklung des Baulandpreisindex Bund bis zum Bewertungsstichtag fortgeschrieben wird. Der so ermittelte Bodenrichtwert muss jedoch mindestens 50% des aktuellen Bodenrichtwertes entsprechen.

Grundstücke auf dem übrigen Gebiet der Landeskirche

Hier entspricht der spekulationsbereinigte Verkehrswert dem gutachterlich festgestellten Wert ohne besondere Vorgaben.

Folgende Angaben müssen mindestens im Angebot gemacht werden:

- Name der anbietenden Körperschaft,
- Lage der Immobilie (Adresse und Katasterangaben),
- Verkehrswert und spekulationsbereinigter Verkehrswert,
- zuständiges Kirchliches Verwaltungsamt,
- Außenaufnahme der Immobilie sowie
- taggenaue Laufzeit des Angebots (Enddatum)

Das Portal lässt sowohl die Einstellung durch die derzeitige Eigentümerin, als auch durch das zuständige Kirchliche Verwaltungsamt zu.

Die Laufzeit des Angebotes kann durch die anbietende Körperschaft verlängert werden.

Sofern eine andere verfasstkirchliche Körperschaft ein Angebot zum Ankauf abgibt, ist es nicht mehr möglich, das Grundstück an nichtverfasstkirchliche Dritte zu veräußern. Sollten mehrere Angebote eingehen, ist die veräußernde Körperschaft in der Wahl der Käuferin bzw. des Käufers frei.

Gesetzlich sind darüber hinaus Mehrerlösabführungsregelungen bei Weiterveräußerungen und grundbuchlich gesicherte Vorkaufsrechte zu Gunsten der ursprünglichen Eigentümerin vorgesehen. Das Konsistorium würde hierzu bei der konkreten Vertragsgestaltung beraten.

III. Innerkirchliche Vermarktung, insbesondere Immobilienportal

Wenngleich die der EKBO zugeordneten privatrechtlichen Träger sowie die kirchlich dominierten Gesellschaften kein Vorerwerbsrecht haben, so können sie doch auch die Vorerwerbsangebote auf dem Immobilienportals einsehen und ihr Interesse an einem Erwerb zum üblichen, nicht spekulationsbereinigten Verkehrswert bekunden. Sollte das Vorerwerbsverfahren ohne Angebot eines Vorerwerbsberechtigten abgeschlossen sein und ein Angebot eines der EKBO zugeordneten privatrechtlichen Dritten oder einer kirchlich dominierten Gesellschaft vorliegen, so soll bei Vorliegen eines entsprechenden Angebotes gemäß § 66a Absatz 5 HKVG an diese veräußert werden.

Das Immobilienportal bietet darüber hinaus die Möglichkeit, dass auch Grundstücke, Wohnungen, Kleingärten, Garagen, etc. innerkirchlich zur Anmietung oder Pacht und für Erbbaurechte angeboten werden. Dadurch soll es ermöglicht werden, für kirchliche und diakonische Arbeit weitere Standorte zu finden. Damit soll der sowohl von Kirchengemeinden als auch von diakonischen Trägern oft als Problem beschriebener Umstand behoben werden, dass Angebot und Nachfrage oft nicht bekannt waren.

§ 66a Absatz 4 HKVG sieht vor, dass in Fällen einer Vermarktung an kirchliche oder diakonische Träger die Erfüllung des kirchlichen Auftrags bei der Verhandlung der Gegenleistung angemessen berücksichtigt werden kann.

Wenngleich keine gesetzliche Verpflichtung besteht, so möchten wir doch ausdrücklich dazu ermuntern, das Potential kirchlicher Immobilien als Standort kirchlicher und diakonischer Arbeit zu bedenken und die entsprechenden Immobilien stets im Immobilienportal einzustellen.

Immobilienportal (www.immoportal-ekbo.de)

Das für die Abwicklung des Vorerwerbverfahrens verbindliche Immobilienportal ist in Kürze über www.immoportal-ekbo.de zu erreichen. Das Portal wird von der Hilfswerksiedlung betrieben. Das Immobilienportal ist nicht öffentlich. Es ist daher erforderlich, dass man sich vorab registriert. Die Registrierung kann nach Freischaltung des Portals in Kürze auf der Startseite vorgenommen werden.

Zugangsberechtigt sind stets Kirchengemeinden, Kirchenkreise, Kirchenkreisverbände, die Landeskirche sowie übrige verfasstkirchliche Körperschaften der EKBO.

Zugangsberechtigt sind darüber hinaus

- der EKBO zugeordnete privatrechtliche Träger und
- kirchlich dominierte Gesellschaften des Privatrechts, sofern mindestens 75% der Beteiligungen durch verfasstkirchliche Körperschaften gehalten werden und Dritte über keine Sperrminorität verfügen,

sofern diese sich verpflichten, Ihre Immobilien ebenfalls auf der Immobilienplattform einzustellen.

Das Portal bietet insbesondere die Möglichkeit:

1. Das Vorerwerbsverfahren nach § 66a Absatz 2 HKVG durchzuführen,
2. Immobilien innerkirchlich zu vermarkten (Vermietung, Erbbaurecht, Verpachtung, etc.) und
3. auf einem virtuellen Marktplatz auf Firmen aufmerksam zu machen, mit denen man im Immobilienbereich gute Erfahrungen gemacht hat.

IV. Online Einführungen in das Immobilienportal

Den Mitarbeitenden der Kirchlichen Verwaltungsämter und der Kirchenkreise bieten wir in Zusammenarbeit mit der HWS an drei Terminen online-Einführungen in das Immobilienportal an. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, zum neu geschaffenen Vorerwerbsrecht Rückfragen zu stellen. Diese online-Einführungen finden statt am

Mittwoch, 17. Juni 2020 um 9 Uhr

Donnerstag, 18. Juni 2020 um 9 Uhr

Montag, 22. Juni 2020 um 9 Uhr

Die Anmeldung für Mitarbeitende der KVÄ und der Kirchenkreise erfolgt über <https://dudle.elk-wue.de/Immobilienportal/>. Die Terminbestätigung und die Zugangsdaten werden wir anschließend verschicken.

Sofern auch bei den diakonischen Kolleginnen und Kollegen Bedarf besteht, würden wir ebenfalls Termine anbieten. Hierzu möchten wir Sie bitten, uns zunächst an referat63@ekbo.de eine kurze Email zu schreiben. Wir würden dann im Laufe des Julis einen weiteren Termin koordinieren.

Für Rückfragen zum Betrieb des Immobilienportals stehen in die auf der Startseite genannten Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner der HWS gerne zur Verfügung. Für Rückfragen zum Vorerwerbungsverfahren steht Ihnen das Referat 6.3 des Konsistoriums über die Emailadresse referat63@ekbo.de zur Verfügung. Kirchengemeinden werden gebeten, sich vorrangig an das zuständige Kirchliche Verwaltungsamt zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Czubaj