

An die
Herren Generalvikare
der (Erz-)Diözesen

Kaiserstraße 161
53113 Bonn

Bernhard Moormann
Serviceeinheit Recht

Tel.: 0228/103-264
Fax: 0228/103-371
E-Mail: b.moormann@dbk.de

AZ: G 6341/19 vwt

11. JUNI 2019

Mustervertrag für Vermietung von kirchengemeindlichen Räumen

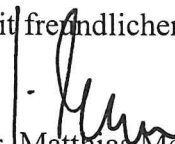
Sehr geehrter Herr Generalvikar,

die Ständige Arbeitsgruppe Kirchenvermögen, Grundstückswesen und Baurecht der Rechtskommission des Verbandes hat in ihrer Sitzung am 28./29. März 2019 einen Mustervertrag für die Vermietung bzw. Gebrauchsüberlassung von kirchengemeindlichen Räumen zu Drittnutzungen erarbeitet. Der Verbandsausschuss hat den Vertragsentwurf, den ich Ihnen beigelegt zuleite, als Muster zur Verwendung in den kirchlichen Einrichtungen empfohlen.

Nach Auffassung der Mitglieder der Arbeitsgruppe und der Rechtskommission des Verbandes empfiehlt sich für die Überlassung und Vermietung kirchengemeindlicher Räumlichkeiten an Dritte eine schriftliche vertragliche Fixierung, um die mit diesem Rechtsverhältnis verbundenen Risiken und Verpflichtungen für alle Beteiligten transparent und kalkulierbar zu machen. Neben dem Vertragsentwurf ist auch ein Merkblatt zum Mustervertrag mit allgemeinen Hinweisen u.a. zur steuerlichen Relevanz der Vermietung sowie zur Klärung sicherheitstechnischer Aspekte vor der Gebrauchsüberlassung beigelegt. Der Vertragstext enthält daneben Regelungen zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten bzw. zur Verteilung der Haftungsrisiken. Ebenfalls hat eine Formulierung Eingang in den Vertragstext gefunden, dass die Vermietung nur in dem Fall erfolgen könne, dass die Drittnutzung mit dem Selbstverständnis der Kirche in Einklang stehe.

Der diesem Schreiben beigelegte Vertragsentwurf wird mitsamt Merkblatt auch zum Download in die Rechtsdatenbank (<https://katholische-rechtsdatenbank.de>) eingestellt. Bei Rückfragen können Sie sich gerne an Herrn Bernhard Moormann (E-Mail: b.moormann@dbk.de; Telefon: 0228/ 103-264) wenden.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Matthias Meyer

Anlage

Merkblatt zum Mustervertrag für Vermietung/Nutzungsüberlassung von kirchengemeindlichen Räumen

Damit die mit einer Überlassung und Vermietung kirchengemeindlicher Räume an Dritte verbundenen Verpflichtungen und Risiken für alle Beteiligten transparent und kalkulierbar sind, empfiehlt sich dringend, als Grundlage für die Überlassung der Räume einen schriftlichen Vertrag abzuschließen (nachfolgend Mustervertrag).

Eine schriftliche Fixierung empfiehlt sich, um von vornherein Missverständnisse, Risiken und mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden und auszuschließen.

Im Vorfeld des Abschlusses einer Vereinbarung sollten insbesondere Informationen über die beabsichtigte Nutzung der kirchengemeindlichen Räume eingeholt und auch die Frage des Vorrangs von Veranstaltungen der eigenen Kirchengemeinde geklärt werden. Es sind Interessenten auch darauf hinzuweisen, dass das Mietobjekt nicht zu Handlungen genutzt werden darf, die gegen die Grundsätze der katholischen Glaubens- und Sittenlehre gerichtet sind.

Wichtig ist die Klärung der Frage, ob über die Nutzung von Räumen hinaus (entgeltliche) Zusatzleistungen zur Verfügung gestellt werden sollen (etwa Reinigungsdienst, Geschirrnutzung, Nutzung technischer Einrichtungen oder anderer in den Räumen vorhandener Vorrichtungen). Die Vermietung unbeweglichen Vermögens ist im Allgemeinen eine als solche nicht gewerbesteuerpflichtige Vermögensverwaltung. Nur wenn besondere Umstände vorliegen, welche der Betätigung des Vermieters als Ganzes gesehen das Gepräge einer selbstständigen, nachhaltigen, vom Gewinnstreben getragenen Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr verleihen, tritt die bloße Nutzung des Vermögens zurück. Dies ist insbesondere der Fall, wenn neben der Vermietung Sonderleistungen des Vermieters erbracht werden. Soweit aber neben der Überlassung von Räumlichkeiten auch Leistungen wie Reinigung, Hausmeisterservice, Beleuchtung, Zurverfügungstellung von Stühlen und Tischen usw. erbracht werden, handelt es sich aber lediglich um Nebenleistungen zu der vertraglich vereinbarten Überlassung der Räume. Diese Leistungen sind in Vergleich zur Grundstücksüberlassung aus der Sicht des Durchschnittsverbrauchers nebensächlich und erfüllen keinen eigenen Zweck. Solche Nebenleistungen lösen eine Steuerpflicht nicht aus.

Vor der Überlassung von Räumen muss zu dem Klarheit darüber bestehen, ob die Gebäude und Räume unter sicherheitstechnischen Aspekten eine Nutzungsüberlassung an Dritte ohne weitere Bedenken oder zusätzliche Regelungen zulassen.

Ferner empfiehlt sich die Regelung von Haftungsfragen, insbesondere sind der Abschluss und ggf. der Nachweis einer Haftpflichtpflichtversicherung zu prüfen. Darüber hinaus kann es sich anbieten, eine Mietsicherheit (Kautions) zu vereinbaren.

Dem Mieter, dem die kirchlichen Räume überlassen werden, sollten unbedingt ein oder ggf. mehrere Ansprechpartner benannt werden, mit denen Termine abgesprochen, Regelungen getroffen und mögliche Konflikte geklärt werden können. Da nach Auffassung der Rechtsprechung eine Kontroll- und Überwachungspflicht der Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten dem Eigentümer der Einrichtung obliegt, sollte die Einhaltung dieser Pflichten überprüft werden.

Mustervertrag zur Vermietung/Nutzungsüberlassung von kirchengemeindlichen Räumen

1. Zwischen der

(Name der Pfarrei/Pfarrgemeinde)

vertreten durch

--- im Folgenden: Vermieter

und

2.

--- Im Folgenden: Mieter

wird folgende

Vereinbarung

geschlossen:

§ 1

Der Vermieter vermietet folgende Räumlichkeit(en) (*Name*) ... in ... (*Ort/Straße*) (im Folgenden „Mietobjekt“) an den Mieter zur Durchführung einer ... (*Zweck*) für die Zeit am ... / vom ... bis zum Der Mieter sichert zu, das Mietobjekt in dem genannten Zweck zu nutzen.

§ 2

Der Mietzins beträgt _____ €. Die Nebenkosten sind im Mietpreis enthalten. Nebenkosten im Sinne dieses Vertrages sind alle Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sowie die Kosten für die Benutzung der Heizung, des Warmwassers und des Stroms, sofern diese nicht bereits von der Betriebskostenverordnung erfasst sind.

Der Mieter leistet zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag als Kautionsbetrag einen Betrag in Höhe von _____ €. Die Kautionszahlung ist mit Vertragsabschluss fällig. Die Rückzahlung der Mietkaution erfolgt nach Beendigung des Mietverhältnisses und nach Abnahme des Mietobjektes durch die Feststellung, dass der Vermieter keine weiteren Ansprüche mehr hat.

Vereinbarter Mietzins und Kautionszahlung müssen spätestens eine Woche vor dem Veranstaltungsbeginn auf dem Konto des Vermieters

(Inhaber des Kontos) _____

IBAN _____

BIC _____

bei der (Bank) _____

eingegangen sein.

§ 3

Das Mietobjekt (Gebäude und Grundstück) dürfen nicht zu Handlungen genutzt werden, die gegen die Grundsätze der katholischen Glaubens- und Sittenlehre gerichtet sind.

Das dem Mieter zur Verfügung gestellte Mietobjekt mit Einrichtung und technischen Anlagen ist pfleglich zu behandeln. Der Mieter hat für die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Sicherheitsbestimmungen insbesondere der Brandschutzordnung während der Mietzeit zu sorgen.

Untervermietungen an Dritte durch den Mieter sind nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig. Als Untervermietung gilt auch jede sonstige nur vorübergehende Gebrauchsüberlassung.

§ 4

Der Mieter ist für die in dem Mietobjekt durchzuführende Veranstaltung gleichzeitig Veranstalter. Soweit für die beabsichtigte Nutzung besondere Genehmigungen erforderlich sind (z.B. Anmeldepflicht, Meldung gegenüber Verwertungsgesellschaften), ist es Sache des Mieters, diese rechtzeitig im eigenen Namen einzuholen. Darüber hinaus sind bei Mietobjekten, die mehr als 200 Besucher fassen, die Regelungen und Vorschriften der Versammlungsstättenverordnung / Sonderbauverordnung vom Mieter zu beachten.

Der Mieter ist für die Sicherheit der Veranstaltung verantwortlich. Notwendige Kosten für Sicherheitsmaßnahmen hat der Mieter zu tragen. Der Mieter ist zur Einstellung der Nutzung des Mietobjektes verpflichtet, wenn für die Sicherheit notwendige Anlagen, Einrichtungen oder Vorrichtungen offensichtlich nicht betriebsfähig sind oder wenn Betriebsvorschriften nicht eingehalten werden können.

Parkflächen, welche dem Vertragsgegenstand zugeordnet sind dürfen genutzt werden. Es gilt die StVO und das gegenseitige Rücksichtnahmegebot. Die Anliegerstraßen dürfen unter Einhaltung der StVO genutzt werden.

Das Außengelände des Vertragsgegenstandes darf nur soweit zugewiesen für die Veranstaltung genutzt werden. Ab 22:00 Uhr ist der Nachbarschaftsschutz zu beachten, Türen und Fenster sind geschlossen zu halten.

Der Mieter nennt dem Vermieter eine verantwortliche Person für die Durchführung der Veranstaltung. Diese Person hat Präsenzplicht während der Dauer der Veranstaltung.

Name des/der Verantwortlichen: _____

Erreichbar unter Telefon-Nr.: _____

§ 5

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter durch die erfolgte Nutzung entstehen (z.B. Schäden am Mietobjekt selbst, Schäden am Inventar). Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen ihn im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietobjektes erhoben werden.

Alle aus der Nutzung entstehenden Ansprüche Dritter gehen zu Lasten des Mieters. Der Vermieter übernimmt lediglich die allgemeinen Gefahren aus dem Mietobjekt, sofern sie nicht durch die Nutzung entstehen. Dies gilt in gleicher Weise für Ansprüche des Mieters selbst.

Für die Dauer der Nutzung obliegen die Verkehrssicherungspflichten dem Mieter. Er hat die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um Schäden anderer Personen auszuschließen sowie die Einhaltung der öffentlich rechtlichen Vorschriften (z.B. StVO) zu gewährleisten. Der Vermieter behält sich eine Überprüfung der getroffenen Vorkehrungen vor. Zu den Verkehrssicherungspflichten gehört insbesondere eine Räum- und Streupflicht des Grundstücks, auf dem sich das zur Verfügung gestellte Mietobjekt befindet, sowie der Zu- und Abfahrtswege und der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßen und Gehwege.

Der Mieter hat vor Mietbeginn eine Veranstaltungshaftpflichtversicherung abzuschließen und diese vor Mietbeginn dem Vermieter unaufgefordert vorzuzeigen.

§ 6

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters wird ausgeschlossen für Sachmängel, die bei Vertragsabschluss vorhanden sind.

Schadensersatzansprüche des Mieters im Übrigen, einschließlich solcher aus vorvertraglichen Schuldverhältnissen und unerlaubter Handlung, können nur geltend gemacht werden, soweit sie

- (1) auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen, oder

- (2) auf der fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch den Vermieter oder seiner Erfüllungsgehilfen, oder
- (3) auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führenden fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen, oder
- (4) auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietobjekts, oder
- (5) auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.

Sofern und soweit der Vermieter Wasser, Fernwärme, Gas und Elektrizität aus den Versorgungsnetzen von Versorgungsunternehmen zur Verfügung stellt, wird der Mieter im Falle einer Haftung des Vermieters bei Leistungsstörungen keine weitergehenden Schadensersatzansprüche geltend machen, als sie dem Vermieter nach den jeweils einschlägigen Bestimmungen gegenüber dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zustehen.

Der Vermieter hat ein Zutrittsrecht zu dem Mietobjekt während der Mietzeit nur in Fällen von Gefahr in Verzug. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn ein akuter Schadensfall droht, der keinen Aufschub duldet. Auch in diesen Fällen hat der Vermieter zunächst den Versuch zu unternehmen, den Mieter zu informieren.

§ 7

Der Vermieter übergibt das Mietobjekt in ordnungsgemäßen Zustand, wovon sich der Mieter bei der Übergabe zu überzeugen hat. Bei Übergabe des Vertragsgegenstandes wird ein Übergabeprotokoll erstellt. In dem Übergabeprotokoll ist ebenfalls festzuhalten, wie viele Schlüssel dem Mieter vor Mietbeginn übergeben werden. Ebenfalls ist Ort und Zeit für die Rückgabe der Schlüssel mit in das Übergabeprotokoll aufzunehmen.

Vor der Übergabe des Mietobjekts nach Ende der Mietzeit hat der Mieter das überlassene Mietobjekt zu reinigen und in den in dem Übergabeprotokoll festgehaltenen Zustand zu versetzen.

Ansprechpartner für den Vermieter ist: _____

Erreichbar unter Telefon-Nr.: _____

§ 8

Bei Verletzung einzelner Bestimmungen aus dieser Vereinbarung ist der Vermieter berechtigt, die Vereinbarung fristlos zu kündigen.

§ 9

Ansprechpartner für den Mieter ist: _____

Erreichbar unter Telefon-Nr.: _____

§ 10

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gelten die gesetzlichen Vorschriften.

Ort, Datum

Vermieter

Ort, Datum

Mieter