

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. In der Baugenehmigung zum Mietobjekt können Auflagen zur Nutzung des Pfarrheimes enthalten sein, vor allem über Zeiten, in denen das Pfarrheim oder einzelne Räume (z.B. Pfarrsaal) genutzt werden dürfen, wie viele Personen sich dort aufhalten dürfen, ob die Fenster geschlossen gehalten werden müssen, ob sich die Besucher im Freien aufhalten dürfen usw. Derartige öffentlich-rechtliche Auflagen müssen seitens des Vermieters beachtet 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.

Vor der Überlassung von Räumen muss zudem 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 Haftpflichtversicherung zu prüfen. Darüber hinaus kann es sich anbieten, eine Mietsicherheit (Kaution) 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.

Wichtig ist die Klärung der Frage, ob über die Nutzung von Räumen hinaus (entgeltliche) Zusatzleistungen erbracht werden sollen. Die Vermietung unbeweglichen Vermögens war nach der bisherigen Rechtslage im Rahmen der Vermögensverwaltung grundsätzlich nicht steuerbar. Nach Verschärfung der Umsatzbesteuerung mit § 2b Umsatzsteuergesetz (UStG) für die öffentliche Hand beschränkt sich diese generelle Regelung voraussichtlich ab 2025 auf die Ertragsbesteuerung (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer). Für die Frage der Umsatzsteuerpflicht ist sodann auf § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchstabe a) UStG abzustellen, wonach aber eine Vielzahl von Vermietungen auch weiterhin von der Umsatzsteuerpflicht ausgenommen bleibt.¹ Ob die vereinnahmten Entgelte bei Raumvermietungen insgesamt steuerfrei sind, entscheidet sich nach dem Umfang der vereinbarten Leistungen.

Zu den steuerfreien (Haupt-)Leistungen der Vermietung gehören auch die damit in unmittelbarem Zusammenhang stehenden üblichen Nebenleistungen² (z. B. Raum- und Treppenhausreinigung, Beleuchtung, Wasser, Heizung, üblicher Hausmeisterservice).

Ebenso ist die Mitüberlassung **auf Dauer eingebauter Betriebsvorrichtungen**³ (z. B. Küche, Schanktheke, Bühne) und das übliche Inventar (z. B. Bestuhlung, Tische, fest eingebaute Lautsprecheranlage) als Nebenleistung der steuerfreien Raumvermietung zuzurechnen⁴. Ein gesonderter Ausweis bzw. eine gesonderte Bepreisung ist nicht erforderlich.

Sofern weitergehende Leistungen im Rahmen der Vermietung vereinbart werden (z. B. Überlassung eines Beamers oder einer mobilen Lautsprecheranlage), ist eine Aufteilung in ein Entgelt für steuerfreie Raumüberlassung und für steuerpflichtige übrige Überlassungen zwingend.⁵

Ist die Raumüberlassung nur der Teil eines Gesamtpaketes, weil insbesondere Personaldienstleistungen für Bewirtung hinzutreten, geht die Finanzverwaltung nicht von einem

¹ In bestimmten Fällen kann auf die Umsatzsteuerbefreiung der Mieteinnahmen verzichtet und zur Umsatzsteuerpflicht optiert werden. Weitere Details können der VDD-Arbeitshilfe Nr. 298 „Handreichung zu Umsatzsteuerpflichten kirchlicher juristischer Personen des öffentlichen Rechts“ unter dem Punkt „Vermietung und Verpachtung – Gewerbliche Mietobjekte, Vermietung gewerblich genutzter Räume“ entnommen werden.

² Abschn. 4.12.1 Abs. 5 UStAE

³ BFH-Beschluss vom 17. August 2023, V R 7/23 (V R 22/20) - Folgeentscheidung zum EuGH-Urteil Finanzamt X vom 04.05.2023 - C-516/21, EU:C:2023:372 und Aufgabe des Senatsurteils vom 28.05.1998 - V R 19/96, BFHE 185, 555, BStBl II 2010, 307: „Kein Aufteilungsgebot bei Vermietung oder Verpachtung eines Grundstücks mit Betriebsvorrichtungen“

⁴ Abschn. 4.12.1 Abs. 3 S. 4 UStAE, Abschn. 4.12.11 Abs. 4 Nr. 1 UStAE

⁵ § 4 Nr. 12 S. 2 UStG, Abschn. 4.12.11 Abs. 4 Nr. 2 UStAE

Raumüberlassungsvertrag, sondern von einem Vertrag „eigener Art“ aus, welcher nicht der Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchst. a UStG zugänglich ist. In diesen Fällen ist das gesamte Entgelt grundsätzlich dem Regelsteuersatz zu unterwerfen. Eine Aufteilung ist nicht zulässig.

Für Zwecke der Umsatzbesteuerung sind neben dem Spektrum der ggf. zusätzlich zur Raumvermietung angebotenen Leistungen auch der *Umfang* dieser Leistungen bzw. der steuerpflichtigen Leistungen der Kirchengemeinde insgesamt sowie der Zeitraum der Anwendung des Vertragsmusters maßgebend. Von daher sieht die Entgeltregelung in § 2 des Mustervertrages drei Varianten vor.

Rechtslage voraussichtlich bis 31.12.2024:

Variante 1 ist längstens bis zum 31.12.2024 anwendbar. Nach der bisherigen Rechtslage werden die Entgelte für die steuerrelevanten Zusatzleistungen - sh. § 2 b des Vertragsmusters - nur bei Überschreitung einer Jahres-Umsatzgrenze von 45.000 EUR steuerpflichtig, wenn die Vermietung einen Betrieb gewerblicher Art (BgA) begründet. Dies gilt im Übrigen auch für die Ertragsbesteuerung.

Rechtslage voraussichtlich ab 01.01.2025:

Die Varianten 2 und 3 sind spätestens ab dem 01.01.2025 anzuwenden.

Variante 2 („Kleinunternehmer“) gilt für den Fall, dass die Kirchengemeinde mit ihrem **Gesamtumsatz** aus den unternehmerischen Betätigungen unter den Schwellenwerten der sog. Kleinunternehmerregelung (§ 19 UStG) bleibt.

Variante 3 („kein Kleinunternehmer“) ist demzufolge maßgebend, sofern die Kirchengemeinde aufgrund des Gesamtumsatzes steuerpflichtig wird oder auf die Kleinunternehmerregelung verzichtet hat.⁶ Bei einer Vermietung an einen anderen Unternehmer ist die Kirchengemeinde nur dann zur Ausstellung einer Rechnung verpflichtet, wenn es sich um eine steuerpflichtige (Zusatz-) Leistung handelt. Als ordnungsgemäße Rechnung kann auch der Mietvertrag angesehen werden, soweit alle Formvorschriften des § 14 UStG damit erfüllt werden.

Aufgrund der steuerlichen Vorgaben ist zu prüfen, welche der Varianten bei der Entgeltvereinbarung anzuwenden ist.

⁶ Weitere Details zur geänderten Rechtslage, zur Anwendung der Kleinunternehmerregelung sowie zur Besteuerung von Mietumsätzen können der VDD-Arbeitshilfe Nr. 298 „Handreichung zu Umsatzsteuerpflichten kirchlicher juristischer Personen des öffentlichen Rechts“ entnommen werden.

Variante 1. Anwendung voraussichtlich bis 31.12.2024: Die Entgelte für die steuerrelevanten Zusatzleistungen liegen insgesamt unter 45.000 € p.a. je Körperschaft des öffentlichen Rechts

**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

Für die Nutzung der Räumlichkeiten sind vom Mieter folgende Entgelte zu zahlen:

a) Grundmiete für die Raumnutzung € pro Tag€

Mit der Grundmiete sind abgegolten die Raumnutzung einschließlich der Mitüberlassung auf Dauer eingebauter Betriebsvorrichtungen, der Bereitstellung des üblichen Inventars, die Be- und Entstuhlung, die Reinigung, 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, und der Hausmeistereinsatz.

b) Darüber hinaus werden kostenpflichtige Zusatzleistungen erbracht:

_____ €

_____ €

Gesamt-Entgelt für Zusatzleistungen€

In den Entgelten ist keine Umsatzsteuer enthalten. Die Vermietung erfolgt im Rahmen der nicht steuerbaren Vermögensverwaltung bzw. außerhalb eines steuerpflichtigen Betriebes gewerblicher Art.

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

Die v.g. Entgelte und die Kaution müssen spätestens eine Woche vor dem Veranstaltungsbeginn auf dem Konto des Vermieters

(Inhaber des Kontos) _____

IBAN _____

BIC _____

bei der (Bank) _____

eingegangen sein.

§ 3

Der Mieter darf das Mietobjekt (Gebäude und Grundstück) nicht zu Handlungen und Zwecken verwenden, die gegen die Katholische Kirche, ihre Glaubensbetätigung und ihr Wirken in der Gesellschaft gerichtet oder geeignet sind, das Ansehen der Kirche sowie die Grundsätze der katholischen Glaubens- und Sittenlehre zu bekämpfen oder öffentlich herabzusetzen. Ein Verstoß berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung.

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.

Der Mieter ist nicht berechtigt, bauliche Maßnahmen am Mietobjekt durchzuführen. Abweichungen von dieser Regelung sind nur im Rahmen einer schriftlichen Nebenabrede zulässig.

Untervermietungen an Dritte durch den Mieter sind nur nach vorheriger schriftlicher 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 und auf eigene Kosten einzuholen. Der Vermieter haftet nicht für die Genehmigungsfähigkeit von Veranstaltungen im Mietobjekt. 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 Präsenzpflcht während der Dauer der Veranstaltung. Werden mehrere Personen als Verantwortliche benannt, so hat sich für die Dauer der Veranstaltung mindestens eine verantwortliche Person in Präsenz im Mietobjekt aufzuhalten.

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, sofern diese nicht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen oder Ansprüche wegen der schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit betreffen.

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.

Der Mieter 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. Der Mieter hat dem Vermieter Mängel am Mietobjekt unverzüglich anzuzeigen.

(Nur bei größeren, insb. Kommerziellen Veranstaltungen:)

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

Das Mietverhältnis endet durch Ablauf der Mietzeit oder durch Kündigung durch den Vermieter gemäß § 3. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Das Recht beider Vertragsparteien, diesen Vertrag aus wichtigem Grunde außerordentlich und fristlos zu kündigen, bleibt unberührt.

§ 9

Ansprechpartner für den Mieter ist: _____

Erreichbar unter Telefon-Nr.: _____

§ 10

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Klausel. 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.

Vermieter

Mieter

