

**Erteilung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung
bei Abschluss oder vertraglicher Änderung von
Mietverträgen für Wohnen und/oder Gewerbe – einschl.
zugehöriger Garagen und/oder Kfz-Stellplätze – im
nordrheinwestfälischen und im hessischen Anteil des
Erzbistums Paderborn**

Verwaltungsverordnung vom 7. Juli 2022

in: KA 165 (2022) 135-136, Nr. 97

Gemäß § 21 Absatz 2 des Gesetzes über die Verwaltung des katholischen Kirchenvermögens vom 24. Juli 1924 (GS S. 585)¹ in Verbindung mit Artikel 7 Ziffer 3 der Geschäftsanweisung über die Verwaltung des Vermögens in den Kirchengemeinden und Gemeindeverbänden im nordrheinwestfälischen und hessischen Anteil der Erzdiözese Paderborn vom 19. Mai 1995 – Geschäftsanweisung – in der Fassung vom 29. Juli 2009 (KA 2009, Nr. 106²; GV.NRW S. 818, SGV.NRW S. 2223), zuletzt geändert durch Verwaltungsverordnung vom 15. April 2020 (KA 2020, Nr. 56; MBl.NRW 2020 S. 310), bedürfen Beschlüsse der Kirchenvorstände über Mietverträge,

- die unbefristet sind oder
 - deren befristete Laufzeit länger als ein Jahr beträgt oder
 - deren Nutzungsentgelt auf das Jahr umgerechnet 15.000,00 EUR übersteigt,
- zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung durch das Erzbischöfliche Generalvikariat.

Für den Abschluss sowie die vertragliche Änderung von Mietverträgen für Wohnen und/oder Gewerbe wird gemäß Artikel 8a der Geschäftsanweisung folgende Regelung getroffen:

§ 1

**Vorausgenehmigung für den Abschluss und die vertragliche Änderung von
Mietverträgen für Wohnen und/oder Gewerbe**

Für Beschlüsse der Kirchenvorstände gemäß Artikel 7 Ziffer 3 der Geschäftsanweisung wird hiermit unter nachfolgenden Voraussetzungen die kirchenaufsichtliche Genehmigung erteilt:

¹ [Abgedruckt: D.3.21.]

² [Abgedruckt: D.3.24 Archiv]

(1) Der Beschluss betrifft den Abschluss oder die vertragliche Änderung von Mietverträgen für Wohnen und/oder Gewerbe mit Mietern, die nicht der Kirchengemeinde, kirchlichen Vereinsaufsicht oder kirchlichen Stiftungsaufsicht unterliegen, in Gebäuden, die ausschließlich als wirtschaftende Einheiten geführt werden und keine sonstige kirchliche Nutzung beinhalten (z.B. Pfarrbüro); der Vertragsgegenstand muss für den Mietzweck geeignet und zugelassen sein.

(2) Im Gebäude wird keine „nicht auf Dauer festgelegte Dienstwohnung“ vorgehalten.

(3) Der Mietzins (Kaltmiete) orientiert sich eng, d.h. mit einer Abweichung von maximal 20% vom Mittelwert (inkl. aller sachgerechten Zu- und Abschläge), am ortsüblichen Mietpiegel, im Übrigen an Vergleichsmieten oder (bei Wohnungsbindung) an der ermittelten Kostenmiete und beträgt im Einzelfall, auf das Jahr umgerechnet, insgesamt nicht mehr als 50.000,00 EUR; der Mietzins wird nicht mit sonstigen Leistungen verrechnet oder wegen sonstiger Leistungen gekürzt.

(4) Der Vertragsabschluss oder die vertragliche Änderung erfolgt unter Verwendung gängiger Vertragsmuster nach aktuellem Stand, wobei das Vertragswerk keine Abweichungen/Sonderabreden zulasten der Vermieterin und/oder Regelungen (einschl. Mietzinsanpassung, Kündigung), die gegen geltendes Mietrecht verstoßen, enthalten darf.

(5) Es wird eine Mietkaution von mindestens zwei Monatsmieten vereinbart.

(6) Die einschlägigen steuerlichen Vorschriften zur Umsatzsteuerpflicht (sh. KA 2016, Stück 4, Nr. 54¹ und Stück 12, Nr. 171²) finden Beachtung.

(7) Der Vertrag enthält einen Hinweis zum kirchenaufsichtlichen Genehmigungsvorbehalt.

(8) Sowohl der jeweilige Beschluss als auch die daraus resultierenden Willenserklärungen des Kirchenvorstandes entsprechen den formalen Voraussetzungen des für die kirchliche Vermögensverwaltung geltenden staatlichen und des kirchlichen Rechts (insbesondere §§ 13, 14 Satz 2 des Gesetzes über die Verwaltung des katholischen Kirchenvermögens vom 24. Juli 1924 und Artikel 9 Satz 1 der Geschäftsanweisung).

§ 2

Vorausgenehmigung für den Abschluss und die vertragliche Änderung von Mietverträgen für Garagen und/oder Kfz-Stellplätze

(1) Für Garagen und/oder Kfz-Stellplätze, die im Zusammenhang mit der Vermietung (Wohn- und/oder Gewerbebezug) stehen, gelten die Bestimmungen dieser Verwaltungsverordnung entsprechend.

(2) Soweit in dieser Verordnung nicht ausdrücklich etwas Abweichendes geregelt ist, bleiben die Regelungen der Verwaltungsverordnung über die Erteilung der kirchenauf-

¹ [Abgedruckt: E.2.41a.]

² [Abgedruckt: E.2.41b.]

sichtlichen Genehmigung bei Abschluss oder vertraglicher Änderung von Mietverträgen für Garagen und/oder Kfz-Stellplätze im nordrhein-westfälischen und im hessischen Anteil des Erzbistums Paderborn vom 27. November 2018 (KA 2018, Stück 12, Nr. 156)¹ unberührt.

§ 3

Bestätigung des Vorliegens der Genehmigungsvoraussetzungen

Das Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen gemäß § 1 und/oder § 2 wird durch den jeweiligen Gemeindeverband durch Vermerk wie folgt bestätigt:

„Kirchenaufsichtlich genehmigt durch das Erzbischöfliche Generalvikariat Paderborn gemäß Verwaltungsverordnung über die Erteilung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung bei Abschluss oder vertraglicher Änderung von Mietverträgen für Wohnen und/oder Gewerbe – einschließl. zugehöriger Garagen und/oder Kfz-Stellplätze – im nordrhein-westfälischen und im hessischen Anteil des Erzbistums Paderborn vom 07. Juli 2022 (KA 2022, Nr. 97).

Für die Richtigkeit

Ort, Datum

Geschäftszeichen

Unterschrift“

§ 4

Dokumentation der Mietverhältnisse; fakultativ Prüfung durch das Erzbischöfliche Generalvikariat

(1) Die Gemeindeverbände sind angehalten, die Mietverhältnisse im jeweils genutzten Liegenschaftsverwaltungsprogramm vollständig einzutragen und zu pflegen.

(2) Dem Erzbischöflichen Generalvikariat bleibt es vorbehalten, die dieser Regelung unterfallenden Sachverhalte insbesondere im Hinblick auf das Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen im Einzelfall zu überprüfen.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Verwaltungsverordnung tritt mit Veröffentlichung im Kirchlichen Amtsblatt für die Erzdiözese Paderborn in Kraft.

¹ [Abgedruckt: D.3.25f.]

