

Informationen für die Bereitstellung von kirchengemeindlichen Flächen und Wohn- oder anderen Räumen für Flüchtlinge

I. Grundsätzliches

II. Vermietung von Wohnräumen / Gebäuden incl. Versicherungsfragen

III. Bereitstellung von Grundstücken für die Unterbringung von Flüchtlingen

IV. Nutzungsüberlassung von kirchlichen Grundstücken, Gebäuden und Räumen an Dritte im Rahmen der Flüchtlingsarbeit

I. Grundsätzliches (gilt für alle nachstehend genannten Miet- und Überlassungsverhältnisse)

- Über jede einzelne Vermietung und Überlassung muss anhand der örtlichen Bedingungen und anhand der Grundstücks- und Gebäudepolitik des Kirchenkreises individuell entschieden werden.
- Zunächst ist zu prüfen, ob das Mietobjekt kurz-, mittel-, langfristig zur Verfügung steht und ob es aufgrund der städtebaulichen Lage (Anbindung zum Ortszentrum und Erreichbarkeit mit ÖPNV) als Mietobjekt überhaupt geeignet ist.
- Handelt es sich dabei um renovierte Mieträume oder müssen sie erst zweckentsprechend hergerichtet werden? Welche Kosten werden hierfür entstehen und wie werden sie finanziert?
- Die zu vermietenden Räume müssen den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) entsprechen, dies sowohl hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, als auch insbesondere hinsichtlich der brandschutzrechtlichen Vorgaben und Regelungen (Einbau von Rauch- und Brandmeldern etc.). Die Sicherheit der elektrischen Anlagen ist vor einer Vergabe der Räume von Fachleuten zu überprüfen. Bei Provisorien, wie der Einrichtung von Kochstellen, empfiehlt sich eine wiederkehrende Prüfung. Fluchtwege müssen vorhanden sein, sie dürfen nicht verstellt oder verschlossen sein.
- Wir empfehlen, sich bei einer Vermietung oder Nutzungsüberlassung im konkreten Fall mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.
- Denkmalschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen, sofern Räume in einem Baudenkmal vermietet oder Container direkt neben einem Baudenkmal oder auf einem denkmalgeschützten Grundstück aufgestellt werden sollen. Mit dem jeweils zuständigen Amt für Bau- und Kunstpflege sollte in diesen Fällen vorab Kontakt aufgenommen werden.
- Damit die mit einer entsprechenden Überlassung verbundenen Verpflichtungen und Risiken für alle Beteiligten transparent und kalkulierbar sind, wird dringend empfohlen, schriftliche Miet- und Nutzungsverträge abzuschließen und dafür die aktuellen Vertragsformulare für Wohnraum sowie für gewerbliche Räume und Grundstücke der örtlichen Haus & Grund-Vereine zu verwenden.

- Es sollte auf eine angemessene Belegung der Mieträume geachtet werden.
- Auch sollte auf ein angemessenes Verhältnis zwischen Aufnahme/Unterbringung von Flüchtlingen und Integrationsmöglichkeiten vor Ort Rücksicht genommen werden (Ortsgröße / Anzahl von Ehrenamtlichen). Genauere Auskünfte zur aktuellen Situation können vor allem die diakonischen Werke der Kirchenkreise geben.
- Eine Vermietung sollte in der Nachbarschaft kommuniziert werden.
- Für die Genehmigung der Vermietung sind die Kirchenkreisvorstände zuständig. Hinsichtlich der Bereitstellung und Überlassung der Mietobjekte sollte die Amtshilfe der Kirchenämter in Anspruch genommen werden.
- Die VGH hat mitgeteilt, dass bei der Unterbringung von Flüchtlingen Versicherungsschutz für kirchliche Gebäude zunächst weiterhin im Rahmen des bestehenden Sammelversicherungsvertrages besteht. Auf jeden Fall ist der VGH aber die Unterbringung von Flüchtlingen bekannt zu geben.

Folgende Angaben sind der VGH dabei mitzuteilen:

- 1. genaue postalische Anschrift**
- 2. was für ein Gebäude / Bausubstanz / länger leer gestanden oder regelmäßig/ durchgehend genutzt**
- 3. wie viele Personen**
- 4. Unterbringung von Familien**
- 5. Unterbringung sich untereinander fremder Personen in einer Wohnung**
- 6. genaue Anzahl der Räume, die zur Verfügung gestellt werden**
- 7. Aufnahmebeginn**
- 8. Dauer**
- 9. Teilnutzung mehr als 50 % der Gesamtwohnfläche**
- 10. Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden**

Die VGH wird von Fall zu Fall entscheiden, ob noch eine örtliche Besichtigung erfolgen soll bzw. ob ggfs. der bestehende Versicherungsschutz geändert werden muss.

.....

Fragen zum Versicherungsschutz beantworten:

a) **im Landeskirchenamt:**

Frau Lüddecke, Tel. 0511-1241363 oder E-Mail: Renate.Lueddecke@evlka.de

b) **bei der VGH:**

Frau Schneider, Tel. 0511-3623067 oder E-Mail: bettina.schneider@vgh.de

.....

II. Vermietung von Wohnräumen /Gebäuden incl. Versicherungsfragen

1. Vermietung von Wohnräumen an Flüchtlinge, die noch nicht anerkannt sind

- Die Mietverhältnisse sollen mit den Kommunen abgeschlossen werden.
- Die Anzahl der unterzubringenden Personen ist konkret zu benennen.
- Bei der Vermietung von freien Dienstwohnungen aufgrund einer Vakanz ist –auch bei entgegenstehenden Wünschen der Kommunen- ein befristetes Mietverhältnis gemäß § 575 Abs. 1 Ziff. 3 BGB abzuschließen. Der Grund der Befristung ist ausdrücklich im Mietvertrag zu nennen.
- Die übrigen Wohnungen können unbefristet vermietet werden.
- Um bei eventuell entstehenden Schäden abgesichert zu sein, sollten die Kommunen eine Haftpflichtversicherung für die Flüchtlinge abschließen.

2. Vermietung von Wohnräumen an Flüchtlinge, die bereits anerkannt sind

- Das Mietverhältnis wird mit den Flüchtlingen direkt abgeschlossen. Namen und Anzahl der in die Wohnung einziehenden Personen ist konkret zu benennen. Es ist darauf zu achten, dass sich die Mieter bei der zuständigen Meldebehörde anmelden (§ 19 Bundesmeldegesetz).
- Aufgrund der Sprachbarrieren sollte auf die befristete Vermietung einer Dienstwohnung, die aufgrund einer Vakanz z.Z. frei ist, verzichtet werden.
- Insofern die Mieter ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Einkünften bestreiten können, wird empfohlen, dass die Mietkosten direkt von der Ausländerbehörde, dem Jobcenter bzw. einem sonstigen Kostenträger an die Kirchengemeinde gezahlt werden. Dafür müssen die Mieter eine entsprechende Abtretung unterzeichnen.
- Es ist eine Mietsicherheit zu verlangen (wird in der Regel von der Kommune übernommen).
- Es wird empfohlen, sich vom Mieter den Nachweis einer Haftpflichtversicherung vorlegen zu lassen. Diesbezüglich könnte geprüft werden, ob die Kirchenkreise derartige Kosten nicht aus den Mitteln finanzieren, die ihnen für die Flüchtlingsarbeit zugewiesen wurden (siehe hierzu auch Rundverfügung G 15/2015).
- Grundsätzlich wird die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter abgewälzt. Soll hiervon abgewichen werden und wenn ja, aus welchen Mitteln sollen die Kosten der Schönheitsreparaturen finanziert werden?

3. Vermietung von anderen Räumen in Gemeindehäusern als vorübergehende Notunterkunft

- Bei Zurverfügungstellung von Gemeindehäusern etc. als vorübergehende Notunterkunft ist ebenfalls auch bei entgegenstehenden Wünschen der Kommune ein befristetes Mietverhältnis gem. § 575 Abs. 1 Ziff. 2 abzuschließen, wenn etwa Umbau/Neubaupläne für das Gebäude bestehen. Auch hier ist der Grund der Befristung ausdrücklich in Mietvertrag aufzunehmen.
- Die geplante Nutzungsänderung ist mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.
- Sind Anschlüsse zum Kochen und zum Abwaschen, für Wäschepflege (Waschmaschinen (Stellfläche) und Trocknungsmöglichkeiten) vorhanden, gibt es ausreichend Dusch- und Waschmöglichkeiten sowie WC's?
- Entstehen Herrichtungskosten für den geplanten Nutzungszweck und wie werden sie finanziert?

III. Bereitstellung von Grundstücken für die Unterbringung von Flüchtlingen

- Sofern Kirchengemeinden oder Kirchenkreise über freie Grundstücke verfügen, die sie den Kommunen vermieten möchten, um dort Container zur Unterbringung von Flüchtlingen aufstellen zu können, ist vorab zu prüfen, ob dies nach Bauplanungs- bzw. Bauordnungsrecht oder Denkmalschutzrecht zulässig wäre und ob diese Grundstücke dafür geeignet sind. Für die Beurteilung der Eignung sollten mögliche Alternativ-Standorte im Ort/im Stadtteil einbezogen werden.
- Da Unterkünfte voraussichtlich für einen längeren Zeitraum (mindestens 1- 2 Jahre) benötigt werden, muss berücksichtigt werden, dass die Fläche der Kirchengemeinde für einen längeren Zeitraum nicht für die gewohnten Aktivitäten zur Verfügung stehen wird.
- Mit dem jeweils zuständigen Amt für Bau- und Kunstpflege sollte vorab Kontakt aufgenommen werden, wenn sich auf dem fraglichen Grundstück ein Baudenkmal befindet.
- Es ist ein Mietvertrag über gewerbliche Räume und Grundstücke abzuschließen. Im Mietvertrag ist folgende Regelung zu vereinbaren: „Der Mieter hat alle auf das Mietgrundstück entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen Lasten und Abgaben (z.B. Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge, Beiträge und Anschlusskosten für den Anschluss an Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Grundsteuer, Gebühren) des Mietgrundstücks und der zu errichtenden Bauwerke und Anlagen zu tragen.“
- Der Mieter hat die erforderlichen Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsleitungen etc., evtl. genau aufführen) auf eigene Kosten herzustellen, erforderliche Genehmigungen nach Rücksprache mit dem Vermieter zu beantragen und verpflichtet sich, das Grundstück nach Beendigung des Mietverhältnisses auf eigene Kosten auf Verlangen des Vermieters in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.

IV. Nutzungsüberlassung von kirchlichen Grundstücken, Gebäuden und Räumen an Dritte im Rahmen der Flüchtlingsarbeit

Es wird auch Anfragen von Initiativen, Vereinen etc. geben, kirchliche Gebäude, Räume oder Grundstücke nur vorübergehend nutzen zu wollen, um dort Veranstaltungen oder andere Aktivitäten mit Flüchtlingen durchzuführen.

Vor der Überlassung von Räumen muss sich der Kirchenvorstand Klarheit darüber verschaffen, ob die Gebäude und Räume unter sicherheitstechnischen Aspekten eine Nutzungsüberlassung an Dritte ohne weitere Bedenken oder zusätzliche Regelungen zulassen (hier sind die Regelungen des Bauordnungsrechts, ggf. des Versammlungsstättenrechts und sonstige sicherheitstechnische Aspekte zu beachten). Ferner empfiehlt sich die Regelung zu Haftungsfragen, insbesondere der Abschluss und ggf. der Nachweis einer Haftpflichtversicherung zu prüfen.

Vom Verein oder der Initiative etc., dem/der die kirchlichen Räume überlassen werden, sollte unbedingt ein oder ggf. mehrere Ansprechpartner benannt werden, mit denen Termine abgesprochen, Regelungen getroffen und mögliche Konflikte geklärt werden können.

Eine Nutzungsüberlassung von Räumlichkeiten ist wohl dem Bereich der Vermögensverwaltung der Kirchengemeinde zuzuordnen und steuerlich nicht relevant, insbesondere wenn die Nutzungsüberlassung nicht von einem erheblichen wirtschaftlichen Gewicht ist. Zu beachten ist hierbei auch, dass dann keine Zusatzleistungen gegen Entgelt erbracht werden dürfen (beispielsweise Raumpflege, Küsterdienste, Geschirrnutzung etc.). Soweit sich in diesem Bereich Fragen ergeben, sollten diese mit der örtlich zuständigen Kirchenverwaltung oder dem Landeskirchenamt geklärt werden.

Es wird empfohlen, für die Nutzung des/der Grundstücks/Gebäudes/Räumlichkeit(en) die in der Anlage als Muster ersichtliche Nutzungsvereinbarung abzuschließen. Den Text der Nutzungsvereinbarung finden Sie auch im Intranet unter Abteilung 8 (Bau & Land), Vertragsrecht.

Allgemeine Fragen beantworten:

- a) Herr Koschischke, Tel. 0511-1241235 oder E-Mail: Rainer.Koschischke@evlka.de
- b) Herr Pfahlert, Tel. 0511-1241633 oder E-Mail: Thomas.Pfahlert@evlka.de

Nutzungsvereinbarung

1. Zwischen der Ev.-luth. Kirchengemeinde

.....
vertreten durch den Kirchenvorstand -Kirchengemeinde genannt-
und

2.

.....
-Nutzer genannt-

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

§ 1

Die Kirchengemeinde stellt dem Nutzer
folgende(s) Grundstück/Gebäude/Räumlichkeit(en)
zur Verfügung.

Die Nutzung dient

§ 2

Die Nutzung ist auf den Zeitraum vom bisbegrenzt.

§ 3

Der Nutzer versichert, das/die überlassene(n) Grundstück/Gebäude/Räumlichkeiten nur für den in § 1 genannten Zweck zu nutzen.

§ 4

Für die Überlassung des Grundstückes/des Gebäudes/der Räumlichkeiten wird eine Entschädigung vonEUR vereinbart. Einmalige Entschädigungszahlungen sind bei Unterzeichnung dieser Vereinbarung fällig. Monatliche Zahlungen sind jeweils bis zum 15. eines jeden Monats auf das Konto BLZ bei der zu entrichten.

§ 5

Die dem Nutzer zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten sind pfleglich zu behandeln. Der Nutzer hat für die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Sicherheitsbestimmungen insbesondere für die Brandschutzordnung- während der Veranstaltung zu sorgen.

§ 6

Soweit für die beabsichtigte Nutzung besondere Genehmigungen erforderlich sind (z.B. Anmeldepflicht, Meldung gegenüber der GEMA o.ä.), ist es Sache des Nutzers, diese rechtzeitig zu beschaffen.

Darüber hinaus sind bei Räumlichkeiten, die mehr als 200 Besucher fassen, die Regelungen und Vorschriften der Versammlungsstättenverordnung vom Nutzer zu beachten.

Der Nutzer der Räumlichkeiten ist für die Sicherheit der Veranstaltung verantwortlich. Der Nutzer ist zur Einstellung des Betriebes verpflichtet, wenn für die Sicherheit der Räumlichkeiten notwendige Anlagen, Einrichtungen oder Vorrichtungen offensichtlich nicht betriebsfähig sind oder wenn Betriebsvorschriften nicht eingehalten werden können.

Von evtl. möglichen Ansprüchen aus einer Verletzung dieser Pflicht stellt der Nutzer die Kirchengemeinde frei.

§ 7

Alle aus der Nutzung entstehenden Ansprüche Dritter gehen zu Lasten des Nutzers. Die Kirchengemeinde übernimmt lediglich die allgemeinen Gefahren aus dem Grundstück/Gebäude/Raum, sofern sie nicht durch die Nutzung entstehen. Dies gilt in gleicher Weise für Ansprüche des Nutzers selbst. Die Nutzung der Räume und Einrichtungen erfolgt auf eigenes Risiko des Nutzers. Für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit haftet die Kirchengemeinde lediglich, wenn sie auf wenigstens fahrlässiger Pflichtverletzung der Gemeinde, ihrer Vertreter oder Erfüllungshilfen beruht, für sonstige Schäden nur bei grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Pflichtverletzung.

Für die Dauer der Nutzung obliegen die Verkehrssicherungspflichten dem Nutzer.

§ 8

Der Nutzer haftet für alle Schäden, die der Kirchengemeinde durch die erfolgte Nutzung entstehen (z.B. Schäden am Grundstück/Gebäude/Raum selbst, Schäden am Inventar). Er hat bei Vertragsabschluss nachzuweisen, dass ausreichender Haftpflichtversicherungsschutz besteht. Der Nutzer stellt die Kirchengemeinde von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen ihn im Zusammenhang mit der Nutzung des Vertragsgegenstandes erhoben werden.

§ 9

Nach erfolgter Nutzung hat der Nutzer das überlassene Grundstück/Gebäude bzw. die Räumlichkeiten zu reinigen und in den vorherigen Zustand zu versetzen.

§ 10

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

§ 11

Ansprechpartner der Kirchengemeinde für den Mieter/Nutzer sind

§ 12

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.

§ 13

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden bedürfen der Schriftform.

Kirchengemeinde

Nutzer