

Handreichung Dienstwohnungen für Pfarrerinnen und Pfarrer

STAND: 15.11.2016

aktueller Stand erhältlich auf service-ekiba.de/Pfarrdienstrecht/Dokumente

Inhalt

- I. Einführung
- II. Ergänzende Vorschriften des Pfarrdienstrechts (Auszug)
- III. Text Pfarrdienstwohnung- RVO
- IV. Begründung Pfarrdienstwohnung-RVO
- V. Muster und Arbeitshilfen
 - 01 Nachnutzung: Nutzung nach Ende des Dienstwohnungsverhältnisses
 - 02 Hinweise zu den Amtsräumen sowie zur technischen Ausstattung von Pfarrämtern sowie zu Diensthandys
 - 03 Muster für eine Einweisung nach § 8
 - 04 Einzugsrenovierung
 - 05 Nutzerhinweise Legionellen und Rauchmelder (GVBI 2015, 7)
 - 06 Beschluss des Personalreferats zur Residenzpflicht in den Stadtkirchenbezirken (weitere in Vorbereitung)

I. Einführung

Anlass der Handreichung

Am 13.01.2015 hat der Evangelische Oberkirchenrat die Rechtsverordnung über die Bereitstellung, Bewirtschaftung und Ausstattung der Dienstwohnung von Pfarrerinnen und Pfarrern sowie der mit einer Dienstwohnung verbundenen amtlichen Räume - Pfarrdienstwohnung-RVO - (PfDw-RVO) beschlossen. Damit werden die bisherige Pfarrhausverordnung und die Pfarrhausbaurichtlinien ersetzt.

Geregelt werden die mit der Dienstwohnung zusammenhängenden Fragen der praktischen Umsetzung der Dienstwohnungsnutzung.

Zwecksetzung der Handreichung

In der Rechtsverordnung wurden zahlreiche unklare Rechtsfragen geklärt und Verfahrensfragen klar geregelt. Damit verbunden ist die Einhaltung bestimmter Formalien. In dieser Handreichung sollen für diese Formalien Mustertexte und Arbeitshilfen gegeben werden. Diese werden nach und nach erarbeitet; die Handreichung wird sodann fortlaufend aktualisiert. Melden Sie sich, wenn Sie Anregungen für die Erstellung von Arbeitshilfen oder Mustertexten haben.

Adressaten der Handreichung

Diese Handreichung richtet sich an Pfarrerinnen und Pfarrer, die Vorsitzenden von Kirchengemeinderäten sowie die Personen, die in Verwaltungs- und Serviceämtern mit Fragen der Pfarrdienstwohnungen befasst sind.

Inhalt der Handreichung

Die Handreichung beinhaltet den Text der Pfarrdienstwohnung-RVO sowie die die dazu gegebene (nicht amtliche) Begründung. Aus der Begründung ergeben sich für die Sachhandhabung zahlreiche Hinweise.

Die Handreichung soll mit weiteren Mustern, Checklisten und Hinweisen ständig erweitert und ergänzt werden.

Ansprechpartner für die Sachmaterie:

Aus dem Rechtsreferat des EOK:

Herr Kai Tröger-Methling, 0721-9175-604, kai.troeger-methling@ekiba.de

Herr Bernd Feld, 0721-9175-618, bernd.feld@ekiba.de

Aus dem Referat Bau und Gemeindefinanzen des EOK:

Herr Ingo Horsch, 0721-9175-812, ingo.horsch@ekiba.de

Aus dem Personalreferat des EOK (soweit ein Zusammenhang mit einer anstehenden Pfarrstellenbesetzung besteht):

Frau Gabriele Hofmann, 0721-9175-203, gabriele.hofmann@ekiba.de

Anregungen zur Handreichung (Kritik, Vorschläge, Korrekturen) senden Sie bitte an:

Herr Tröger-Methling, 0721-9175-604, kai.troeger-methling@ekiba.de.

II. Ergänzende Vorschriften des Pfarrdienstrechts (Auszug)

§ 38 PfdG.EKD Residenzpflicht, Dienstwohnung

(1) Gemeindepfarrerinnen und Gemeindepfarrer sind verpflichtet, am Dienstsitz zu wohnen. Eine für sie bestimmte Dienstwohnung haben sie zu beziehen. Ausnahmen können in besonders begründeten Fällen genehmigt werden.

(2) Pfarrerinnen und Pfarrer mit einer allgemeinen kirchlichen Stelle oder einem allgemeinen kirchlichen Auftrag oder in einem kirchenleitenden Amt haben ihre Wohnung so zu nehmen, dass sie in der ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihres Dienstes nicht beeinträchtigt werden. Sie können angewiesen werden, eine Dienstwohnung zu beziehen.

(3) Pfarrerinnen und Pfarrer, die eine Dienstwohnung bewohnen, dürfen Teile der Dienstwohnung nur mit Genehmigung an Dritte überlassen. Die Ausübung eines Gewerbes oder eines anderen Berufes in der Dienstwohnung bedarf, auch für die mit ihnen in häuslicher Gemeinschaft lebenden Personen, einer Genehmigung.

(4) Wird das Pfarrdienstverhältnis beendet, so ist die Dienstwohnung in angemessener Frist zu räumen. Dies gilt bei Veränderungen des Pfarrdienstverhältnisses sinngemäß.

§ 13 AG-PfdG.EKD (Zu § 38) Residenzpflicht, Dienstwohnung

(1) Pfarrerinnen und Pfarrer im Gemeindepfarrdienst haben ein Anrecht auf eine angemessene Dienstwohnung. Diese ist mangels eines anderen Verpflichteten von der Kirchengemeinde zu gewähren. Der finanzielle Ausgleich richtet sich nach dem Pfarrbesoldungsgesetz. Ist ein Pfarrhaus vorhanden, so befindet sich darin die Dienstwohnung. Das Pfarrhaus ist Dienstgebäude. Die Verwendung von Räumen im Pfarrhaus für kirchengemeindliche Zwecke regelt der Kirchengemeinderat, in Kirchengemeinden mit mehreren Pfarrgemeinden im Einvernehmen mit dem Ältestenkreis.

(2) Soweit keine Dienstwohnung besteht, haben Gemeindepfarrerinnen und Gemeindepfarrer ihre Wohnung am Dienstsitz so zu wählen, dass die ordnungsgemäße Wahrnehmung des Dienstes gewährleistet ist. Die Wohnung soll deshalb im räumlichen Bereich der Pfarrgemeinde liegen.

(3) Genehmigungen nach § 38 Abs.3 erteilt der Kirchengemeinderat mit Zustimmung des Bezirkskirchenrats.

(4) In Fällen der Beurlaubung, des Teildienstes oder der Stellenteilung besteht kein Anspruch auf eine Dienstwohnung. Im Übrigen bleibt es bezüglich der Dienstwohnung bei den Regelungen des Pfarrbesoldungsgesetzes.

§ 7 PfdG.EKD-RVO Residenzpflicht, Dienstwohnung (Zu § 38 PfdG.EKD)

G:\Personalrecht\Dienstrecht\Tröger_Methling\Einzelfragen\Dienstwohnung\Handreichung\Dienstwohnung_Handreichung_16_15.11.2016.docx

(1) Der Evangelische Oberkirchenrat kann eine Ausnahme von der Dienstwohnungspflicht (§ 38 Abs. 1 S. 2 und 3 PfdG.EKD) in folgenden Fällen genehmigen:

1. Wenn es der Pfarrerin bzw. dem Pfarrer oder den mit ihnen lebenden Familienangehörigen aus gesundheitlichen Gründen nicht möglich ist, das Pfarrhaus zu bewohnen. Zum Nachweis ist auf Anforderung ein ärztliches Attest, in Zweifelsfällen ein amtsärztliches Attest, sowie auf Verlangen eine Begutachtung der baulichen Situation des Pfarrhauses vorzulegen.
2. Wenn aufgrund rechtlicher Verpflichtungen zum Bezug einer Wohnung in einem bestimmten räumlichen Gebiet für die Partnerin bzw. den Partner der Pfarrerin bzw. des Pfarrers der Bezug der Dienstwohnung für die Familie unmöglich ist.
3. Wenn die Pfarrerin oder der Pfarrer innerhalb der nächsten sechs Monate nach Ende der Dienstwohnungspflicht in den Ruhestand tritt. Die Frist kann durch den Evangelischen Oberkirchenrat verlängert werden, wenn dies aus dringenden Gründen angemessen erscheint.
4. Wenn die Pfarrstelle schwer zu besetzen ist. Schwer besetzbar in diesem Sinn ist eine Pfarrstelle, wenn sie entweder bereits mehr als zwei Jahre vakant ist oder bei den vorangegangenen drei Stellenbesetzungen im Durchschnitt vor der Besetzung mehr als zwei Jahre vakant war und eine Ausschreibung ohne Erfolg geblieben ist.
5. Wenn zwei benachbarte Pfarrstellen mit einem Pfarrehepaar besetzt werden.

Eine Genehmigung nach Satz 1 Nummer 1 setzt voraus, dass die Anmietung einer Dienstwohnung für die Kirchengemeinde nicht zumutbar ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Anmietung einer Dienstwohnung bei gleichzeitiger Haltung des Pfarrhauses für die Kirchengemeinde wirtschaftlich nicht möglich ist. Die Genehmigung des Evangelischen Oberkirchenrates ist in den Fällen nach Nummer 1 und 2 keine dienstliche Weisung im Sinne von § 2 Abs. 3 Nr. 2 KUKG. In Fällen nach Nummer 3 werden Umzugskosten nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 KUKG zugesagt.

(2) Genehmigungen nach § 38 Abs. 3 PfdG.EKD dürfen nur erteilt werden, wenn die Untervermietung oder die gewerbliche Tätigkeit und die Verortung bei der Dienstwohnung dem Charakter des Amtes einer Pfarrerin bzw. eines Pfarrers nicht widerspricht.

(3) Wird die Pfarrerin bzw. der Pfarrer von der Residenzpflicht befreit (§ 38 Abs. 1 S. 1 und 3 PfdG.EKD) und zieht in den Bereich einer Pfarrgemeinde, die sie bzw. er nicht zu betreuen hat, so gilt mit dem Antrag auf Befreiung von der Residenzpflicht der Antrag auf Ummeldung zur Gemeinde des Dienstsitzes nach Artikel 8 Abs. 3 Grundordnung als gestellt. Das für den Antrag erforderliche Votum des Leitungsorganes der Pfarrgemeinde gilt als Zustimmung nach Artikel 8 Abs. 3 Grundordnung.

III. Pfarrdienstwohnung-RVO PfdW-RVO

Rechtsverordnung über die Bereitstellung, Bewirtschaftung und Ausstattung der Dienstwohnung von Pfarrerinnen und Pfarrern sowie der mit einer Dienstwohnung verbundenen amtlichen Räume - Pfarrdienstwohnung-RVO - (PfdW-RVO)

Vom 13. Januar 2015

Der Evangelische Oberkirchenrat erlässt gemäß § 11 Abs. 5 Nr. 2 und § 13 Abs. 1 Pfarrbesoldungsgesetz folgende Rechtsverordnung:

Abschnitt I. Grundlagen

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Begriffe
- § 3 Nutzerinnen und Nutzer
- § 4 Mitnutzende Personen
- § 5 Genehmigungspflicht

Abschnitt II. Bereitstellung der Dienstwohnung

- § 6 Bereitstellung der Dienstwohnung
- § 7 Zuweisung der Dienstwohnung
- § 8 Einweisung in die Dienstwohnung
- § 9 Stillgelegte Räume
- § 10 Anmietung einer Dienstwohnung
- § 11 Ansprüche der Kirchengemeinde
- § 12 Untervermietung

Abschnitt III. Standard der Dienstwohnung

- § 13 Größe und Ausstattung der Dienstwohnung

Abschnitt IV. Verpflichtungen der Nutzerin bzw. des Nutzers

- § 14 Schonender Gebrauch
- § 15 Verkehrssicherungspflicht
- § 16 Haftung
- § 17 Kleinreparaturen, Schönheitsreparaturen
- § 18 Hausgarten

Abschnitt V. Betriebskosten

- § 19 Begriff der Betriebskosten
- § 20 Kosten der Telekommunikation
- § 21 Leistung der Betriebskosten

Abschnitt VI. Veränderungen der Dienstwohnung

- § 22 Veränderungen der Dienstwohnung
- § 23 Betretungsrecht

Abschnitt VII. Übergabe der Dienstwohnung, Ende des Dienstwohnungsverhältnisses

- § 24 Übergabe der Dienstwohnung
- § 25 Ende des Dienstwohnungsverhältnisses
- § 26 Nachnutzung
- § 27 Versterben der Nutzerin bzw. des Nutzers

Abschnitt VIII. Pfarrhaus

- § 28 Regelungen zum Pfarrhaus

Abschnitt IX. Baupflicht Dritter

- § 29 Grundsätze der Baupflicht
- § 30 Sonderregelungen zur Baupflicht

Abschnitt X. Dienstwohnungsausgleichsbetrag

- § 31 Dienstwohnungsausgleichsbetrag

Abschnitt XI. Schlussvorschriften

- § 32 Anwendung auf bestehende Dienstwohnungsverhältnisse
- § 33 Übergangsregelung
- § 34 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Abschnitt I. Grundlagen

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Rechtsverordnung regelt die Rechte und Pflichten der Kirchengemeinden und der Nutzerinnen und Nutzer von Dienstwohnungen. Sie regelt auch die Verpflichtungen von Baupflichtigen Dritten in Bezug auf die Dienstwohnung, soweit keine anderweitigen Regelungen bestehen.

Sie regelt insbesondere:

1. die Begründung und das Ende des Nutzungsverhältnisses bei Dienstwohnungen,
2. Standards der Größe und Ausstattung der Dienstwohnungen, die für den Bau und die Anmietung sowie bei Instandsetzungen zu beachten sind,
3. die Abgrenzung und die Nutzung der von dem Dienstwohnungsbereich zu trennenden Amtsräume bei Pfarrhäusern und
4. die Bewirtschaftung von Dienstwohnungen und Pfarrhäusern.

(2) Soweit die Pflicht zur Bereitstellung einer Dienstwohnung für Dekaninnen und Dekane nach § 19 b DekLeitG beim Kirchenbezirk liegt oder eine Dienstwohnung durch eine andere kirchliche Körperschaft gestellt wird, gelten die für Kirchengemeinden in dieser Rechtsverordnung getroffenen Regelungen entsprechend.

§ 2 Begriffe

(1) Nutzerinnen und Nutzer der Dienstwohnung (§ 3) sind die Personen, denen eine Dienstwohnung zur Nutzung zugewiesen ist.

(2) Mitnutzende Personen (§ 4) sind Personen, die im Einvernehmen mit der Nutzerin bzw. dem Nutzer der Dienstwohnung berechtigt sind, die Dienstwohnung unentgeltlich mit zu nutzen.

(3) Die Zuweisung der Dienstwohnung (§ 7) ist die Anordnung des Dienstherrn an die Nutzerin bzw. den Nutzer, eine Dienstwohnung zu nutzen.

(4) Die Einweisung in eine Dienstwohnung (§ 8) konkretisiert die der Nutzerin bzw. dem Nutzer durch die Kirchengemeinde bereitgestellte Dienstwohnung.

(5) Ein Pfarrhaus (§ 28) ist die räumlich funktionale Verbindung zwischen Dienstwohnung und Amtsräumen, die der Pfarramtsverwaltung dienen, in einem ausschließlich kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude.

(6) Baupflicht (§ 30 Abs. 1) ist eine im Innenverhältnis zwischen der Kirchengemeinde und der Baupflichtigen bestehende Verpflichtung der Baupflichtigen zur Bereitstellung und Unterhaltung der Dienstwohnung im Rahmen der zur Baupflicht bestehenden rechtlichen Regelungen.

§ 3 Nutzerinnen und Nutzer

(1) Nutzerinnen und Nutzer der Dienstwohnung sind Personen, denen eine Dienstwohnung zugewiesen wird, insbesondere Gemeindepfarrerinnen und Gemeindepfarrer (§ 38 Abs. 1 Satz 2 PfdG.EKD), Dekaninnen und Dekane (§ 19 b Abs. 2 Satz 1 DekLeitG), Pfarrerrinnen und Pfarrer mit allgemeinen kirchlichen Auftrag, soweit ihnen eine Dienstwohnung zugewiesen wird (§ 38 Abs. 2 Satz 2 PfdG.EKD), und Personen, denen nach Absatz 2 eine Dienstwohnung zugewiesen wird. Die in Absatz 2 genannten Personen haben keinen Anspruch auf Zuweisung einer Dienstwohnung.

(2) Pfarrerinnen und Pfarrern im Probendienst sowie Gemeindediakoninnen und Gemeindediakonen kann eine Dienstwohnung in der Gemeinde, in der sie tätig sind, im begründeten Einzelfall zugewiesen werden, wenn die betroffene Kirchengemeinde und die betroffene Person dem zustimmen. Bei Gemeindediakoninnen und Gemeindediakonen wird der Dienstwohnungsausgleichsbetrag nach dem Pfarrbesoldungsrecht als Nutzungsentschädigung erhoben. Die Nutzungsentschädigung kann von der Vergütung einbehalten werden.

§ 4 Mitnutzende Personen

(1) Im Einvernehmen mit der Nutzerin bzw. dem Nutzer der Dienstwohnung sind die Familienangehörigen der Nutzerin bzw. des Nutzers zur dauernden Mitbenutzung der Dienstwohnung berechtigt. Familienangehörige in diesem Sinn sind:

1. Ehegatten,
2. Personen, die in eingetragener Lebenspartnerschaft mit der Nutzerin bzw. dem Nutzer leben,
3. Personen, die zu den gesetzlichen Erben erster oder zweiter Ordnung der Nutzerin bzw. des Nutzers gehören, oder
4. Personen, denen gegenüber eine sittliche Verpflichtung der Nutzerin bzw. des Nutzers besteht, den Wohnraum zu gewähren.

(2) Personen, die zum Zwecke der Pflege oder Betreuung sowie des Schüleraustauschs und ähnlicher Maßnahmen aufgenommen werden, ist die zeitweise Mitnutzung der Dienstwohnung im Einvernehmen mit der Nutzerin bzw. dem Nutzer gestattet.

(3) Das Mitnutzungsrecht der mitnutzenden Personen besteht nur, soweit und solange die Zuweisung der Dienstwohnung besteht.

(4) Bei beruflicher oder gewerblicher Nutzung von Räumen durch mitnutzende Personen bleiben die Genehmigungserfordernisse nach § 38 Abs. 3 Satz 2 PfdG.EKD und § 13 Abs. 3 AG-PfdG.EKD unberührt.

§ 5 Genehmigungspflicht

(1) Soweit bei der Erfüllung der Verpflichtung, die Dienstwohnung zu stellen, die in dieser Rechtsverordnung vorgeschriebenen Standards (§ 13) unterschritten werden, bedarf dies der Genehmigung des Evangelischen Oberkirchenrats. Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn die baulichen-örtlichen Verhältnisse eine Abweichung von den Standards erforderlich machen. Die Interessen der durchschnittlichen Nutzerin bzw. des durchschnittlichen Nutzers sind zu berücksichtigen. Die Genehmigung kann bezogen auf den Einzelfall der Besetzung einer Pfarrstelle, befristet oder mit Auflagen versehen werden. Bei der Ausschreibung von Gemeindepfarrstellen soll auf das Vorliegen einer genehmigten Standardunterschreitung hingewiesen werden.

(2) Soweit eine Dienstwohnung angemietet wird (§ 10), kann im Einvernehmen mit der Nutzerin bzw. dem Nutzer von den in dieser Rechtsverordnung festgelegten Standards abgewichen werden. Diese Abweichung ist nur für die jeweilige Nutzerin bzw. den jeweiligen Nutzer bindend.

(3) Anderweitig bestehende Genehmigungs- oder Anzeigepflichten bleiben unberührt.

Abschnitt II. Bereitstellung der Dienstwohnung

§ 6

Bereitstellung der Dienstwohnung

Die Kirchengemeinde ist verpflichtet, für die Gemeindepfarrerin bzw. den Gemeindepfarrer der betreffenden Pfarrstelle die Dienstwohnung bereitzustellen (§ 13 Abs. 1 Satz 2 AG-PfDG.EKD). Die Bereitstellung der Dienstwohnung geschieht durch Überlassung einer im Eigentum oder Nutzungsrecht der Kirchengemeinde stehenden oder einer angemieteten Wohnung.

§ 7

Zuweisung der Dienstwohnung

(1) Der Evangelische Oberkirchenrat weist den Nutzerinnen und Nutzern die Dienstwohnung zu. In der Berufung auf eine Gemeindepfarrstelle liegt zugleich die Zuweisung der Dienstwohnung in der betreffenden Gemeinde. Bei der Übertragung der Verwaltung der Pfarrstelle nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 DekLeitG oder der Übertragung von anteiligen Aufgaben im Gemeindepfarrdienst nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 DekLeitG liegt in der Berufung auf die Dekansstelle für die Dekanin bzw. den Dekan die Zuweisung der Dienstwohnung in der betreffenden Gemeinde. Bei Dekaninnen und Dekanen, die einen regelmäßigen Predigtantrag wahrnehmen (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 DekLeitG), liegt in der Berufung auf die Dekansstelle die Zuweisung der Dienstwohnung im betreffenden Kirchenbezirk. Sätze 2 bis 4 gelten nicht, soweit im Einzelfall etwas anderes bestimmt wird.

(2) Durch die Zuweisung wird ein mittelbares öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis zwischen der Evangelischen Landeskirche in Baden als Dienstherrn und der Nutzerin bzw. dem Nutzer begründet.

(3) Die Zuweisung kann aus dienstlichen oder anderen zwingenden Gründen aufgehoben werden. Im Fall der Genehmigung der Ausnahme von der Verpflichtung, eine Dienstwohnung zu beziehen (§ 38 Abs. 1 Satz 2 PfDG.EKD, § 7 Abs. 1 PfDG.EKD-RVO), gilt eine bereits erfolgte Zuweisung als aufgehoben.

§ 8

Einweisung in die Dienstwohnung

Anmerkung: Siehe Muster unter Muster und Arbeitshilfen V. 3.

(1) Die Kirchengemeinde weist die Nutzerin bzw. den Nutzer in die konkret zu nutzende Dienstwohnung durch Bescheid ein. In dem Bescheid der Einweisung sind die als Dienstwohnung zu nutzenden Räume sowie die zur Dienstwohnung gehörenden Garagen, PKW-Stellplätze, Hausgarten (§ 18) und sonstige Nebengebäude zu bezeichnen. Bei Pfarrhäusern ist die Abgrenzung zu den Amtsräumen zu beschreiben. Der Bescheid ist in Kopie dem Evangelischen Oberkirchenrat vorzulegen.

(2) Soweit die Dienstwohnung nicht bereits als Dienstwohnung gewidmet ist, wird die Dienstwohnung durch die Einweisung und Ingebrauchnahme zur Deckung des Wohnbedarfs der Nutzerin bzw. des Nutzers zu kirchlichen Zwecken gewidmet (§ 3 Abs. 1 KBauG).

(3) Durch die Einweisung wird ein unmittelbares öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis hinsichtlich der Dienstwohnung zwischen der Kirchengemeinde sowie der Nutzerin bzw. dem Nutzer der Dienstwohnung begründet.

(4) Die Einweisung kann aus dienstlichen Gründen aufgehoben werden. Wird nicht zugleich die Zuweisung der Dienstwohnung aufgehoben, ist in eine andere Dienstwohnung einzuweisen. Wird die Einweisung aus dienstlichen Gründen aufgehoben, trägt die Kirchengemeinde

die Umzugskosten, wenn nichts anderes bestimmt ist. Gleiches gilt, wenn die Einweisung aufzuheben ist, weil bei einer angemieteten Dienstwohnung eine Kündigung durch die Vermieterin bzw. den Vermieter erfolgt. Erfolgt die Aufhebung einer Einweisung im Interesse oder Verantwortungsbereich einer Eigentümerin, die verpflichtet ist, das Grundstück zu stellen, so hat diese der Kirchengemeinde die anfallenden Umzugskosten zu erstatten. Die Höhe der zu erstattenden Umzugskosten ergibt sich aus dem kirchlichen Gesetz über die Umzugskosten (KUKG).

(5) Mit der Aufhebung der Zuweisung einer Dienstwohnung (§ 7 Abs. 3) gilt auch die Einweisung als aufgehoben.

§ 9 Stillgelegte Räume

(1) Auf Wunsch der Nutzerin bzw. des Nutzers können einzelne Räume der Dienstwohnung von der Nutzung ausgenommen werden (stillgelegte Räume). Stillgelegte Räume sind von jeglicher Nutzung durch die Nutzerin bzw. den Nutzer ausgenommen. Sie sind bei der Einweisung zu konkretisieren. Werden Räume nachträglich stillgelegt, ist die Einweisung nachträglich anzupassen.

(2) Die stillgelegten Räume sollen, soweit sie von der Dienstwohnung räumlich abtrennbar sind, für andere kirchliche Zwecke genutzt werden. Falls eine derartige Nutzung nicht erfolgt, sollen die stillgelegten Räume, soweit dies mit der Amtsführung vereinbar ist, durch die Kirchengemeinde zu einem ortsüblichen Mietzins vermietet werden. Die Entscheidung über die Art der anderweitigen Nutzung bzw. Vermietung stillgelegter Räume trifft der Kirchengermeinderat im Einvernehmen mit der Nutzerin bzw. dem Nutzer.

(3) Werden stillgelegte Räume nicht anderweitig genutzt, bleibt die Nutzerin bzw. der Nutzer verpflichtet, die stillgelegten Räume zu belüften und die Beheizung sicher zu stellen. Die Heizkosten trägt die Kirchengemeinde.

§ 10 Anmietung einer Dienstwohnung

(1) Die Kirchengemeinde kann als Dienstwohnung Wohnraum anmieten. Eine Anmietung von Wohnraum, der im Eigentum der Nutzerin bzw. des Nutzers oder im Eigentum von Personen steht, die unter den Personenkreis nach § 4 Absatz 1 fallen, ist nicht zulässig. Satz 2 gilt in Fällen, in denen den genannten Personen ein sonstiges Nutzungsrecht hinsichtlich der Immobilie zusteht, entsprechend. Eine Anmietung ist nicht zulässig, wenn ein Pfarrhaus vorhanden ist (§ 28 Abs. 1) oder eine Baupflicht für ein Pfarrhaus besteht (§ 30 Abs. 3).

(2) Soweit die Kirchengemeinde zur Bereitstellung der Dienstwohnung eine Wohnung anmietet, sind die Verpflichtungen der Mieterin bzw. des Mieters durch die Nutzerin bzw. den Nutzer zu übernehmen. Dies gilt nicht bezüglich

1. der Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses,
2. der Zahlung der Mietkaution und
3. der Übernahme der Betriebskostenarten, soweit diese nach § 19 von der Kirchengemeinde zu tragen sind.

Der Nutzerin bzw. dem Nutzer ist eine Ausfertigung des Mietvertrages gegen eine Empfangsbescheinigung bei der Übergabe der Dienstwohnung auszuhändigen.

(3) Wird die Kirchengemeinde durch den Vermieter der Wohnung aufgrund eines schuldhaften Verhaltens der Nutzerin bzw. des Nutzers oder einer mitnutzenden Person (§ 4) auf Schadensersatz in Anspruch genommen, so ist die Nutzerin bzw. der Nutzer verpflichtet, der Kirchengemeinde den entstandenen Aufwand zu ersetzen. Die Kirchengemeinde informiert

die Nutzerin bzw. den Nutzer, sobald ein Anspruch gestellt wird, und übernimmt die Regulierung des Anspruches im Benehmen mit der Nutzerin bzw. dem Nutzer.

(4) Wurde bei Anmietung einer Dienstwohnung ein individueller Bedarf der Nutzerin bzw. des Nutzers im Sinne der Unterschreitung des vorgesehenen Standards berücksichtigt (§ 5 Abs. 2), so soll, wenn sich der individuelle Bedarf ändert, die Einweisung (§ 8) aufgehoben und in eine andere Dienstwohnung eingewiesen werden. Die Kirchengemeinde trägt die mit dem Umzug verbundenen Umzugskosten, wenn die bisherige Dienstwohnung zumindest drei Jahre genutzt wurde. Die Höhe der zu erstattenden Umzugskosten ergibt sich aus dem KUKG.

(5) Soll auf Antrag der Nutzerin bzw. des Nutzers eine andere Dienstwohnung angemietet werden, um einen zusätzlichen Bedarf nach § 13 Abs. 3 zu decken, so kann die Einweisung aufgehoben und in eine andere Dienstwohnung eingewiesen werden. In diesem Fall trägt die Nutzerin bzw. der Nutzer die Umzugskosten.

(6) Wurde bei der Anmietung einer Dienstwohnung ein individueller Mehrbedarf nach § 13 Abs. 3 berücksichtigt, so kann auf Wunsch der Kirchengemeinde die Einweisung, wenn der Mehrbedarf nicht mehr besteht, aufgehoben werden. Es ist in eine andere Dienstwohnung einzuweisen. Absatz 4 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

§ 11

Ansprüche der Kirchengemeinde

(1) Ansprüche der Kirchengemeinde aus dem öffentlich-rechtlichen Nutzungsverhältnis gegen die Nutzerin bzw. den Nutzer werden durch Verwaltungsakt der Kirchengemeinde festgesetzt.

(2) Ist ein auf Geldleistung gerichteter Verwaltungsakt im Sinn von Absatz 1 bestandskräftig, so kann der Evangelische Oberkirchenrat auf Antrag der Kirchengemeinde die festgesetzte Leistung von den Bezügen der Nutzerin bzw. des Nutzers einbehalten. Die Kirchengemeinde hat hierfür die Forderung an die Evangelische Landeskirche in Baden abzutreten. Die Höhe des jeweiligen monatlichen Einbehalts ist der Billigkeit entsprechend zu begrenzen. Die einbehaltenen Beträge sind an die Kirchengemeinde auszukehren.

(3) Betrifft der nach Absatz 1 ergangene Verwaltungsakt die Leistung von Betriebskosten, so kann, soweit die Beschwerde gegen den Verwaltungsakt keine aufschiebende Wirkung hat, der Einbehalt nach Absatz 2 bereits vor der Bestandskraft des Verwaltungsaktes erfolgen.

§ 12

Untervermietung

Räume der Dienstwohnung können von der Nutzerin bzw. dem Nutzer an Dritte untervermietet werden. Die Untervermietung ist durch die Kirchengemeinde und den Bezirkskirchenrat zu genehmigen (§ 38 Abs. 3 Satz 1 PfdG.EKD, § 13 Abs. 3 AG-PfdG.EKD). Bei beruflicher oder gewerblicher Nutzung der vermieteten Räume sind die Genehmigungserfordernisse nach § 38 Abs. 3 Satz 2 PfdG.EKD und § 13 Abs. 3 AG-PfdG.EKD zu beachten. Der Mietzins ist zur Hälfte an die Kirchengemeinde abzuführen. Die Nutzerin bzw. der Nutzer hat dafür einzustehen, dass bei Ende des Dienstwohnungsverhältnisses auch die aufgrund der Untervermietung genutzten Räume geräumt werden.

Abschnitt III.

Standard der Dienstwohnung

§ 13

Größe und Ausstattung der Dienstwohnung

(1) Die Größe der Dienstwohnung orientiert sich an dem durchschnittlichen Wohnbedarf einer Pfarrfamilie mit fünf Personen.

(2) Der durchschnittliche Wohnbedarf umfasst sechs Wohnräume (Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, häusliches Arbeitszimmer bzw. Gästezimmer) sowie Küche und Bad nebst Toilette in einer Gesamtfläche von maximal 150 qm. Wohnzimmer und Esszimmer können bei entsprechender Größe in einem Raum liegen. Abstellmöglichkeiten sollen in geeigneten Nebenräumen (Speicher, Keller, Garage) vorhanden sein. Eine Garage oder ein PKW-Abstellplatz soll vorhanden sein.

(3) Über den in Absatz 2 definierten Wohnbedarf hinaus können weitere Räume vorgehalten werden, wenn die familiäre Situation dies erfordert.

(4) Die Dienstwohnung soll nach Möglichkeit in der Nähe anderer kirchlicher Gebäude, insbesondere in der Nähe der Diensträume, gelegen sein.

(5) Die Dienstwohnung soll im Vergleich mit den anderen in der Gemeinde gelegenen Wohnungen in guter Ausstattung sein. Zur Beurteilung der Qualität der Ausstattung ist auf die in ortsüblichen Mietspiegeln der nächst gelegenen Großstädte angegebenen Kriterien abzustellen. Nähere Regelungen zur Ausstattung der Dienstwohnung können in Richtlinien des Evangelischen Oberkirchenrats getroffen werden.

(6) Die Ausstattung der Räume mit den zum Brandschutz erforderlichen Gerätschaften sowie die Kosten für die aufgrund öffentlich-rechtlicher Schutzvorschriften erforderlichen Maßnahmen obliegen der Kirchengemeinde.

(7) Nicht seitens der Kirchengemeinde zu stellen sind:

1. Hausrat (lose Gegenstände wie Teppiche, Blumenkästen etc.),
2. Kücheneinrichtungen (einschließlich Spüle),
3. Lampen sowie für den Innen- und Außenbereich die Leuchtmittel,
4. Vorrichtungen zur Befestigung von Vorhängen.

(8) Die Dienstwohnung ist im Zeitpunkt der Übergabe in bezugsfertigem Zustand zu stellen. Eine Durchführung von Schönheitsreparaturen vor Bezug ist erforderlich, wenn seit der letzten Renovierung von Küche, Bad oder WC sechs Jahre, bei den übrigen Räumen zehn Jahre verstrichen sind.

Anmerkung: Siehe zur Einzugsrenovierung: Muster und Arbeitshilfen V.4.

Abschnitt IV. Verpflichtungen der Nutzerin bzw. des Nutzers

§ 14 Schonender Gebrauch

Die Nutzerin bzw. der Nutzer und alle mitnutzenden Personen (§ 4) sind verpflichtet, die Dienstwohnung und die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen schonend, pfleglich und sachgemäß zu behandeln.

§ 15 Verkehrssicherungspflicht

(1) Der Nutzerin bzw. dem Nutzer obliegt die Verkehrssicherungspflicht für die Dienstwohnung einschließlich der Räum- und Streupflicht gemäß örtlicher Vorschriften, soweit nichts anderes ausdrücklich bestimmt ist.

(2) Die Verkehrssicherungspflicht für Teile des Hausgartens, die nach § 18 Abs. 4 nicht von der Nutzerin bzw. dem Nutzer bewirtschaftet werden, obliegt der Kirchengemeinde.

(3) Eine jährlich durchzuführende Baumschau im Hausgarten obliegt der Kirchengemeinde. Die Nutzerin bzw. der Nutzer haben erkennbare Schäden am Baumbestand der Kirchengemeinde anzuzeigen.

(4) Die Verkehrssicherungspflicht in Zeiten der Vakanz der Pfarrstelle obliegt der Kirchengemeinde.

§ 16 Haftung

(1) Die Nutzerin bzw. der Nutzer haften für Schäden, die nach ihrem Einzug in die Dienstwohnung durch sie, durch mitnutzende Personen (§ 4), durch untermietende Personen (§ 12), Familienmitglieder, Besuch, Haushaltshilfen sowie durch die von ihnen beauftragten Handwerker u. dergl. schuldhaft oder durch schuldhaftes Verletzung der Anzeigepflicht nach Absatz 5 verursacht werden. Die Beweispflicht dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat, obliegt der Nutzerin bzw. dem Nutzer.

(2) Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Schadenersatzpflicht aus unerlaubten Handlungen nach Maßgabe der §§ 823 BGB ff..

(3) Hat die Kirchengemeinde oder die Baupflichtige aufgrund einer Verletzung von Pflichten der Nutzerin bzw. des Nutzers einem Dritten Schadenersatz zu leisten, so haben die Nutzerin bzw. der Nutzer ihr den tatsächlich geleisteten Betrag zu ersetzen.

(4) Die Nutzerin bzw. der Nutzer ist verpflichtet, Schäden an der Dienstwohnung bzw. am Pfarrhaus, an hauseigenen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen sowie am Zubehör unverzüglich der Kirchengemeinde und dem Baupflichtigen anzuzeigen.

§ 17 Kleinreparaturen, Schönheitsreparaturen

(1) Die Nutzerin bzw. der Nutzer trägt die Kosten für Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von maximal 80,00 Euro im Einzelfall, wobei die Beauftragung durch die Nutzerin bzw. den Nutzer erfolgt. Übersteigen die Reparaturkosten den Betrag von 80,00 Euro im Einzelfall, ist die Reparatur insgesamt von der Kirchengemeinde zu beauftragen und die Kosten insgesamt zu übernehmen. Bei mehreren Kleinreparaturen im Sinn von Satz 1 trägt die Nutzerin bzw. der Nutzer die Kosten maximal bis zu einem Gesamtbetrag von 240,00 Euro im Jahr. Bezüglich des übersteigenden Gesamtbetrages erfolgt am Jahresende nach Vorlage sämtlicher Belege eine Erstattung der Aufwendungen durch die Kirchengemeinde.

(2) Kleinreparaturen im Sinn von Absatz 1 umfassen insbesondere das Beheben kleiner Schäden bei den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heizeinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen und den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, soweit diese Gegenstände dem häufigen Zugriff der Nutzerin bzw. des Nutzers unterliegen, sowie das Ausbessern von kleineren Schäden an Anstrichen im Inneren des Hauses.

(3) Während der Laufzeit der Einweisung sind Schönheitsreparaturen bei Bedarf durchzuführen; sie sind in der Regel erforderlich, wenn seit der letzten Renovierung von Küche, Bad oder WC sechs Jahre, bei den übrigen Räumen zehn Jahre verstrichen sind.

Anmerkung: Siehe zur Einzugsrenovierung: Muster und Arbeitshilfen V. 4.

§ 18 Hausgarten

(1) Hausgarten ist eine Fläche zur Erholung sowie zu Anbau und Pflege kleinerer Obst- und Gemüsebestände sowie von Zierpflanzen.

(2) Soweit ein Hausgarten vorhanden ist, wird dieser der Nutzerin bzw. dem Nutzer einschließlich der Fruchtziehung unentgeltlich zur Bewirtschaftung überlassen. Die Kosten der Bewirtschaftung des Hausgartens einschließlich der Anschaffung und Unterhaltung der nötigen Gerätschaften obliegt der Nutzerin bzw. dem Nutzer.

(3) Der Hausgarten ist in einem bewirtschaftbarem ordentlichen Zustand von der Kirchengemeinde an die Nutzerin bzw. den Nutzer zu übergeben. Die Nutzerin bzw. der Nutzer ist zur Pflege des überlassenen Hausgartens verpflichtet. Das Maß der Nutzung hat sich im Rahmen ortsüblicher Nutzung von Zier- und Nutzgartenflächen zu halten. Wesentliche Änderungen in der äußeren Gestaltung des Hausgartens sowie eine Tierhaltung im Hausgarten oder der Dienstwohnung, die über das Maß einer ortsüblichen Kleintierhaltung hinausgeht, bedürfen der Zustimmung der Kirchengemeinde und gegebenenfalls der Eigentümerin. Die Zustimmung kann von der Verpflichtung der Nutzerin bzw. des Nutzers, bei Räumung der Dienstwohnung den vorherigen Zustand wiederherzustellen, abhängig gemacht werden.

(4) Die Nutzerin bzw. der Nutzer kann auf die Bewirtschaftung des Hausgartens oder die Nutzung sonstiger Außenflächen ganz oder teilweise im Einvernehmen mit der Kirchengemeinde verzichten. § 9 gilt entsprechend. Die stillgelegten Teile des Hausgartens sind von der Kirchengemeinde zu bewirtschaften, die die Gartenteile auch vermieten, verpachten oder anderweitig nutzen kann, wenn die stillgelegten Gartenteile von der weiter genutzten Gartenfläche nicht räumlich abtrennbar sind.

(5) Außergewöhnliche Maßnahmen der Gestaltung des Hausgartens, die unabhängig vom Nutzungsverhalten bzw. der regelmäßigen Pflege durch den Zeitlauf erforderlich werden (größerer Baumschnitt, Maßnahmen aufgrund Überalterung des Baum- und Beerenbestandes), trägt die Kirchengemeinde.

(6) Bauliche Einfriedungen des Hausgartens bzw. des Grundstücks sind von der Kirchengemeinde zu unterhalten, soweit nicht eine Baupflicht Dritter für diese Einfriedung vorliegt.

(7) Die Berechtigung zur Fruchtziehung nach Absatz 2 erlischt mit dem Ende des Dienstwohnungsverhältnisses.

Abschnitt V. Betriebskosten

§ 19 Begriff der Betriebskosten

(1) Als Betriebskosten im Sinn dieser Rechtsverordnung gelten die in der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) in der jeweils geltenden Fassung genannten Kosten.

Von den dort genannten Kosten trägt die Kirchengemeinde jedoch:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, insbesondere die Grundsteuer,

2. die Kosten der in der BetrKV genannten Versicherungen und
3. die Kosten der Ungezieferbekämpfung, soweit es sich um Schädlingsbefall handelt, der das Gebäude gefährdet oder dessen Beseitigung bauliche Maßnahmen erfordert.

(2) Die Kirchengemeinde ist verpflichtet, einen den staatlichen Vorgaben entsprechenden Energieausweis bei einer Pfarrstellenbesetzung den Bewerberinnen und Bewerbern vorzulegen.

§ 20

Kosten der Telekommunikation

(1) Bei Pfarrhäusern (§ 2 Abs. 5) trägt die Kirchengemeinde auch im Dienstwohnungsbereich die Kosten für die Einrichtung und Nutzung der Telekommunikationsanlagen einschließlich des Internetzugangs. Soweit durch die private Nutzung der Telekommunikationsanlage gesonderte oder höhere Kosten entstehen, sind diese von der Nutzerin bzw. dem Nutzer der Kirchengemeinde zu erstatten. Zwischen der Kirchengemeinde und der Nutzerin bzw. dem Nutzer kann eine monatliche Gebührenpauschale vereinbart werden.

(2) Die Kosten für die Außenantenne (einschließlich einer Satellitenantenne) trägt die Kirchengemeinde.

(3) Bei Kabelanschluss trägt die Kirchengemeinde die einmaligen Anschlussgebühren und etwaige Aufwendungen für die Hausinnenverkabelung. Die laufenden Kabelgebühren werden von der Nutzerin bzw. dem Nutzer getragen.

§ 21

Leistung der Betriebskosten

(1) Die Nutzerin bzw. der Nutzer tragen die aus der Nutzung der Dienstwohnung folgenden laufenden Betriebskosten. Die Betriebskosten werden, soweit dies möglich ist, von der Nutzerin bzw. dem Nutzer unmittelbar an Versorgungsunternehmen entrichtet bzw. die erforderlichen Brennstoffe unmittelbar angeschafft. Soweit dies nicht möglich ist, werden die Betriebskosten von der Kirchengemeinde getragen und der Nutzerin bzw. dem Nutzer gegenüber als öffentlich-rechtliche Forderung des Dienstwohnungsverhältnisses durch Verwaltungsakt festgesetzt.

(2) Soweit die Kirchengemeinde Betriebskosten im Voraus trägt, ist für die Betriebskosten eine angemessene Vorauszahlung von der Nutzerin bzw. dem Nutzer zu erheben. Über die Betriebskosten ist eine Abrechnung zu erteilen. Diese soll innerhalb eines Jahres nach Ende des betreffenden Wirtschaftszeitraumes vorgelegt werden. Sich aus der Abrechnung ergebende Rückzahlungen sind innerhalb von zwei Monaten nach Vorlage der Abrechnung auszugleichen.

(3) Ansprüche der Kirchengemeinde auf Nachzahlung von Betriebskosten verjähren entsprechend der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Der Lauf der Verjährungsfrist für Nachforderungen der Kirchengemeinde ist gehemmt, solange die Nutzerin bzw. der Nutzer eine Pfarrstelle in der Kirchengemeinde inne hat, die die Nachforderung geltend zu machen hat.

(4) Absatz 2 gilt entsprechend, soweit die Nutzerin bzw. der Nutzer für Amtsräume des Pfarrhauses Betriebskosten voraus bezahlt, die von der Kirchengemeinde zu erstatten sind. Für das häusliche Arbeitszimmer, welches in der Dienstwohnung gelegen ist (§ 13 Abs. 2), trägt die Nutzerin bzw. der Nutzer die Betriebskosten. Für das in den Diensträumen gelegene Amtszimmer der Pfarrerin bzw. des Pfarrers trägt die Kirchengemeinde die Betriebskosten (§ 28 Abs. 5).

(5) Sind Betriebskosten zwischen mehreren Nutzerinnen bzw. Nutzern oder zwischen der Kirchengemeinde und der Nutzerin bzw. dem Nutzer aufzuteilen, sind für die Abgrenzung der anfallenden Kosten geeignete Messeinrichtungen vorzusehen. Zwischen der Kirchengemeinde und der Nutzerin bzw. dem Nutzer kann auch eine pauschale Verteilung der Betriebskosten vereinbart werden. Diese Vereinbarung muss sich bezüglich des Heizkostenbedarfs am Verhältnis der Nutzungsflächen orientieren. Bezüglich sonstiger Betriebskosten muss sich eine Vereinbarung zur Pauschalierung am geschätzten Verbrauch orientieren. Die Vereinbarung ist schriftlich festzuhalten und zu den Akten zu nehmen.

(6) Wird eine Mietwohnung als Dienstwohnung angemietet, so trägt zunächst die Nutzerin bzw. der Nutzer die aus dem Mietvertrag anfallenden Betriebskostenvorauszahlungen. Mit der Nebenkostenabrechnung aus dem Mietvertrag ist eine etwaige Kostenverteilung zwischen der Kirchengemeinde und der Nutzerin bzw. dem Nutzer vorzunehmen. Absätze 2 bis 5 gelten entsprechend.

Abschnitt VI. Veränderungen der Dienstwohnung

§ 22 Veränderungen der Dienstwohnung

(1) Veränderungen in Umfang, Anordnung oder dauernder Ausstattung der Dienstwohnung sowie Renovierungen dürfen durch die Nutzerin bzw. den Nutzer nur vorgenommen werden, wenn die vorherige schriftliche Zustimmung der Kirchengemeinde eingeholt wurde. Die Zustimmung kann unter der Auflage erteilt werden, dass bei Auszug auf Kosten der Nutzerin bzw. des Nutzers der vorherige Zustand wiederhergestellt wird.

(2) Die Kirchengemeinde darf zweckmäßige und notwendige Instandsetzungsarbeiten und bauliche Veränderungen jederzeit nach angemessener Ankündigung ausführen lassen. Die Nutzerin bzw. der Nutzer können für etwaige Beeinträchtigungen eine Verringerung des Dienstwohnungsausgleichsbetrags oder einen Schadensersatz nicht verlangen. Beeinträchtigungen sollen sich in zumutbaren Grenzen halten.

§ 23 Betretungsrecht

Die Kirchengemeinde und ihre Beauftragten sind berechtigt, die Dienstwohnung nach vorheriger Ankündigung zu betreten, um die Notwendigkeit von Instandsetzungsarbeiten festzustellen. Die Begehung erfolgt, falls nicht die Nutzerin bzw. der Nutzer hierauf verzichtet, in Anwesenheit der Nutzerin bzw. des Nutzers oder einer von dieser bzw. diesem beauftragten Person.

Abschnitt VII. Übergabe der Dienstwohnung, Ende des Dienstwohnungsverhältnisses

§ 24 Übergabe der Dienstwohnung

(1) Zu Beginn des Nutzungsverhältnisses wird die Dienstwohnung von der Kirchengemeinde an die Nutzerin bzw. den Nutzer übergeben. Die Übergabe ist in geeigneter Weise zu protokollieren. Soweit in die Dienstwohnung nur teilweise eingewiesen ist, sind die in der Einweisung konkretisierten Räume besonders zu begehen. Bei einer in Stadtkirchenbezirken sowie in Kirchengemeinden mit mehreren Pfarrgemeinden zugewiesenen Dienstwohnung soll eine

Vertreterin bzw. ein Vertreter des Ältestenkreises der betroffenen Pfarrgemeinde mitwirken. Die Übergabe der Dienstwohnung hat in ordnungsgemäßem Zustand besenrein zu erfolgen.

(2) Bei Ende des Dienstwohnungsverhältnisses (§ 25 Abs. 1), bei Aufhebung einer Einweisung (§ 8 Abs. 4) oder am Ende einer Nachnutzung (§ 26) ist die Nutzerin bzw. der Nutzer verpflichtet, die Dienstwohnung geräumt und besenrein zurückzugeben. Der Hausgarten ist in bewirtschaftbarem ordentlichen Zustand zurück zu geben. Die Nutzerin bzw. der Nutzer hat für die Räumung durch mitnutzende Personen (§ 4) sowie in Fällen der Untermiete (§ 12) für die Räumung durch die untermietenden Personen einzustehen. Die Rückgabe ist zu protokollieren; Absatz 1 gilt entsprechend.

§ 25 Ende des Dienstwohnungsverhältnisses

(1) Das Dienstwohnungsverhältnis endet:

1. mit dem Ausscheiden aus der Pfarrstelle,
2. mit der Beendigung des Dienstes bei der Anstellungskörperschaft,
3. mit dem Zeitpunkt, zu dem das Verlassen der Dienstwohnung gestattet worden ist und die Dienstwohnung tatsächlich verlassen wurde oder
4. mit der Aufhebung der Zuweisung der Dienstwohnung.

Zum gleichen Zeitpunkt enden die Nutzungsrechte der mitnutzenden Personen (§ 4) sowie etwaige Nutzungsrechte aus Untermietverhältnissen nach § 12.

(2) Erfolgt die Räumung der Dienstwohnung zum Ende des Dienstwohnungsverhältnisses, bei Aufhebung einer Einweisung (§ 8 Abs. 4) oder am Ende einer Nachnutzung (§ 26) nicht, so kann die Nutzerin bzw. der Nutzer durch den Evangelischen Oberkirchenrat zur Räumung unter Fristsetzung aufgefordert werden. Nach fruchtlosem Fristablauf kann die Räumung der Dienstwohnung durch den Evangelischen Oberkirchenrat mit Fristsetzung durch Verwaltungsakt angeordnet werden. Eine etwaige Durchsetzung einer bestandskräftig angeordneten Räumung wird von der Kirchengemeinde veranlasst.

§ 26 Nachnutzung

Anmerkung: Siehe zur Nachnutzung: Muster und Arbeitshilfen V.1.

(1) Nach Ende des Dienstwohnungsverhältnisses kann die Kirchengemeinde die vorübergehende Nutzung der Dienstwohnung bis zur Räumung für eine Übergangszeit gestatten (Nachnutzung). Die Nachnutzung begründet ein öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis. Ein Mietverhältnis zwischen der Kirchengemeinde und der Nutzerin bzw. dem Nutzer wird hierdurch nicht begründet. Die Gestattung ist zu befristen. Wird die Nachnutzung über drei Monate hinaus gestattet, bedarf dies der Genehmigung des Evangelischen Oberkirchenrats. Die sich aus dieser Rechtsverordnung für die Nutzerin bzw. den Nutzer ergebenden Pflichten bestehen im Zeitraum der Nachnutzung fort.

(2) Kann bei Ende des Dienstwohnungsverhältnisses aus dringenden Gründen die Dienstwohnung nicht geräumt werden und gestattet die Kirchengemeinde die Nachnutzung nicht, kann der Evangelische Oberkirchenrat anordnen, dass die Nachnutzung für bis zu drei Monaten gestattet wird. Diese Anordnung kann einmalig verlängert werden.

(3) Im Fall der Nachnutzung ist von der Nutzerin bzw. dem Nutzer eine Nutzungsentschädigung bis zur Höhe des Dienstwohnungsausgleichsbetrages an die Kirchengemeinde zu entrichten, die die Dienstwohnung zur Verfügung stellt. Die Höhe der Nutzungsentschädigung wird zwischen der Kirchengemeinde und der Nutzerin bzw. dem Nutzer vereinbart. In Fällen des Absatzes 2 wird die Nutzungsentschädigung vom Evangelischen Oberkirchenrat festge-

setzt. Die Nutzungsentschädigung kann von den Bezügen einbehalten werden. Der Evangelische Oberkirchenrat führt den einbehaltenen Betrag an die Kirchengemeinde ab.

(4) Mit Zustimmung des Evangelischen Oberkirchenrates kann die Kirchengemeinde von der Leistung einer Nutzungsentschädigung absehen; in diesen Fällen behält der Evangelische Oberkirchenrat den Dienstwohnungsausgleichsbetrag ein.

§ 27

Versterben der Nutzerin bzw. des Nutzers

(1) Ist die Nutzerin bzw. der Nutzer verstorben, wird den mitnutzenden Personen (§ 4) die Dienstwohnung für zwei Monate nach dem Sterbemonat unentgeltlich überlassen. Einen weiteren Monat wird die Dienstwohnung gegen Zahlung einer Nutzungsentschädigung überlassen. § 26 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.

(2) Nach Ende des in Absatz 1 genannten Zeitraumes kann eine weitere Nachnutzung gestattet werden; § 26 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Die Nachnutzung nach Absätzen 1 und 2 begründet ein öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis; ein Mietverhältnis zwischen der Kirchengemeinde und den mitnutzenden Personen (§ 4) wird nicht begründet. Die sich aus dieser Rechtsverordnung für die Nutzerin bzw. den Nutzer ergebenden Pflichten bestehen im Zeitraum der Nachnutzung als Verpflichtungen der mitnutzenden Personen (§ 4) fort.

(4) Die mitnutzenden Personen sind zur Räumung der Dienstwohnung bei Ende der Nachnutzung verpflichtet. § 24 Abs. 2 und § 25 Abs. 2 gelten entsprechend.

Abschnitt VIII. Pfarrhaus

§ 28

Regelungen zum Pfarrhaus

(1) Ist ein Pfarrhaus vorhanden, befindet sich darin die Dienstwohnung (§ 13 Abs. 1 Satz 4 AG-PfDG.EKD).

(2) Amtsräume von Pfarrhäusern sind insbesondere das Amtszimmer der Pfarrerin bzw. des Pfarrers, Büro-, Warte-, Archiv- und Registraturräume sowie die zum Dienstbereich gehörenden Flure und Sanitärräume.

(3) Die Regelungen dieser Rechtsverordnung gelten für die mit der Dienstwohnung verbundenen Amtsräume entsprechend. Die persönlichen Verpflichtungen der §§ 14 bis 16 obliegen der Nutzerin bzw. dem Nutzer der Dienstwohnung auch hinsichtlich der Amtsräume. Die Verkehrssicherungspflicht (§ 15 Absatz 1) obliegt der Nutzerin bzw. dem Nutzer hinsichtlich des gesamten Grundstücks; § 15 Absatz 2 und 3 bleiben unberührt.

(4) Die Amtsräume des Pfarrhauses sollen von der Dienstwohnung räumlich durch eine Abschlusstür getrennt sein. Die Ausstattung der Amtsräume mit den zur Dienstausübung erforderlichen Gegenständen obliegt der Kirchengemeinde; hierbei ist der übliche technische Standard der Bürotechnik sowie des Arbeitsschutzes einzuhalten.

(5) Die Betriebskosten für die Amtsräume werden von der Kirchengemeinde getragen. Abweichend von § 13 Abs. 7 Nr. 3 trägt die Kirchengemeinde die Kosten für die Beleuchtung des Außenbereichs bei Pfarrhäusern.

(6) Für die Übergabe der Amtsräume ist § 24 entsprechend anzuwenden. Soweit von der Nutzerin bzw. dem Nutzer Gegenstände in den Amtsbereich eingebracht wurden, gilt § 25 Abs. 2 entsprechend. Bei Bestandskraft des auf Räumung gerichteten Verwaltungsaktes können die im Eigentum der Pfarrerin bzw. des Pfarrers stehenden Gegenstände auf Kosten der Nutzerin bzw. des Nutzers geräumt und eingelagert werden. Weitergehende Schadenersatzansprüche gegen die Nutzerin bzw. den Nutzer bleiben unberührt.

(7) Barrierefreiheit und Behindertengerechtigkeit ist bei den in Pfarrhäusern gelegenen Amtsräumen zu gewährleisten.

(8) Nähere Regelungen zu Umfang und Ausstattung der Amtsräume kann der Evangelische Oberkirchenrat in Richtlinien treffen.

Anmerkung: Siehe zu den Amtsräumen: Muster und Arbeitshilfen V.2.

Abschnitt IX. Baupflicht Dritter

§ 29 Grundsätze der Baupflicht

(1) Soweit für ein Gebäude die Baupflicht einer kirchlichen Stiftung oder des Staates besteht, gilt diese für die Anwendung dieser Rechtsverordnung als im Innenverhältnis zwischen der Kirchengemeinde und der kirchlichen Stiftung bzw. dem Staat bestehende Rechtsverpflichtung.

(2) Die in dieser Rechtsverordnung genannten Verpflichtungen sind unabhängig von der Baupflicht Dritter von der Kirchengemeinde zu erfüllen.

(3) Die Regelungen dieser Rechtsverordnung sind in Fällen der Baupflicht Dritter anzuwenden, soweit nicht § 30 etwas anderes vorsieht.

§ 30 Sonderregelungen zur Baupflicht

(1) Der Inhalt der Baupflicht richtet sich nach § 4 KBauG, den Regelungen dieser Rechtsverordnung und etwaigen weiteren Bestimmungen zum Inhalt von Baulasten.

(2) Genehmigungen nach § 5 werden auch bei der Baupflicht Dritter von der Kirchengemeinde beantragt, die die Dienstwohnung bereit zu stellen hat. Soweit es aufgrund der bestehenden Baupflicht Dritter für die Kirchengemeinde rechtlich oder tatsächlich unmöglich ist, die Regelungen der Standards dieser Rechtsverordnung zu wahren, ist die Genehmigung nach § 5 zu erteilen. Die Genehmigung kann befristet werden. Die Kirchengemeinde hat auf eine Abhilfe durch die Baupflichtige hinzuwirken.

(3) Soweit eine Baupflicht Dritter besteht, ist die Kirchengemeinde verpflichtet, zur Erfüllung ihrer Dienstwohnungspflicht die bestehende Baupflicht zu nutzen. Die Anmietung einer Dienstwohnung durch die Kirchengemeinde ist ausgeschlossen. Kommt die Baupflichtige der Verpflichtung zur Bereitstellung der Dienstwohnung für einen nennenswerten Zeitraum nicht nach, kann der Evangelische Oberkirchenrat die Kirchengemeinde anweisen, für die Zwischenzeit eine Dienstwohnung anzumieten. In diesem Fall erfolgt eine vorübergehende Einweisung der Nutzerin bzw. des Nutzers in die angemietete Dienstwohnung.

(4) Vor der Herstellung, Renovierung oder sonstigen Instandsetzung der Dienstwohnung durch den Baupflichtigen ist von der Kirchengemeinde und dem Kirchenbezirk eine verbindliche Erklärung abzugeben, dass die zur Dienstwohnung gehörige Pfarrstelle erneut besetzt werden soll. Soweit erforderlich gibt der Evangelische Oberkirchenrat eine entsprechende Erklärung ab.

(5) Aufträge für Arbeiten am Gebäude sind grundsätzlich von der Baupflichtigen zu erteilen.

(6) Die Kirchengemeinde übermittelt an die Baupflichtige auf deren Verlangen den Bescheid der Einweisung (§ 8 Abs. 1) und übersendet die Übergabeprotokolle (§ 24). Auf Verlangen der Baupflichtigen ist diese bei der Übergabe der Dienstwohnung hinzuzuziehen.

(7) Erfolgt die Aufhebung einer Einweisung (§ 8 Abs. 4) im Interesse oder Verantwortungsbereich der Baupflichtigen, so hat diese der Kirchengemeinde die anfallenden Umzugskosten zu erstatten.

(8) Eine Vermietung oder anderweitige Nutzung stillgelegter Räume (§ 9 Abs. 2) sowie eine Untervermietung (§ 12) bedarf des Einvernehmens der Baupflichtigen. Die Kirchengemeinde führt den erhaltenen Mietzins an die Baupflichtige ab.

(9) Die Kosten für die Gerätschaften des Brandschutzes und die anderen in § 13 Abs. 6 genannten Maßnahmen trägt die Baupflichtige.

(10) Die Verkehrssicherungspflicht liegt unbeschadet von § 15 bei einer Baupflicht Dritter bei der Kirchengemeinde.

(11) Die Kosten der Kleinreparaturen (§ 17) werden der Kirchengemeinde von der Baupflichtigen erstattet, soweit sich nicht aus der Baupflicht etwas anderes ergibt.

(12) Wesentliche Änderungen in der Gestaltung des Hausgartens sowie übermäßige Tierhaltung (§ 18 Abs. 3) bedürfen der Zustimmung der Baupflichtigen. Wird mit Zustimmung der Kirchengemeinde von der Überlassung eines Hausgartens ganz oder teilweise abgesehen (§ 18 Abs. 4) obliegt die Pflege des Hausgartens sowie das Nutzungsrecht des Hausgartens bei einer Baupflicht Dritter der Kirchengemeinde.

(13) Die Kosten für die Einrichtung der Telekommunikationsanlagen (§ 20) trägt an Stelle der Kirchengemeinde die Baupflichtige, wenn sich nicht aus der Baupflicht etwas anderes ergibt. Kosten der Nutzung der Telekommunikationsanlagen verbleiben, soweit diese nicht durch die Nutzerin oder den Nutzer getragen werden, bei der Kirchengemeinde.

(14) Eine dauerhafte Veränderung der Dienstwohnung (§ 22) bedarf der Zustimmung der Baupflichtigen. § 22 Abs. 2 und § 23 gelten auch für die Baupflichtige.

(15) Eine Nachnutzung nach § 26 Abs. 1 bedarf der Zustimmung der Baupflichtigen. Im Rahmen einer Nachnutzung (§§ 26, 27) erlangte Nutzungsentschädigungen sind von der Kirchengemeinde an die Baupflichtige abzuführen.

(16) Ansprüche der Baupflichtigen bzw. der Eigentümerin gegen die Nutzerin bzw. den Nutzer aus dem Dienstwohnungsverhältnis können von der Baupflichtigen bzw. der Eigentümerin an die Kirchengemeinde abgetreten und von der Kirchengemeinde nach § 11 geltend gemacht werden.

Abschnitt X. Dienstwohnungsausgleichsbetrag

§ 31

Dienstwohnungsausgleichsbetrag

(1) Soweit für die Nutzung einer Dienstwohnung nach dem Pfarrbesoldungsgesetz ein Ausgleichsbetrag vom Grundgehalt einbehalten wird (§ 11 Abs. 1 PfbG) gelten die nachstehenden Regelungen.

(2) Der Ausgleichsbetrag wird vom Evangelischen Oberkirchenrat anhand des durchschnittlichen Mietwertes aller Dienstwohnungen jährlich ermittelt und im Gesetzes- und Verordnungsblatt bekannt gegeben.

(3) Wird das Familieneinkommen ausschließlich von der Stelleninhaberin bzw. dem Stelleninhaber bestritten, kann der Ausgleichsbetrag auf Antrag entsprechend dem Beschäftigungsgrad vermindert werden; eine geringfügige Beschäftigung der Ehegattin bzw. des Ehegatten im Sinne des Sozialgesetzbuchs ist unschädlich.

(4) Wird während der Elternzeit die Dienstwohnung genutzt, ohne dass ein Grundgehalt gezahlt wird, oder wird der Beschäftigungsumfang auf weniger als 50 v. H. reduziert, ist ein Nutzungsentgelt bis zur Höhe des Ausgleichsbetrags an die Kirchengemeinde zu entrichten, die die Dienstwohnung zur Verfügung stellt.

(5) Wird eine Dienstwohnung nicht zur Verfügung gestellt, erstattet die Kirchengemeinde oder die Baupflichtige der Landeskirche einen Betrag in Höhe des Ausgleichsbetrages.

(6) Wird eine Befreiung von der Dienstwohnungspflicht nach § 38 Abs. 1 S. 3 PfdG.EKD erteilt, entscheidet der Evangelische Oberkirchenrat, ob und in welcher Höhe der Ausgleichsbetrag für die nicht in Anspruch genommene Dienstwohnung vom Grundgehalt einbehalten wird.

Abschnitt XI.

Schlussvorschriften

§ 32

Anwendung auf bestehende Dienstwohnungsverhältnisse

Die Regelungen dieser Rechtsverordnung finden Anwendung für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bestehenden Dienstwohnungsverhältnisse, sowie die bestehenden Pfarrhäuser (§ 2 Abs. 5).

§ 33

Übergangsregelung

Bei dem zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Rechtsverordnung vorhandenen baulichen Bestand und der bereits angemieteten Dienstwohnungen gelten die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Rechtsverordnung bestehenden Abweichungen von den in dieser Rechtsverordnung vorgeschriebenen Standards im Sinn von § 5 bis zum 31.12.2027 als genehmigt. Soweit in diesem Zeitraum Maßnahmen des Neubaus, Umbaus oder der Instandsetzung vorgenommen werden oder eine andere Dienstwohnung angemietet wird, ist für die Einhaltung der vorgeschriebenen Standards Sorge zu tragen oder eine Genehmigung nach § 5 einzuholen.

§ 34

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Rechtsverordnung tritt am 1. Februar 2015 in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt treten außer Kraft:

1. Die Verordnung über die Bewirtschaftung von Pfarrhäusern/Pfarrwohnungen (Pfarrhaus – VO) vom 12. September 1995 (GVBl. S. 272),
2. die Richtlinien für den Neubau und die Instandsetzung von Pfarrhäusern und Pfarrwohnungen (PfBRichtl.) vom 27. Oktober 1981, (GVBl. S. 114),
3. die Bekanntmachung über die Kleinreparaturen vom 9. Januar 1998 (GVBl. S. 47),
4. die Bekanntmachung über die Tapetenhöchstpreise vom 4. März 1992 (GVBl. S. 90),
5. die Bekanntmachung über den pauschalen Auslagenersatz für das Dienstzimmer vom 22. Mai 2000 (GVBl. 2000, S. 143).

IV. Begründung Pfarrdienstwohnung-RVO

Rechtsverordnung über die Bereitstellung, Bewirtschaftung und Ausstattung der Dienstwohnung von Pfarrerinnen und Pfarrern sowie der mit einer Dienstwohnung verbundenen amtlichen Räume - Pfarrdienstwohnung-RVO - (PfDw-RVO)

Begründung

I. Grundlegende Vorbemerkung zur Thematik der Dienstwohnungen

1.

Die Rechtsverordnung über die Pfarrdienstwohnungen ersetzt die nicht mehr zeitgemäßen Pfarrhausbaurichtlinien (von 1981) und die nicht mehr zeitgemäße Pfarrhausverordnung (von 1995). Geregelt werden der Standard von Dienstwohnungen und die tagtäglich anfallenden praktischen Fragen der Nutzung von Dienstwohnungen und Pfarrhäusern.

Die Rechtsverordnung wurde in zahlreichen Sitzungen (seit November 2011) einer referatsübergreifenden Arbeitsgruppe der Referate 2, 8 und 6 und unter Beteiligung von sachverständigen Personen der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau erarbeitet.

2.

In den dabei geführten Diskussionen wurde vom derzeitigen Stand der Situation der Pfarrhäuser ausgegangen. Ein **Blick in die Zukunft** richtet die Rechtsverordnung hinsichtlich folgender Fragen:

(1) Der Umstand, dass immer stärker die Dienstwohnung in der Form bereitgestellt wird, dass die Kirchengemeinde Wohnungen anmietet, wird aufgegriffen (z.B. § 10).

(2) Die Überführung der Verantwortung für die bauliche Betreuung der Pfarrhäuser vom Evangelischen Oberkirchenrat auf die Kirchengemeinden wird durch rechtliche Regelungen zum Standard der Dienstwohnungen (§ 13) sowie durch das Erfordernis einer Genehmigung bei einer Unterschreitung des Standards (§ 5) begleitet.

3.

Es steht außer Frage, dass die Rechtsverordnung mit ihrem Regelungsgehalt zahlreiche Berührungen zu Fragestellungen hat, die politisch zu klären sind und sich auch in Klärungsprozessen befinden. Es muss aber beachtet werden, dass die Rechtsverordnung **diese Fragen weder regelt noch klärt**.

Betroffen sind unter anderen folgende Fragestellungen:

(1) Wie erfolgt die Finanzierung der Pfarrhäuser künftig und in welcher Systematik regelt das Finanzausgleichsgesetz (FAG) die Verteilung der zur Verfügung stehenden Mittel?

- (2) Werden die zur Verfügung stehenden Mittel künftig überhaupt ausreichen, um den Bedarf an Pfarrhäusern bzw. Dienstwohnungen finanzieren zu können?
- (3) Wie reagiert man auf den Befund, dass es immer schwerer wird, im städtischen Bereich in der jeweiligen Pfarrgemeinde Dienstwohnungen bereit zu stellen?
- (4) Wie werden die steuerlichen Mietwerte von Pfarrhäusern ermittelt und welche Stellmöglichkeiten gibt es für die Landeskirche, diese zu beeinflussen?
- (5) Wie geht man mit Sachverhalten um, in denen sich extrem hohe steuerliche Mietwerte ergeben, die von den Betroffenen als nicht mehr tragbare Belastungen gesehen werden?
- (6) Wie geht man damit um, dass die Handhabung der staatlichen Baulasten hinsichtlich der Pfarrhäuser im täglichen praktischen Vollzug immer schwieriger wird?
- (7) Inwieweit sind die rechtlichen Regelungen der Baulasten bei den kirchlichen Stiftungen zum heute geforderten Bedarf der Pfarrhäuser passend und bedürfen insoweit einer Anpassung?
- (8) Welche Konsequenzen wird die Übertragung der Verantwortlichkeit auf die Kirchengemeinden für die Renovierung von Pfarrhäusern und die Art der Bereitstellung der Dienstwohnungen haben? Welche Rolle spielen hier künftig die VSAs?

Der Entwurf dieser Rechtsverordnung ist nicht der geeignete Platz, diese Fragen zu besprechen oder diesbezügliche Festlegungen zu treffen. Die Rechtsverordnung muss vielmehr von dem aktuellen Sachstand in diesen Fragen ausgehen und diesen aufnehmen. Bei fortschreitendem Diskussionsstand in den genannten Fragen ist die Rechtsverordnung gegebenenfalls anzupassen.

II. Zusammenfassender Überblick über Neuerungen und Veränderungen

Folgende wesentliche Änderungen und Neuerungen ergeben sich.

1.

Erhebliche Probleme in der Rechtsanwendung ergaben sich dadurch, dass der **Rechtscharakter des Dienstwohnungsverhältnisses** in den bisher bestehenden Regelungen nicht konsequent abgebildet wurde. Für die Durchsetzung von Forderungen (z.B. Betriebskostennachzahlungen, Räumung der Dienstwohnungen) fehlt bislang ein klares rechtliches Prozedere, was zu belastenden Auseinandersetzungen zwischen Kirchengemeinden und Pfarrerrinnen und Pfarrern führte, in welche der Evangelische Oberkirchenrat mit sehr hohem Aufwand im Einzelfall einbezogen war. In aller Regel verliefen diese Auseinandersetzungen ohne zufrieden stellendes Ergebnis.

Nunmehr wird eindeutig geregelt, dass es sich bei einem Dienstwohnungsverhältnis um ein **öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis** handelt (vgl. §§ 7 Abs. 2, 8 Abs. 3). Das bedeutet, dass die Kirchengemeinden grundsätzlich durch Verwaltungsakt handeln (vgl. §§ 8 Abs. 1, 11 Abs. 1, 21 Abs. 1). Hierfür erhalten die Kirchengemeinden im Rahmen einer Handreichung die erforderlichen Mustertexte. Der Rechtsschutz der Pfarrerrinnen und Pfarrer in streitigen Fällen folgt den bewährten Regelungen (Beschwerde, Klage zum kirchlichen Verwaltungsgericht). § 11 gibt den Kirchengemeinden für die Durchsetzung von Forderungen aus dem Dienstwohnungsverhältnis ein klares rechtliches Prozedere, welches auch den Rechtsschutzinteressen der Pfarrerrinnen und Pfarrer hinreichend Rechnung trägt.

2.

An die Stelle detailreicher und praktisch kaum umsetzbarer Baubeschreibungen der Pfarrhausbaurichtlinien wird für die **Ausstattung von Dienstwohnungen** nun auf den in Mietspiegeln gebräuchlichen Begriff der „guten Ausstattung“ verwiesen (§ 13 Abs. 5). Damit wird der für die Praxis erforderliche individuelle Spielraum eröffnet; der Rückgriff auf die im staatlichen Mietrecht bestehenden Kriterien vermittelt hinreichende Handlungssicherheit. Sollte sich erweisen, dass eine nähere Regelung sinnvoll ist, kann der Evangelische Oberkirchenrat Richtlinien erlassen (§ 13 Abs. 5).

3.

Der **Kreis der möglichen Nutzerinnen bzw. Nutzer** einer Dienstwohnung wird auf Pfarrrinnen und Pfarrer im Probedienst sowie in der Gemeinde eingesetzte Gemeindediakoninnen und Gemeindediakone erweitert (§ 3 Abs. 2), wobei diese Möglichkeiten nur im Einzelfall in Betracht kommen.

4.

Die sich bei der **Anmietung einer Dienstwohnung** durch die Gemeinde stellenden rechtlichen Fragen werden nunmehr klarer geregelt (§ 10). Ermöglicht wird über die Anmietung von Dienstwohnungen, in flexiblerer Weise auf individuelle Bedürfnisse der Pfarrrinnen und Pfarrer einzugehen. Regelungen, die wegen familiärer Gegebenheiten die Einweisung in eine kleinere (§ 5 Abs. 2) oder größere (§ 13 Abs. 3) Dienstwohnung ermöglichen, werden von Regelungen begleitet, wie mit nachträglichen Bedarfsänderungen umzugehen ist (§ 10 Abs. 4 bis 6). Sowohl für die Kirchengemeinden wie für die Pfarrrinnen und Pfarrer ergibt sich so ein größerer Gestaltungsspielraum.

5.

Der Entwurf bemüht sich in besonderer Weise um eine **Klarheit in den Begrifflichkeiten**, soweit dies für den praktischen Handlungsvollzug erforderlich ist. Zentrale Begriffe werden vorab in § 2 definiert.

(1) So unterscheidet die Rechtsverordnung zwischen der „**Zuweisung**“ der Dienstwohnung, die durch den Evangelischen Oberkirchenrat erfolgt (§ 7) und der „**Einweisung**“ in die Dienstwohnung, die in der Verantwortung der Kirchengemeinde liegt (§ 8).

Die Zuweisung statuiert das Recht und die Pflicht die Dienstwohnung zu beziehen. Die Rechtsgrundlagen für die Zuweisung finden sich, von der Regelung in § 3 Abs. 2 abgesehen, im Pfarrdienstrecht (§ 39 Abs. 1 und 2 PfdG.EKD, § 19b DekLeitG). Bei der Zuweisung handelt es sich also um eine dienstrechtliche Maßnahme, die nur durch den Dienstherrn (also durch den Evangelischen Oberkirchenrat) geschehen kann und die besoldungsrechtliche Konsequenzen hat. Die Einweisung konkretisiert dies auf das vor Ort zu nutzende Objekt und klärt, in welcher Weise die Kirchengemeinde ihrer Verpflichtung, die Dienstwohnung bereit zu stellen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 AG-PfdG.EKD), nachkommt. Auch der Umfang des zu nutzenden Objekts wird in der Einweisung geklärt.

(2) Der Begriff der „**Baupflicht**“, wird in dem Entwurf juristisch korrekt umgesetzt. In bisherigen Regelungen wurde der Begriff der „Baupflichtigen“ mit der juristischen Person gleich gesetzt, die die Dienstwohnung zu stellen hat (Kirchengemeinde). Dies führte zu sachlich falschen Regelungen, die bei der Rechtsanwendung immer wieder zu Missverständnissen führten. So kümmern sich beispielsweise weder die Evangelische Stiftung Pflege Schönaue noch das Land Baden-Württemberg in ihrer Funktion als Baupflichtige um die Betriebskosten, obgleich dies § 12 PfarrhausVO so beschreibt. Zugleich wird in der Rechtsverordnung klargestellt, dass die Baupflicht eine Verpflichtung ist, die lediglich im Innenverhältnis zwischen der Baupflichtigen und der Kirchengemeinde besteht (§ 29 Abs. 1). Das hat zur Folge, dass sich Pfarrrinnen und Pfarrer nach der Konzeption dieser Rechtsverordnung grundsätzlich nur mit der Kirchengemeinde auseinander zu setzen haben; diese klärt die betreffenden Fragestellungen im Verhältnis zur Baupflichtigen. „Zuständigkeitsstreitigkeiten“, die in der Vergangenheit gelegentlich auftraten und allseitig zu Beschwerden führten, werden damit vermieden. Die Pflichten, die die Kirchengemeinde hinsichtlich der Gebäude betreffen, werden für das Innenverhältnis zwischen Kirchengemeinde und Baupflichtiger auf die Baupflichtige erstreckt (§ 29 Abs. 3), wobei § 30 einen Katalog von Tatbeständen übersichtlich aufzählt, bei denen bei bestehender Baupflicht Dritter Abweichungen von den üblichen Regelungen erforderlich sind oder Zustimmungen der Baupflichtigen einzuholen sind. Im gleichen Zuge berücksichtigt die Rechtsverordnung, dass bei bestehender Baupflicht das Eigentum am Grundstück von der Baupflicht getrennt sein kann (Evangelische Pfarrpfundestiftung Baden).

(3) Der Begriff des „**Pfarrhauses**“, der bislang synonym für den Begriff „Dienstwohnung“ verwendet wurde, wird nunmehr geklärt. Verstanden wird darunter die Verbindung von Amts- und Wohnräumen (§ 2 Abs. 5). In § 28 werden die Besonderheiten, die sich aus dieser Verbindung von Amts- und Wohnräumen ergeben, geregelt.

6.

Folgende **kleinere Veränderungen** ergeben sich:

(1) Die bisher bestehende Detailregelung hinsichtlich der Betriebskosten wurde durch einen Verweis auf die staatliche Betriebskostenverordnung ersetzt (vgl. §§ 20 und 21). Für die Abrechnung der Betriebskosten wurde in § 21 eine praktikable und juristisch klare Regelung getroffen.

(2) Die Anforderungen der Telekommunikation werden in § 20 zeitgemäß aufgegriffen, wobei bei Pfarrhäusern (§ 2 Abs. 5) die Kosten der Einrichtung von Telekommunikationsanlagen nunmehr auch für den Dienstwohnungsbereich durch die Kirchengemeinden übernommen werden. Dies gilt, soweit nicht durch die private Nutzung weitere oder höhere Kosten entstehen, im Hinblick auf die Nutzung von Flatrates bei Pfarrhäusern auch für die private Nutzung.

(3) Für die bereits bisher bestehende Verpflichtung der Pfarrfrauen und Pfarrer, stillgelegte Räume zu beheizen (§ 11 Abs. 3 PfarrhausVO) trägt nunmehr die Kirchengemeinde die Kosten (§ 9 Abs. 3).

III. Allgemeines zur Rechtsverordnung

1. Regelungsanlass

Das Recht der Dienstwohnungen von Pfarrfrauen und Pfarrern ist derzeit an vier verschiedenen Stellen geregelt. Zunächst ist das Dienstwohnungsrecht Teil des Pfarrdienstrechts, so dass sich rechtliche Regelungen im PfdG.EKD, im AG-PfdG.EKD und in der PfdG.EKD-RVO finden. In Baden ist die Nutzung von Dienstwohnungen ein Besoldungsbestandteil, so dass sich rechtliche Regelungen auch im Pfarrbesoldungsgesetz finden. All diese rechtlichen Regelungen sind auf dem neuesten Stand.

Die Regelungen zu Bau, Ausstattung und Nutzung in der PfarrhausVO von 1995 und den PfarrhausbauRL von 1981 sind jedoch nicht mehr zeitgemäß. Sie werden ergänzt durch Bekanntmachungen des Evangelischen Oberkirchenrats für Kleinreparaturen (GVBl. 1998, 47), Tapetenkosten (sog. „Tapetenerlass“ GVBl. 1992, 90) und den pauschalen Auslagenersatz für das Dienstzimmer im Pfarrhaus (GVBl. 2000, 143), denen - nach damaligem Verständnis der Rechtssetzung - eine Rechtsbindungswirkung zuzumessen war, die aber teilweise bei den Normadressaten in Vergessenheit geraten sind.

Die bestehenden rechtlichen Regelungen glänzen auf der einen Seite durch eine hohe Regeldichte. So wird - um nur einige Beispiele herauszugreifen - geregelt, dass die Küche eine Stellmöglichkeit für Spüle, Herd und Serienmöbel vorhalten muss (2.5.2.4 PfarrhausbauRL), dass Pfarrwohnungen „solide“ gebaut sein sollen (2.7 PfarrhausbauRL), dass es insgesamt 3 Waschbecken in der Pfarrwohnung geben soll (2.7.9.3 PfarrhausbauRL), dass Müllbehälter nach örtlicher Vorschrift vorzusehen sind (2.7.14 PfarrhausbauRL) und dergleichen mehr. Auf der anderen Seite fehlen klare Antworten auf praktische wichtige Fragen, zum Beispiel zur Durchsetzung von Betriebskosten im Streitfall.

Die Überarbeitung der PfarrhausbauRL und der PfarrhausVO steht daher schon längere Zeit auf der Tagesordnung. Zugleich sollen neue Tendenzen aufgegriffen werden. Die Entscheidungshoheit über die Art und Weise der Bereitstellung der Dienstwohnung soll stärker in den gemeindlichen Verantwortungsbereich überführt werden, was einen Abbau dieser Form „hoheitlicher“ Verwaltung bedeutet. Damit müssen einerseits die rechtlichen Regelungen nicht mehr jedes kleinste Detail der Ausstattung von Dienstwohnungen beschreiben. Andererseits

ist aber ein Mindeststandard vorzugeben, der sicherstellt, dass in zeitgemäßer und angemessener Weise der Wohnbedarf für Gemeindepfarrerinnen und Gemeindepfarrer gedeckt wird. Den Gemeinden soll für die Art und Weise der Bereitstellung der Dienstwohnung ein größerer Handlungsspielraum eingeräumt werden. Sie sollen selbst entscheiden, ob vor Ort das klassische Pfarrhaus (= Verbindung von Wohn- und Amtsräumen, § 2 Abs. 5) gehalten werden soll oder für die Dienstwohnung eine von den Amtsräumen getrennte Immobilie beschafft wird. Auch die Möglichkeit der Anmietung einer Dienstwohnung wird klarer beschrieben. Als Vorgabe wird jedoch daran festgehalten, dass in Fällen, in denen vor Ort das klassische Pfarrhaus besteht, sich darin auch die Dienstwohnung zu befinden hat (§ 28 Abs. 1; § 13 Abs. 1 Satz 4 AG-PfDG.EKD).

2. Rechtsentwicklungen

(1) Das Dienstwohnungsrecht ist für den Bereich der Evangelischen Landeskirche in Baden rechtssystematisch ein Teil des Pfarrbesoldungsrechts. Dabei wird es auch künftig bleiben. Der derzeit im Gesetzgebungsverfahren befindliche Entwurf eines einheitlichen Besoldungs- und Versorgungsgesetz der EKD (BVG.EKD) enthält Regelungen auch zur Frage der Dienstwohnung. Der vorliegende Entwurf der Rechtsverordnung ist darauf bereits abgestimmt, so dass voraussichtlich eine nachlaufende Änderung bei einer Übernahme des BVG.EKD nicht erforderlich sein wird. Um eine bessere Übersichtlichkeit zu schaffen werden die besoldungsrechtlichen Regelungen zum Dienstwohnungsrecht nun in diese Rechtsverordnung überführt (§ ...) und müssen nicht mehr in das neue Besoldungsrecht übernommen werden bzw. können im bestehenden PfbG entfallen.

(2) In absehbarem Zeithorizont wird eine Umstellung der Finanzierung der Dienstwohnungen vom Modell der bezuschussenden Baufinanzierung im Einzelfall auf das Modell der pauschalen Mittelzuweisung erfolgen. Die ersten vorbereitenden Überlegungen wurden bereits im Kollegium des Evangelischen Oberkirchenrates diskutiert. Die Regelungen dieser Rechtsverordnung flankieren diesen Wechsel durch die Benennung eines Mindeststandards (§ 13) sowie durch die Einführung einer Genehmigungspflicht in Fällen, in denen der Standard unterschritten werden soll (§ 5). Die Regelungen des Kirchenbaugesetzes hinsichtlich der Genehmigungserfordernisse (§ 2 KBauG iVm. § 7 Abs. 1 KBauG) könnten künftig für Dienstwohnungen entfallen.

(3) Für die Bestandsgebäude gibt es für die Übergangszeit eine Bestandsschutzregelung in Form einer Genehmigungsfiktion (§ 33), deren Zeitspanne es möglich macht, Veränderungen hinsichtlich des Standards erst bei künftigen Pfarrstellenbesetzungen umzusetzen. Der Sache nach wird man bei Gebäuden, die die vorgesehenen Standards nicht erfüllen, im Zuge der Umstellung der Finanzierungsströme eine neue Form des Liegenschaftsmanagements für Pfarrdienstwohnungen einführen müssen.

3. Vermittlung und Umsetzungsfragen

Die Rechtsverordnung lässt keine neuen Fragen entstehen, gibt aber für die bereits bestehenden Fragestellungen teilweise ein klares Prozedere vor. So erfordert das öffentlich-rechtliche Dienstwohnungsverhältnis auch ein öffentlich-rechtliches Verwaltungshandeln. Das war bereits bisher so. Nur wurde es bislang oft so nicht gehandhabt, was bei Streitfällen zu kaum lösbaren Problemen führte. Die Rechtsverordnung gibt nun klare Verfahrensweisen vor, die sich für die Kirchengemeinden und die Verwaltungs- und Serviceämter natürlich auch als Herausforderung darstellen.

Es ist vorgesehen, für die Handhabung der Dienstwohnungen eine Handreichung aufzulegen, die online im Serviceportal der Landeskirche (service-ekiba.de) den Gemeinden, Verwaltungs- und Serviceämtern und Dekanaten zur Verfügung steht. In dieser Handreichung wird sich der Rechtstext dieser Rechtsverordnung nebst Begründung zu den Einzelvorschriften

ten finden. Ergänzt wird diese Handreichung durch Musterformulare für die von der Gemeinde zu erlassenden Verwaltungsakte (vgl. §§ 8 Abs. 1, 11 Abs. 1, 21 Abs. 1) sowie ggf. weitere Mustertexte (Übergabeprotokoll, Nutzungsvereinbarung bei Nachnutzung, § 26). Entsprechend den Erfordernissen vor Ort soll diese Handreichung laufend fortgeschrieben und aktualisiert werden.

4. Rechtsgrundlage

Die Rechtsverordnung stützt sich auf § 11 Abs. 5 Nr. 2 und § 13 Abs. 1 Pfarrbesoldungsgesetz. Sollte das BVG.EKD für die badische Landeskirche übernommen werden, findet sich die Rechtsgrundlage künftig in § 25 BVG.EKD.

IV. Zu den einzelnen Regelungen

Abschnitt I. Grundlagen

Zu § 1 - Anwendungsbereich

Absatz 1

umschreibt den Regelungsbereich der PfDw-RVO und betont dabei in Nummer 2 die Zielsetzung, für die Ausstattung Standards zu setzen, die auch im Fall der Anmietung einer Dienstwohnung einzuhalten sind.

Absatz 2

betrifft die Fälle, in denen die Pflicht zur Bereitstellung der Dienstwohnung nach § 19 b Abs. 2 S. 3 DekLeitG beim Kirchenbezirk liegt. In diesem Fall sind die Regelungen, die in dieser Rechtsverordnung für die Kirchengemeinde vorgesehen sind, für den Kirchenbezirk entsprechend anzuwenden. Gleiches gilt, wenn eine Dienstwohnung durch eine andere kirchliche Körperschaft (so bei den Dienstwohnungen der Prälatinnen bzw. Prälaten) zu stellen ist.

Zu § 2 - Begriffe

§ 2 definiert vorab zentrale Begriffe, die in der Rechtsverordnung verwendet werden. Im Hinblick darauf, dass in der Vergangenheit diese Begriffe mit unterschiedlichem Bedeutungsinhalt gebraucht wurden, ist eine vorangestellte Definition der zentralen Begriffe sinnvoll.

Zu § 3 - Nutzerinnen und Nutzer

Absatz 1

benennt den Kreis der möglichen Nutzerinnen und Nutzer einer Dienstwohnung, wie sich dieser aufgrund der bereits bestehenden rechtlichen Regelungen ergibt.

Absatz 2

schafft die Möglichkeit, Pfarrerinnen und Pfarrern im Probendienst sowie Gemeindediakoninnen und Gemeindediakonen in der Gemeinde, in der sie tätig sind, eine Dienstwohnung zuzuweisen. Die Zuweisung erfolgt durch den Evangelischen Oberkirchenrat (§ 7) mit Zustimmung der betreffenden Kirchengemeinde sowie der betroffenen Person.

Eine Zuweisung von Pfarrerinnen und Pfarrern im Probendienst kommt beim Einsatz in vakanten Gemeinden und bei nicht besetztem Pfarrhaus, wenn daran gedacht ist, die Person nach dem Probendienst auf die Gemeindepfarrstelle zu berufen, in Betracht. Bei Gemeindediakoninnen und Gemeindediakonen kommt die Zuweisung einer Dienstwohnung in Betracht, wenn aufgrund einer länger andauernden Vakanz in der Pfarrstelle eine Nutzung einer vorhandenen Dienstwohnung in anderer Weise nicht sinnvoll möglich ist und der Gemeindediakonin bzw. dem Gemeindediakon auch die Aufgaben der Verwaltung des Pfarramtes (§ 5

Abs. 2 GDG) und der Seelsorge bezüglich der Gemeindeglieder übertragen ist. Der genannte Personenkreis hat jedoch keinen Anspruch auf Zuweisung einer Dienstwohnung, was Absatz 1 Satz 2 klar stellt.

Für die Nutzung der Dienstwohnung ist bei Pfarrerinnen und Pfarrern im Probendienst, für die die Regelungen des Pfarrbesoldungsgesetzes gelten, der Dienstwohnungsausgleichsbetrag bei der Besoldung einzubehalten. Diesem Prinzip folgend soll für die Gemeindediakoninnen und Gemeindediakone ein entsprechender Betrag als Nutzungsentschädigung einbehalten werden. Ein etwa übersteigender Mietwert ist - wie in allen anderen Fällen auch - bei der Festlegung der abzuführenden Steuer zu berücksichtigen.

Zu § 4 - Mitnutzende Personen

Mitnutzende Personen haben das Recht, die Dienstwohnung zu nutzen, wobei sich dieses Recht vom Nutzungsrecht der in § 3 genannten Nutzerinnen und Nutzer ableitet. Insofern wird durch das Recht zur Mitnutzung kein eigenständiger von der Nutzerin bzw. dem Nutzer unabhängiger Anspruch auf Nutzung der Dienstwohnung begründet.

Die Benennung der Personen, die zur Mitnutzung berechtigt sind, bringt zugleich eine Abgrenzung zur Untervermietung von Räumen der Dienstwohnung an Dritte mit sich: Dritte sind nur Personen, die nicht schon nach § 4 zur Mitnutzung berechtigt sind.

Absatz 1

nennt als mitnutzende Personen die Familienangehörigen und definiert diesen Personenkreis. Erfasst sind Ehegatten und Lebenspartner sowie die gesetzlichen Erben erster Ordnung (Abkömmlinge, § 1924 Abs. 1 BGB), sowie die gesetzlichen Erben zweiter Ordnung (Eltern sowie deren Abkömmlinge, § 1925 Abs. 1 BGB), also auch die Geschwister und deren Kinder. Weiter sind als Familienangehörigen die Personen anzusehen, denen gegenüber eine sittliche Verpflichtung besteht, den Wohnraum zu gewähren. Unter diesen Tatbestand fällt zum Beispiel die Aufnahme von Pflegeeltern oder Pflegekindern.

Absatz 2

nennt als mitnutzende Personen vorübergehend zum Zweck der Pflege, Betreuung oder des Schüleraustausches aufgenommene Personen.

Absatz 3

stellt klar, dass das Nutzungsrecht der mitnutzenden Personen vom Nutzungsrecht der Nutzerin bzw. des Nutzers abhängig ist und entfällt, wenn das Nutzungsrecht der Nutzerin bzw. des Nutzers entfällt.

Absatz 4

verweist auf die Genehmigungspflichten des Pfarrdienstrechtes in den Fällen, in denen mitnutzende Personen in der Dienstwohnung ihren Beruf oder ihr Gewerbe ausüben wollen. Damit wird deutlich gemacht, dass die Gestattung der Mitnutzung nach Absatz 1 in diesen Fällen nur vorbehaltlich der Genehmigung nach dem Pfarrdienstrecht möglich ist.

Zu § 5 - Genehmigungspflicht

§ 5 ist eine Zentralnorm der PfDw-RVO. Da künftig die Entscheidung über die Art und Weise, wie die Dienstwohnung bereit zu stellen ist, stärker in der Verantwortung der Kirchengemeinden liegt, bedarf es im Interesse der Pfarrerinnen und Pfarrer der Festlegung bestimmter Mindeststandards für die Ausstattung von Dienstwohnungen (§ 13). Mit der Festlegung der Mindeststandards soll auch der Raum für „Verhandlungslösungen“ vor Ort, die im Zuge einer Pfarrstellenbesetzung auftreten, verringert werden.

Um die Einhaltung von Standards auch rechtlich durchsetzbar zu machen, ist nach Absatz 1 eine Unterschreitung der Standards genehmigungspflichtig. In diesem Rahmen oder im Fall einer nicht eingeholten Genehmigung kann von Seiten des Evangelischen Oberkirchenrats aufsichtlich reagiert werden.

Die Anordnung der Genehmigungspflicht gilt rechtlich auch für die derzeit bestehenden Dienstwohnungen (§ 32). Jedoch sieht § 33 eine Übergangsregelung für den derzeit bestehenden Dienstwohnungsbestand in der derzeit bestehenden Nutzung vor, die sich bis zum 31.12.2027 erstreckt. Genehmigungen nach § 5 sind grundsätzlich von Referat 8 zu erteilen sind, wobei Referat 2 vorab ein Votum zu geben hat. Weiterhin ist in der Regel eine Stellungnahme der betroffenen Pfarrerin bzw. des betroffenen Pfarrers einzuholen.

Absatz 1

Absatz 1 sieht lediglich für die Unterschreitung des Mindeststandards die Einholung einer Genehmigung vor. Soweit die Kirchengemeinde den Standard im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden finanziellen Möglichkeiten überschreitet, besteht aus dem Blickwinkel des Dienstwohnungsrechts kein Anlass, aufsichtlich tätig zu werden (dieser kann sich aber gegebenenfalls aus den finanzrechtlichen Regelungen ergeben).

Bei der Erteilung einer Genehmigung sind die baulichen-örtlichen Verhältnisse zu prüfen. Baurechtliche und bautechnische Gegebenheiten sowie die Situation des Denkmalschutzes sind zu berücksichtigen. Zudem sind nach Absatz 1 Satz 3 die Interessen einer durchschnittlichen Nutzerin bzw. eines durchschnittlichen Nutzers zu berücksichtigen. Zu prüfen ist daher im Wege eine Abwägung, ob die konkrete Unterschreitung des Standards im Verhältnis zu der bei der Kirchengemeinde bestehenden Problemstellung auch für eine durchschnittliche Nutzerin bzw. einen durchschnittlichen Nutzer als hinnehmbar erscheint.

Nicht von dem Begriff der baulichen-örtlichen Verhältnisse sind die finanziellen Verhältnisse der Kirchengemeinde erfasst. Sind die vorhandenen Mittel für die Anpassung auf den Standard nicht vorhanden, besteht die Möglichkeit, das Gebäude aufzugeben und den Dienstwohnungsbedarf durch Anmietung einer Wohnung zu decken, wobei die diesbezüglichen Kosten durch die laufenden Zuweisungen gedeckt werden können.

Satz 4 gibt die Möglichkeit, die Genehmigung zu befristen oder mit Auflagen zu versehen und so, bezogen auf den konkreten Einzelfall, auch Übergangslösungen zu schaffen.

Ergänzend gibt § 30 Abs. 2 in Fällen der Baupflicht Dritter eine Sonderregelung, wenn es der Kirchengemeinde aufgrund der Baupflicht nicht möglich ist, die vorgegebenen Standards einzuhalten.

Absatz 2

gibt eine Sonderregelung für den Fall der Anmietung von Dienstwohnungen. Hier können im Einvernehmen mit der jeweiligen Nutzerin bzw. dem jeweiligen Nutzer die Standards unterschritten werden. Bei der Anmietung von Dienstwohnungen kann dies das Finden eines geeigneten Mietobjektes beschleunigen. Zudem hat die Nutzerin bzw. der Nutzer unter Umständen einen geringeren Mietwert zu versteuern. Soweit zwischen der Kirchengemeinde und der Nutzerin bzw. dem Nutzer ein Konsens hinsichtlich der anzumietenden Wohnung besteht, gibt es für den Evangelischen Oberkirchenrat keinen Anlass, aufsichtlich vorzugehen. Soweit sich nachträglich die Gründe für den verringerten Wohnbedarf ändern, kann die Einweisung nach § 10 Abs. 4 nachträglich aufgehoben werden.

Absatz 3

stellt klar, dass anderweitig bestehende Genehmigungspflichten, wie z.B. nach dem Kirchenbaugesetz oder dem KVHG, unberührt bleiben. Je nach Sachverhalt besteht damit die Verpflichtung der Kirchengemeinde, um die Erteilung einer Genehmigung unter mehreren

Blickwinkeln nachzusuchen. Nach dem Kirchenbaugesetz ergeben sich beispielsweise Genehmigungspflichten bei Neubaumaßnahmen, bei Maßnahmen, die zu überplanmäßigen Ausgaben führen, oder bei Maßnahmen, die denkmalschutzrechtliche Belange berühren (vgl. §§ 2, 7 KBauG).

Abschnitt II. Bereitstellung der Dienstwohnung

Zu § 6 - Bereitstellung der Dienstwohnung

§ 6 verweist auf die Verpflichtung der Kirchengemeinde zur Bereitstellung der Dienstwohnung für die Gemeindepfarrerinnen und Gemeindepfarrer (vgl. § 13 Abs. 1 Satz 2 AG-PfDG.EKD) und nennt die hierfür denkbaren Umsetzungswege. Möglich ist die Nutzung eines im Eigentum der Gemeinde, einer Baupflichtigen oder einer Dritten (Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden) stehenden Objektes oder die Anmietung einer Wohnung. Mit dieser Vorschrift wird die Entscheidung über die Umsetzung der Dienstwohnungspflicht in die Hand der Kirchengemeinden gegeben. Im Fall einer bestehenden Baupflicht Dritter ist jedoch die Anmietung einer Dienstwohnung durch die Kirchengemeinde ausgeschlossen (§ 30 Abs. 3). Gleiches gilt in Fällen, in denen vor Ort ein Pfarrhaus vorhanden ist (§ 28 Abs. 1). (Vgl. auch § 10 Abs. 1 Satz 4).

Zu § 7 - Zuweisung der Dienstwohnung

§ 7 regelt die Zuweisung der Dienstwohnung. Mit der Zuweisung wird die grundsätzliche Verpflichtung, eine Dienstwohnung zu beziehen, im Personaleinzelfall konkretisiert.

Absatz 1

stellt zur Verwaltungsvereinfachung klar, dass in der Berufung auf eine Gemeindepfarrstelle bzw. Dekansstelle die Zuweisungsverfügung enthalten ist, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt wird.

Absatz 2

macht deutlich, dass durch die Zuweisung ein öffentlich-rechtliches mittelbares Nutzungsverhältnis zwischen dem Dienstherrn und der Nutzerin bzw. dem Nutzer begründet wird. Damit sind etwaige Streitigkeiten, die sich aus dem Dienstwohnungsverhältnis ergeben, als kirchliche öffentlich-rechtliche Streitigkeiten zu qualifizieren. Etwaige aus dem Dienstwohnungsverhältnis resultierende Ansprüche sind mit Verwaltungsakt festzusetzen. Dieser unterliegt in üblicher Weise der rechtlichen Überprüfung im Beschwerdeverfahren sowie durch die Kirchengerichte. Zugleich gibt dieses mittelbare öffentlich-rechtliche Nutzungsverhältnis auch die Möglichkeit des Dienstherrn, den sog. Dienstwohnungsausgleichsbetrag, der im Pfarrbesoldungsrecht geregelt ist, einzubehalten.

Absatz 3

regelt die Möglichkeit der Aufhebung der Zuweisung. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung wird bei der Genehmigung einer Ausnahme von der Dienstwohnungspflicht die Aufhebung der Zuweisung unterstellt.

Zu § 8 - Einweisung in die Dienstwohnung

§ 8 regelt die Einweisung in die konkret zu nutzende Dienstwohnung. Mit der Einweisung wird das allgemein aus der Zuweisung folgende Dienstwohnungsverhältnis auf das zu beziehende Objekt konkretisiert. Die Einweisung erfolgt durch die Kirchengemeinde, da diese die Pflicht zur Bereitstellung der Dienstwohnung hat (§ 6). Für den Bescheid zur Einweisung wird den Gemeinden ein Formblatt zur Verfügung gestellt.

Absatz 1

sieht vor, dass die Einweisung durch Bescheid geschieht. Dieser ist dem Evangelischen Oberkirchenrat vorzulegen, der den Bescheid beispielsweise für die Ermittlung des Mietwertes benötigt. Mit dem Einweisungsbescheid werden die zur Dienstwohnung gehörenden Räumlichkeiten und Nebengebäude sowie ein etwaiges zugehöriges Gartengrundstück konkretisiert. Auch wird bei Pfarrhäusern die Abgrenzung zu den Amtsräumen beschrieben.

Absatz 2

stellt klar, dass mit der Einweisung die Räume zu kirchlichen Zwecken gewidmet werden (§ 3 Abs. 1 KBauG), soweit dies nicht ohnehin geschehen ist.

Absatz 3

stellt klar, dass durch die Einweisung ein öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis zwischen der Kirchengemeinde und der Nutzerin bzw. dem Nutzer entsteht. Dieses öffentlich-rechtliche Nutzungsverhältnis gibt beispielsweise die Basis ab für die Abrechnung der Betriebskosten, die durch Verwaltungsakt festgesetzt (§ 21 Abs. 1) und im Wege des Gehalts-einbehalts beigetrieben werden können (vgl. § 11).

Absatz 4

regelt die Aufhebung der Einweisung aus dienstlichen Gründen. Dies kommt namentlich in Betracht, wenn das Gebäude aus bautechnischen oder anderen Gründen nicht mehr bewohnbar ist oder wenn es veräußert werden muss. Bei der Anmietung von Dienstwohnungen kommt die Aufhebung der Einweisung in Betracht, wenn seitens des Vermieters eine Kündigung, etwa wegen Eigenbedarfs, erfolgt. Absatz 4 sieht in diesen Fällen vor, dass in eine andere Dienstwohnung einzuweisen ist. Da die Ursachen für den Wohnungswechsel in diesen Fällen der Sphäre der Kirchengemeinde zuzurechnen sind, trägt diese die erforderlichen Umzugskosten. Soweit die Sphäre der Eigentümerin des Grundstücks (Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden), trägt diese die Umzugskosten. Die Kostentragung durch die Baupflichtige in diesem Fall regelt § 30 Abs. 7.

Absatz 5

regelt klarstellend, dass mit der Aufhebung der Zuweisung (insb. bei Befreiung von der Dienstwohnungspflicht) auch die Einweisung als aufgehoben gilt.

Zu § 9 - Stillgelegte Räume

Absatz 1

regelt die Möglichkeit, einzelne Räume der Dienstwohnung stillzulegen. Diese bereits bisher bestehende Möglichkeit (§ 1 Abs. 4 PfarrhausVO) führt bei zu großen Dienstwohnungen zur Verminderung des steuerlichen Mietwertes.

Absatz 2

Die Regelung zur anderweitigen Nutzung stillgelegter Räume entspricht der bisher in § 1 Abs. 4 PfarrhausVO enthaltenen Regelung. Jedoch wird nun betont, dass eine anderweitige Nutzung bzw. Vermietung nur dann zulässig ist, wenn die stillgelegten Räume von der Dienstwohnung räumlich abgrenzbar sind.

Soweit die stillgelegten Räume nicht abtrennbar sind, bleiben sie leer stehen. Eine Untervermietung durch die Nutzerin bzw. den Nutzer scheidet aus, da hinsichtlich der stillgelegten Räume kein Nutzungsrecht (also auch kein Recht zur Untervermietung) für die Nutzerin bzw. den Nutzer besteht. Auch jede sonstige Nutzung durch die Nutzerin bzw. den Nutzer ist nicht möglich (vgl. Absatz 1 Satz 2).

Absatz 3

regelt aus Gründen des Bautenschutzes die fortbestehende Verpflichtung der Nutzerin bzw. des Nutzers, die stillgelegten und nicht anderweitig genutzten Räume zu beheizen und zu belüften. Diese Verpflichtung ergab sich bislang aus § 11 Abs. 3 PfarrhausVO. Allerdings ist nunmehr vorgesehen, dass die Kirchengemeinde die anfallenden Heizkosten trägt.

Zu § 10 - Anmietung einer Dienstwohnung

Die Möglichkeit, die Dienstwohnung durch Anmietung einer Wohnung bereit zu stellen, war bislang in § 17 PfarrhausVO geregelt. § 10 regelt die sich im Zusammenhang mit der Anmietungslösung stellenden Fragen jedoch eingehender als das bisherige Recht.

Absatz 1

spricht die grundsätzliche Möglichkeit an, zur Bereitstellung einer Dienstwohnung auch Wohnraum anzumieten (vgl. § 6). Satz 2 verbietet hierbei jedoch die Anmietung von Wohnraum, welcher im Eigentum der künftigen Nutzerin bzw. des künftigen Nutzers oder seiner Familienangehörigen steht. Es soll verhindert werden, dass die Kirchengemeinde von der eigenen Pfarrerin bzw. dem eigenen Pfarrer den Wohnraum anmietet, den diese Person nutzt. Die Abwicklung von etwaigen das Mietverhältnis betreffenden Streitigkeiten würde die Amtsführung in nicht tragbaren Maße belasten. Auch kann es im Rahmen der kircheninternen Öffentlichkeit schwer zu vermitteln sein, dass die Höhe des zu leistenden Mietzinses marktgerecht festgelegt wurde. Weiterhin soll verhindert werden, dass sich die Pfarrerrinnen und Pfarrer in dieser Weise einen Altersruhesitz schaffen, der während der Zeit des aktiven Dienstes als Dienstwohnung mit der Person der Pfarrerin oder des Pfarrers identifiziert wurde. Damit geraten Pfarrerrinnen und Pfarrer im Ruhestand schon aufgrund der zu erwartenden Anfragen aus der Gemeinde nicht selten in Schwierigkeiten, sich aus den Amtsgeschäften der Nachfolgerinnen bzw. Nachfolger herauszuhalten. Dieser Aspekt kann sich verschärfen, wenn Pfarrerrinnen und Pfarrer in der Immobilie wohnen, die früher als Dienstwohnung bzw. als Pfarrhaus bekannt war. Zum Schutz sowohl der Pfarrerrinnen und der Pfarrer als auch der Gemeinden ist es sinnvoll, diese Möglichkeit von vornherein auszuschließen. Satz 3 erweitert Satz 2 auf Fälle sonstiger Nutzungsrechte, z.B. aufgrund von Mietverträgen, Erbbau- oder Nießbrauchsrechten.

Absatz 2

stellt klar, dass die die Kirchengemeinde als Mieterin treffenden Verpflichtungen in vollem Umfang von der Nutzerin bzw. dem Nutzer zu erfüllen sind und benennt hierbei Ausnahmen, die sich aus der Natur des Dienstwohnungsverhältnisses ergeben.

Absatz 3

betrifft den Fall, in welchem durch die Vermieterin bzw. den Vermieter Schadensersatzansprüche wegen schuldhaften Nutzerverhaltens geltend gemacht werden. In diesem Fall hat die Kirchengemeinde im Benehmen mit der Nutzerin bzw. dem Nutzer den Schaden als Mieterin zunächst zu regulieren; die Nutzerin bzw. der Nutzer ist verpflichtet, der Kirchengemeinde den entsprechenden Aufwand zu erstatten.

Absatz 4

Bei Anmietung von Dienstwohnungen besteht die Möglichkeit, den Standard zu unterschreiten, wenn die Nutzerin bzw. der Nutzer damit einverstanden ist (§ 5 Abs. 2). Dies erspart der Kirchengemeinde Mietkosten und der Nutzerin bzw. dem Nutzer gegebenenfalls die Besteuerung eines höheren Mietwertes. Absatz 4 betrifft die Sachlage, in der sich nachträglich die Verhältnisse ändern (beispielsweise durch eine Eheschließung oder durch die Geburt weiterer Kinder). Dann soll auf Antrag der Nutzerin bzw. des Nutzers die Einweisung aufgehoben werden. In der Folge ist die Nutzerin bzw. der Nutzer in eine andere - dem Standard entsprechende - Dienstwohnung einzuweisen. Die nötigen Umzugskosten verbleiben bei der Kirchengemeinde. Dies ist gerechtfertigt, da die Kirchengemeinde auch einen finanziellen

Vorteil daraus gezogen hat, dass sie in der zurückliegenden Zeit den an sich vorgesehenen Standard nicht erfüllen musste. Dabei ist die Übernahme der Umzugskosten daran gebunden, dass die bisherige Dienstwohnung zumindest drei Jahre genutzt wurde; erfolgt der Umzug zu einem früheren Zeitpunkt, trägt die Nutzerin bzw. der Nutzer in diesem Fall die Umzugskosten selbst. Satz 3 stellt klar, dass die Umzugskosten in der Höhe zu erstatten sind, die das KUKG vorsieht.

Absatz 5

Absatz 4 bezieht sich ausdrücklich nur auf den Fall, in welchem der Standard bei der ersten Anmietung unterschritten wurde (§ 5 Abs. 2). Absatz 5 regelt hingegen den Fall, in welchem bei erstmaliger Einweisung eine dem Standard entsprechende Dienstwohnung angemietet wurde. Erhöht sich in diesem Fall der Raumbedarf aufgrund einer Veränderung der familiären Situation, so kann dies nach § 13 Abs. 3 berücksichtigt werden. Dann kann die Einweisung auf Antrag der Nutzerin bzw. des Nutzers aufgehoben und in eine neue Dienstwohnung eingewiesen werden. Nun trägt - im Unterschied zu dem Fall, in dem früher der rechtliche Standard unterschritten wurde - grundsätzlich die Nutzerin bzw. der Nutzer die Umzugskosten selbst.

Absatz 6

betrifft die Sachlage, in welcher aufgrund einer hohen Anzahl von Familienmitgliedern eine den üblichen Standard überschreitende Dienstwohnung angemietet wurde. Entfällt der zusätzliche Wohnbedarf, so können die Nutzerinnen und Nutzer zur Verringerung des steuerlichen Mietwertes einzelne Räume nach § 9 von der Nutzung ausnehmen. Absatz 6 gibt in diesem Fall auch der Kirchengemeinde die Möglichkeit zu reagieren, um Mietkosten einzusparen. Sie kann die Einweisung aufheben und in eine andere Dienstwohnung einweisen, trägt jedoch dabei die Umzugskosten in der Höhe, die das KUKG vorsieht.

Zu § 11 - Ansprüche der Kirchengemeinde

Aufgrund der Zuweisung und Einweisung wird ein öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis zwischen der Nutzerin bzw. dem Nutzer und der Kirchengemeinde auf der einen Seite (§ 8 Abs. 3) und der Landeskirche auf der anderen Seite (§ 7 Abs. 2) begründet. Dies hat zur Folge, dass etwaige Forderungen der Landeskirche oder Kirchengemeinde gegen die Nutzerin bzw. den Nutzer der Dienstwohnung als öffentlich-rechtliche Forderung mit Verwaltungsakt (Leistungsbescheid) festzusetzen sind. Für den Erlass entsprechender Verwaltungsakte werden den Kirchengemeinden in einer Handreichung Muster zur Verfügung gestellt.

Während auf Seiten der Landeskirche die einfache Möglichkeit besteht, Leistungsbescheide durch Gehaltseinbehalt durchzusetzen, hat die Kirchengemeinde eine solche Möglichkeit nicht, da die Kirchengemeinde der Nutzerin bzw. dem Nutzer der Dienstwohnung keine Bezüge bezahlt. Es sind in den letzten Jahren mehrere Fälle vorgekommen, in denen Betriebskostennachzahlungen in bis zu fünfstelliger Höhe gegen Nutzerinnen und Nutzer von Dienstwohnungen durchzusetzen waren. Dabei konnte aufgrund der juristischen Unklarheiten nicht jeder Fall zufriedenstellend gelöst werden.

Hierauf reagiert diese Rechtsverordnung zum einen durch eine klare Regelung der Verjährung von Betriebskosten (§ 21 Abs. 3). Zum anderen zeigt § 11 den Weg auf, in welchem die Forderungen der Kirchengemeinde in einfacher Weise unter Wahrung des Rechtsschutzinteresses der Nutzerin bzw. des Nutzers beigeschrieben werden können.

Absatz 1

stellt klar, dass aufgrund der öffentlich-rechtlichen Natur des Dienstwohnungsverhältnisses Forderungen durch Verwaltungsakt (Leistungsbescheid) festzusetzen sind. Im Besoldungsrecht ist zwar grundsätzlich eine Aufrechnung gegen Besoldungsansprüche auch dann möglich, wenn die Forderung nicht zuvor durch Leistungsbescheid festgestellt wurde. Der Erlass

eines Leistungsbescheides stellt jedoch sowohl für die betreffende Kirchengemeinde als auch für die Nutzerin bzw. den Nutzer der Dienstwohnung ein Mehr an Rechtssicherheit dar. Sind Grund und Höhe der Forderung streitig, so kann sich die Nutzerin bzw. der Nutzer der Dienstwohnung im üblichen Beschwerdeweg (Art. 112 GO), gegebenenfalls durch Klage vor dem kirchlichen Verwaltungsgericht, gegen den Leistungsbescheid zur Wehr setzen.

Von Absatz 1 erfasst sind nicht nur auf eine Geldleistung gerichtete Verwaltungsakte. Auch einzelne das Nutzerverhalten betreffende Verpflichtungen, wie etwa das Unterlassen einer übermäßigen Haustierhaltung (§ 18 Abs. 3) können durch Verwaltungsakt festgestellt werden.

Absatz 2

beschreibt den Weg der Durchsetzung eines auf eine Geldforderung gerichteten Verwaltungsaktes (Leistungsbescheid). Dies geschieht durch Abtretung der Forderung an die Evangelische Landeskirche in Baden und den Einbehalt von den Bezügen. Bei der Aufrechnung gegen Bezüge sind nach allgemein geltenden Regelungen die Pfändungsfreigrenzen zu beachten. Im Übrigen ist es gängige Verwaltungspraxis, bei hohen Forderungen monatliche Teilbeträge im Rahmen der Billigkeit festzulegen. Absatz 2 setzt voraus, dass ein bestandskräftiger, d.h. rechtlich unanfechtbarer Verwaltungsakt hinsichtlich der Forderung vorliegt, bevor der Weg des Gehaltseinbehalts beschritten wird.

Absatz 3

sieht vor, dass Forderungen auf Betriebskosten auch vor Bestandskraft des Verwaltungsaktes nach Absatz 2 beigetrieben werden können. Dies entspricht der im staatlichen Recht üblichen Regelung hinsichtlich der Erhebung von Gebühren und entspricht der im Entwurf des BVG.EKD enthaltenen Regelung, dass Widerspruch und Anfechtungsklage gegen Leistungsbescheide hinsichtlich der Betriebskosten keine aufschiebende Wirkung haben (§ 24 Abs. 3 Entwurf BVG.EKD-Stand Kirchenkonferenz). Ein Gehaltseinbehalt nach Absatz 2 muss jedoch in diesen Fällen nicht zwingend erfolgen; sollte der Evangelische Oberkirchenrat von der Berechtigung der erhobenen Forderung nicht überzeugt sein, so kann er von einem Einbehalt auch zunächst bis zur Bestandskraft des Bescheides absehen.

Zu § 12 - Untervermietung

§ 12 übernimmt die bisher in § 15 PfarrhausVO geregelte Möglichkeit der Untervermietung von Räumen der Dienstwohnung durch die Nutzerin bzw. den Nutzer. Eine Untervermietung setzt nach § 38 Abs. 3 Satz 1 PfdG.EKD und § 13 Abs. 3 AG-PfdG.EKD die Genehmigung der Kirchengemeinde und die Zustimmung des Bezirkskirchenrats voraus, worauf zur Klarstellung hingewiesen wird.

Des Sachzusammenhangs wegen wird weiter auf die Genehmigungserfordernisse des Pfarrdienstrechts bei beruflicher oder gewerblicher Nutzung der Räumlichkeiten hingewiesen.

Die Verpflichtung zur Abführung des hälftigen Mietzinses an die Kirchengemeinde war bereits in § 15 Abs. 1 PfarrhausVO enthalten. § 12 regelt weiter die Verantwortlichkeit der untervermietenden Nutzerin bzw. des Nutzers hinsichtlich der Räumung untervermieteter Räume bei Ende des Dienstwohnungsverhältnisses. Fragen der Haftung regelt § 16.

Hinzuweisen ist darauf, dass die Mitnutzung von Räumen durch Personen, die zur Mitnutzung berechtigt sind (§ 4), keines Untermietvertrages bedarf. Jedoch ist es durchaus denkbar, auch mit diesem Personenkreis ein Untermietverhältnis zu begründen, wenn beispielsweise Räume der Dienstwohnung für ein Gewerbe einer familienangehörigen Person genutzt werden sollen.

Abschnitt III. Standard der Dienstwohnung

Zu § 13 - Größe und Ausstattung der Dienstwohnung

§ 13 definiert Größe und Ausstattung der Dienstwohnung und stellt sich daher als eine zentrale Norm dieser Rechtsverordnung dar. Unterschreitungen des hier festgesetzten Standards bedürfen nach § 5 Abs. 1 einer Genehmigung und damit einer besonderen Rechtfertigung.

Bislang wurde versucht, Standards durch detaillierte Einzelangaben zur Ausstattung der einzelnen Räume zu setzen. Es wurden Flächenmaße vorgegeben und Ausstattungsmerkmale benannt. Beispiele: Bad mit 2 Waschbecken oder ggf. mit 1 Waschbecken und abgetrennter Duschnische, WC, 5 bis 6 qm (2.5.2.9 PfarrhausbauRL). Oder: In der Regel Putz zum Tapezieren, keine aufwendigen Wandverkleidungen. Vorräume, Flur, Treppenhaus mit strapazierfähigen, abwaschbaren Anstrichen oder Tapeten. Fliesensockel im Bad und Duschaum bis 2 m Höhe, in der Küche an der Arbeits- und Geräthewand und im WC (Bereich des Waschbeckens) 1,5 m hoch. Glasuren in neutraler Musterung und neutralem Farbton. (2.7.2 PfarrhausbauRL).

Diese Festlegungen aus einer Zeit der hoheitlich orientierten Bauverwaltung scheitern in der praktischen Durchsetzung zuweilen an den faktischen Möglichkeiten (so lassen sich selten Mietwohnungen finden, die die Anforderungen passgenau erfüllen) oder an der Unschärfe der Begriffe („neutrale Musterung“). Die Handlungsspielräume vor Ort werden eingengt (darf ein Bad auch 10 qm groß sein?), ohne dass dies allen Beteiligten einen wirklichen Vorteil einträgt.

Diese Rechtsverordnung geht einen anderen Weg. Zugleich wird damit das Ziel der Deregulierung verfolgt; rechtliche Regelungen sollen nur insoweit in Details gehen, als die detaillierte Beschreibung für die Praxis hilfreich ist. Daher wird künftig auf detaillierte Beschreibungen verzichtet.

§ 13 beschränkt sich darauf, einen klaren Rahmen zu setzen. Es werden eine Gesamt-qm-Zahl und der Raumbedarf benannt (Absatz 2). Die Ausstattungsqualität der Dienstwohnung wird durch den unbestimmten Rechtsbegriff der „guten“ Ausstattung beschrieben, wobei zur Ausfüllung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs auf die in Mietspiegeln vorgehaltenen Kriterienkataloge verwiesen wird (Absatz 5).

Die Erfahrung wird zeigen, ob mit den in dieser Rechtsverordnung genannten Standards ein hinreichender Rahmen gesetzt ist, der einen Interessenausgleich der Beteiligten mit sich bringt. Sollte es erforderlich sein, können detailliertere Festlegungen durch den Evangelischen Oberkirchenrat in Richtlinien getroffen werden (Absatz 5).

Absatz 1

Aufgrund der statistisch geänderten Familiengrößen geht Absatz 1 davon aus, dass der Wohnbedarf von 5 Personen zu decken ist (früher nach 2.1. PfarrhausbauRL: 6 Personen).

Absatz 2

definiert den in Absatz 1 genannten durchschnittlichen Wohnbedarf und benennt eine Gesamtfläche sowie die Anzahl der Räume. Gesondert wird als Mindeststandard das häusliche Arbeitszimmer, welches auch als Gästezimmer genutzt werden kann, benannt. Klarzustellen ist im Hinblick auf immer wieder vorliegende Anfragen, dass unabhängig vom Amtszimmer der Pfarrerin bzw. des Pfarrers in den Diensträumen (§ 28 Abs. 2) das häusliche Arbeitszimmer in der Dienstwohnung vorzuhalten ist, wobei die Betriebskosten für das häusliche Arbeitszimmer - entgegen einer zuweilen anzutreffenden fehlerhaften Übung - von der Nutzerin bzw. dem Nutzer zu tragen sind (§ 21 Abs. 4 Satz 2).

Absatz 3

eröffnet die Möglichkeit, aus familiären Gründen den in Absatz 2 genannten Standard zu überschreiten. Familiäre Gründe liegen dabei insbesondere vor, wenn mehr als fünf Familienmitglieder (vgl. Absatz 1) die Dienstwohnung nutzen müssen. Die geschaffene Möglichkeit wird vor allem bei anzumietenden Dienstwohnungen in Betracht kommen (vgl. hierzu auch § 10 Absätze 5 und 6).

Absatz 4

nimmt das früher in 2.2 PfarrausbauRL genannte Kriterium der „zentralen Lage“ auf.

Absatz 5

verweist hinsichtlich der Ausstattung der Dienstwohnung auf eine Vergleichsbetrachtung mit den sonstigen in einer Gemeinde befindlichen Wohnungen. Im Rahmen dieser Vergleichsbetrachtung muss die Dienstwohnung in guter Ausstattung sein. Zur Ausfüllung dieses Begriffes wird auf Kriterien verwiesen, die sich zur Bewertung der Ausstattung einer Wohnung in ortsüblichen Mietspiegeln finden. Hierbei ist anzumerken, dass eine Reihe von Städten in den Mietspiegeln solche Ausstattungsmerkmale nennen (z.B. Mietspiegel Remseck am Neckar, Mannheim), während andere Mietspiegel inzwischen hierauf verzichten. Es kann grundsätzlich jeder Mietspiegel, gegebenenfalls auch mehrere Mietspiegel, herangezogen werden, da sich die Begriffsbeschreibungen decken oder überschneiden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die Erfüllung des Begriffs „gute Ausstattung“ nicht sämtliche Merkmale erfüllt sein müssen; vielmehr können fehlende Merkmale durch andere Merkmale kompensiert werden. Gleichwohl ist die Umschreibung in den Mietspiegeln hinreichend, um in der Praxis vor Ort zu erkennen, ob eine gute Ausstattung vorliegt oder, wenn dies nicht der Fall ist, eine Ausnahmegenehmigung (§ 5 Abs. 1) einzuholen ist.

Gute Ausstattung wird beispielsweise im Mietspiegel von Remseck/Neckar wie folgt beschrieben: Wohnungen mit Bad (Dusche) und Zentralheizung, hochwertige Sanitärausstattung, Teppich- und/oder Parkett-/Laminatfußböden, Küche und Bad (Dusche) sind gekachelt; die Versorgungsleitungen liegen unter Putz; Doppelfenster, guter Zuschnitt, Wohnungen entsprechen neuesten Ansprüchen an zeitgerechten Wohnraum, Wärmeschutzverglasung, Balkon/Terrasse.

Im Mietspiegel von Mannheim wird guter Wohnkomfort wie folgt beschrieben: Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Parkett), Gartenbenutzung, Balkon mit hohem Wohnwert, Loggia oder Terrasse in Gartenlage, Einbaumöbel (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen), offener Kamin, überdurchschnittliche Badausstattung (z.B. Bidet, 2 Waschbecken, Bade- und Duschwanne u.s.w.), Gäste-WC, Waschküche, Trockenraum, Aufzug in Gebäuden mit weniger als fünf Obergeschossen, Einzelöfen vom Vermieter gestellt, Multimedia-Anschlüsse (z.B. ISDN-/Kabel-/Telefonanschluss) in jedem Zimmer.

Soweit für die Praxis nähere Festlegungen erforderlich erscheinen, können diese in Richtlinien des Evangelischen Oberkirchenrates getroffen werden.

Absatz 6

regelt die Kostentragungspflicht bzgl. der vorgeschriebenen Brandschutzanlagen (Brandmelder) sowie bezüglich der Maßnahmen, die sich aufgrund anderer öffentlich-rechtlicher Schutzvorschriften ergeben (z.B. Trinkwasserschutz).

Absatz 7

übernimmt eine klarstellende Regelung aus § 7 PfarrhausVO. Die Kosten für die Beleuchtung des Außenbereichs bei Pfarrhäusern wird jedoch künftig von der Kirchengemeinde getragen (vgl. § 28 Abs. 5).

Absatz 8

stellt fest, dass die Dienstwohnung in bezugsfertigem Zustand zu übergeben ist. Die Vorschrift übernimmt die bisherige Regelung in § 3 Abs. 3 PfarrhausVO. Für Schönheitsreparaturen während der Laufzeit der Dienstwohnungsnutzung gilt § 17 Abs. 3.

Abschnitt IV. Verpflichtungen der Nutzerin bzw. des Nutzers

Zu § 14 - Schonender Gebrauch

§ 14 übernimmt die bisherige Verpflichtung aus § 7 Abs. 1 PfarrhausVO zur schonenden Nutzung der Dienstwohnung.

Zu § 15 - Verkehrssicherungspflicht

§ 15 regelt die bisher in § 11 PfarrhausVO geregelte Verkehrssicherungspflicht. Im Grundsatz obliegt nach Absatz 1 die Verkehrssicherungspflicht für die Dienstwohnung der Nutzerin bzw. dem Nutzer. Dies gilt nur, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist; dies kommt insbesondere hinsichtlich des Grundstückes und der Streu- und Räumspflicht bei angemieteten Dienstwohnung in Betracht (etwa die Übertragung auf einen Hausmeisterservice). Nach § 28 Absatz 3 bezieht sich bei Pfarrhäusern die Verkehrssicherungspflicht auf das ganze Grundstück.

Absatz 2 nimmt stillgelegten Gartenflächen von der Verkehrssicherungspflicht der Nutzerin bzw. des Nutzers aus. Gleiches gilt nach Absatz 3 für die erforderlichen Baumschauen. Hier bleibt jeweils die Verkehrssicherungspflicht bei der Kirchengemeinde. Dies gilt nach Absatz 4 (klarstellend) auch in Vakanzeiten.

Zu § 16 - Haftung

§ 16 regelt in üblicher Weise die Haftung der Nutzerinnen und Nutzer der Dienstwohnung für die an der Dienstwohnung verursachten Schäden. Übernommen wurden die bisher geltenden Regelungen aus § 16 und 7 PfarrhausVO. Empfehlenswert ist es, dass sich die Nutzerinnen und Nutzer hinsichtlich der Haftung Versicherungsschutz einholen, soweit dies möglich ist.

Übernommen wurde in der Regelung auch die bereits bisher bestehende Beweislastumkehr in § 16 Abs. 1 PfarrhausVO. Diese Beweislastumkehr entspricht dem allgemein geltenden Grundsatz, nach welchem sich die Beweislastverteilung an den Verantwortungsbereichen der Beteiligten zu orientieren hat. Wenn für einen Schaden ausschließlich Ursachen aus dem Gefahrenkreis der Nutzerin bzw. des Nutzers in Frage kommen, entspricht es diesem Grundsatz, zunächst das Verschulden der Nutzerin bzw. des Nutzers zu vermuten und die Möglichkeit des Entlastungsbeweises zu eröffnen.

Zu § 17- Kleinreparaturen, Schönheitsreparaturen

Absatz 1

übernimmt die bisher in § 8 PfarrhausVO enthaltene Verpflichtung der Nutzerin bzw. des Nutzers, Kleinreparaturen bis zu einem Höchstbetrag je Jahr zu tragen. An Stelle der in der sog. „Höchstbetragsverordnung“ (GVBl. 1998, 47) erhaltenen Regelung, nach welcher Reparaturen bis zu DM 150,00 im Einzelfall jedoch maximal 8% der Jahresgrundmiete zu übernehmen waren, tritt nun der Betrag von 80,00 Euro im Einzelfall und 240,00 Euro im Jahr. Überschreitet die Reparatur den Kostenbetrag von 80,00 EUR so ist die Maßnahme nicht mehr als „Klein“- Reparatur anzusehen. Folglich ist der gesamte Betrag der Maßnahme von der Kirchengemeinde zu tragen. Absatz 1 stellt klar, dass in diesem Fall auch die Kirchengemeinde die Reparatur in Auftrag zu geben hat.

Absatz 2

definiert den Begriff der Kleinreparatur näher.

Absatz 3

übernimmt die bisherige Regelung in § 3 Abs. 3 PfarrhausVO. Für die Einzugsrenovierung gilt § 13 Abs. 8.

Zu § 18 - Hausgarten

§ 18 befasst sich mit dem sog. Hausgarten und greift dabei die bisherige Regelung in § 13 PfarrhausVO auf.

Absatz 1

gibt für den Begriff Hausgarten eine Definition. Mit der Klarstellung soll verhindert werden, dass die nach Absatz 2 gegebenen Bewirtschaftungsrechte als Freibrief für die Führung eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebes missverstanden werden.

Absatz 2

regelt das Recht der Nutzerin bzw. des Nutzers zur Bewirtschaftung und Nutzung des Hausgartens, wobei die dafür anfallenden Kosten von der Nutzerin bzw. dem Nutzer zu tragen sind.

Absatz 3

regelt die Verpflichtung der Kirchengemeinde, den Hausgarten in ordentlichem Zustand zu übergeben sowie die Verpflichtung der Nutzerin bzw. des Nutzers zur Pflege des Hausgartens. Die Nutzung des Hausgartens wird in Absatz 3 auf das übliche Maß beschränkt. Eine darüber hinausgehende Nutzung bedarf der Zustimmung der Kirchengemeinde und, soweit das Eigentum nicht bei der Kirchengemeinde liegt (Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden), der Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Gleiches gilt für eine übermäßige Tierhaltung auf dem Grundstück bzw. in der Dienstwohnung.

Absatz 4

regelt die Möglichkeit, den Hausgarten oder einzelne Flächen des Hausgartens von dem Nutzungsrecht bzw. der Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht auszunehmen. In diesem Fall ist die Fläche von der Kirchengemeinde selbst zu bewirtschaften. Auch hat die Kirchengemeinde die Verkehrssicherungspflicht für diese Flächen zu übernehmen (§ 15 Abs. 2). Aus diesem Grunde bedarf die Beschränkung der Nutzung der Zustimmung der Kirchengemeinde. Soweit auf die Nutzung verzichtet wird, sind die Flächen durch die Kirchengemeinde entweder zu vermieten oder selbst zu nutzen. Insoweit wird auf § 9 verwiesen, wobei beim Hausgarten bzw. dem Grundstück die anderweitige Nutzung nicht davon abhängt, dass sich die Flächen räumlich abgrenzen lassen.

Absatz 5

legt die Verantwortung für die Vornahme außergewöhnlicher Erhaltungsmaßnahmen hinsichtlich des Hausgartens in die Hand der Kirchengemeinde.

Absatz 6

regelt die Verantwortung für die Instandhaltung der Einfriedung.

Absatz 7

stellt klar, dass die Befugnis zu einer Fruchtziehung mit Ende des Dienstwohnungsverhältnisses erlischt.

Abschnitt V. Betriebskosten

Zu § 19 - Begriff der Betriebskosten

Absatz 1

definiert die Betriebskosten anhand der allgemein geltenden Betriebskostenverordnung. Mit diesem Verweis werden nunmehr Betriebskosten erfasst, die bislang nicht gesondert geregelt waren (z.B. Personenaufzug), dafür ist die Benennung von Kostenarten, die überholt sind (Leerung von Abort- und Faulgruben) oder bei denen es sich nicht um Betriebskosten handelt (Reinigung und Pflege der Fußböden), entfallen. Wie auch bisher bleiben bei den Betriebskosten ausgenommen die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, die Kosten der Versicherung hinsichtlich des Grundstücks sowie die Kosten des gebäudegefährdenden Schädlingsbefalls, die bereits bislang nicht durch die Nutzerin bzw. den Nutzer zu tragen waren.

Absatz 2

regelt die Verpflichtung der Kirchengemeinde, einen Energieausweis, wie dieser in den staatlichen Vorschriften vorgesehen ist, vor der Besetzung der Pfarrstelle den Bewerberinnen und Bewerbern vorzulegen. Die Energieeinsparverordnung 2014 regelt für Mietgebäude einen Energieausweis, den es in zwei Varianten gibt, den verbrauchsorientierten Energieausweis oder den bedarfsorientierten Energieausweis. Bei Objekten unterhalb von vier Wohneinheiten besteht ein Wahlrecht. Die Kosten eines Energieausweises sind überschaubar (unter 100,00 Euro für einen verbrauchsorientierten Energieausweis, ca. 300,00 Euro für einen bedarfsorientierten Energieausweis). Soweit Dienstwohnungen angemietet werden, ist der Energieausweis durch den Vermieter ohnehin vorzulegen. Mit dieser Regelung wird zugleich ein Beitrag zu einem ressourcenschonenden Handeln geleistet.

Zu § 20 - Kosten der Telekommunikation

§ 20 regelt die Kosten der Telekommunikation und bringt die bisherige Regelung (§ 5 PfarrhausVO) auf den neuesten Stand.

Absatz 1

regelt bei Pfarrhäusern (= Verbindung von Wohn- und Amtsräumen, § 2 Abs. 5) die Verpflichtung der Kirchengemeinde auch für die Wohnräume die Kosten für die Einrichtung der Telekommunikationsanlagen einschließlich des Internetzuganges zu tragen. Getragen werden von der Kirchengemeinde auch die Kosten der Nutzung der privaten Telekommunikationsanlage. In Zeiten von WLAN und Flat-rates erscheint jede andere Regelung wenig sinnvoll. Soweit aufgrund der privaten Nutzung besondere Gebühren entstehen (z.B. wegen gewünschter höherer Übertragungsraten) oder zusätzliche Kosten entstehen (z.B. wegen der Nutzung von Telekommunikationsdiensten oder dem Kontakt zu Telefonanschlüssen, die nicht im Flatrateumfang enthalten sind), sind diese von der Nutzerin bzw. dem Nutzer der Kirchengemeinde zu erstatten.

Absatz 2

betrifft die Außenantenne. Dabei liegen die Kosten einer Satellitenantenne nunmehr bei der Kirchengemeinde, da eine solche inzwischen zum üblichen Ausstattungsstandard von Wohnungen zu rechnen ist.

Absatz 3

regelt wie bisher die Kosten eines Kabelanschlusses.

Zu § 21 - Leistung der Betriebskosten

§ 21 regelt die sog. Betriebskosten. Die bislang hierzu in §§ 9 und 12 PfarrhausVO enthaltenen Regelungen, die die einzelnen Kostenarten enumerativ benennen und nicht mehr auf dem neuesten Stand sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 9: „Leerung von Abort- und Faulgruben und Hauskläranlagen“), werden durch einen Verweis auf die Betriebskostenverordnung abgelöst (§ 19). Die zwischenzeitlich überholten Regelungen hinsichtlich der Kosten für die Telekommunikation werden in § 20 auf den neuesten Stand gebracht. Zugleich wird insgesamt das Pro-

zedere der Abrechnung der Betriebskosten in § 21 klarer geregelt, als dies bisher der Fall war.

Absatz 1

stellt den Grundsatz auf, dass die Betriebskosten von der Nutzerin bzw. dem Nutzer zu tragen sind. Den Begriff der Betriebskosten definiert § 19. Absatz 1 geht davon aus, dass die Betriebskosten, soweit dies möglich ist, unmittelbar an die Versorgungsunternehmen entrichtet werden bzw. dass die Brennstoffe (Heizöl etc.) unmittelbar abgeschafft werden. Nur soweit dies nicht möglich ist, sollen die Kirchengemeinden zunächst die Betriebskosten tragen und sodann gegenüber der Nutzerin bzw. dem Nutzer abrechnen und etwaige Nachforderungen durch Verwaltungsakt festsetzen. Hierfür bekommen die Kirchengemeinden im Rahmen der Handreichung die erforderlichen Muster zur Verfügung gestellt.

Absatz 2

Soweit die Kirchengemeinde für die Betriebskosten im Voraus aufkommt, besteht die Verpflichtung der Nutzerin bzw. des Nutzers, entsprechende Vorauszahlungen zu leisten. Über diese ist binnen eines Jahres nach Ende des Wirtschaftszeitraumes abzurechnen. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Rückzahlungsbetrag zugunsten der Nutzerin bzw. des Nutzers, wird die Kirchengemeinde zur Rückzahlung innerhalb von zwei Monaten nach Vorlage der Abrechnung verpflichtet.

Absatz 3

trifft eine neue Regelung für den Fall, in welchem sich hinsichtlich der Betriebskosten Nachforderungen ergeben. Nach Absatz 3 verjährt der Anspruch auf Nachzahlung der Betriebskosten in der regelmäßigen Verjährungsfrist des BGB (3 Jahre). Die Regelung des Mietrechtes, nach welcher Betriebskosten nur dann nachgefordert werden können, wenn die Abrechnung innerhalb eines Jahres nach Ende des Wirtschaftszeitraumes erteilt wird, findet keine Anwendung. Weiterhin regelt Absatz 3, dass der Lauf der Verjährungsfrist gehemmt ist, solange die Nutzerin bzw. der Nutzer Pfarrstelleninhaberin bzw. Pfarrstelleninhaber bei der Körperschaft ist, die die Nachforderung geltend zu machen hat. Hintergrund dieser Regelung sind Nachforderungsfälle, bei denen Kirchengemeinden von Pfarrerinnen und Pfarrern, die die Pfarrstelle verlassen haben, Betriebskosten in bis zu fünfstelliger Höhe nachgefordert haben. Da die Forderungen zum Teil bis zu Beginn des Dienstes der Person zurück reichten, war ein Großteil der Forderungen zwischenzeitlich verjährt. Da die Pfarrerin bzw. der Pfarrer einer Gemeinde Teil des Leitungsorganes der Gemeinde ist, erscheint in diesen Fällen eine Berufung auf die Verjährung der Forderung als rechtsmissbräuchlich, weshalb Absatz 3 regelt, dass die Verjährung während der Zeit der Berufung auf die Pfarrstelle gehemmt ist.

Absatz 4

betrifft den Fall, in welchem die Nutzerin bzw. der Nutzer eines Pfarrhauses (§ 2 Abs. 5) für die Amtsräume im Voraus Betriebskosten trägt. Diese sind der Nutzerin bzw. dem Nutzer zu erstatten (§ 13 Abs. 2 PfbG; wobei § 13 Abs. 2 PfbG auch die nicht zu den Betriebskosten zählenden Kosten der Reinigung der Amtsräume benennt, deren Übernahme durch die Kirchengemeinde selbstverständlich ist). Für die Erstattung ist nach den gleichen Grundsätzen zu verfahren wie im umgekehrten Fall (Absatz 2). Klargestellt wird, dass die Erstattung nicht für das häusliche Arbeitszimmer erfolgen kann.

Absatz 5

regelt den Fall, in welchem Betriebskosten zwischen mehreren Nutzerinnen und Nutzern bzw. zwischen der Nutzerin bzw. dem Nutzer und der Kirchengemeinde aufzuteilen sind. Absatz 5 belässt es dabei, die verschiedenen Möglichkeiten einer Kostenaufteilung aufzuzeigen, und verlangt, dass diese Frage in einer Vereinbarung geklärt wird, die zu den Akten zu bringen ist. Mit dieser Regelung, die lediglich hinsichtlich der Heizkosten die Orientierung einer Pauschalvereinbarung an den Nutzungsflächen vorsieht, wird die Verantwortung in die

Hand der Beteiligten gegeben, die die jeweiligen örtlichen Verhältnisse - die sehr unterschiedlich aussehen können - am Besten überblicken können.

Absatz 6

regelt die Betriebskosten bei einer angemieteten Dienstwohnung. Hier tritt die Nutzerin bzw. der Nutzer in die Verpflichtungen der Kirchengemeinde aus dem Mietverhältnis ein. Da nach § 19 nicht sämtliche umlagefähigen Betriebskosten der BetriebskostenVO von der Nutzerin bzw. dem Nutzer zu tragen sind, ist eine Kostenverteilung mit der Vorlage der Betriebskostenabrechnung vorzunehmen. Für die Abrechnungsmodalitäten gelten Absätze 2 bis 5 entsprechend.

Abschnitt VI. Veränderungen der Dienstwohnung

Zu § 22 - Veränderungen der Dienstwohnung

§ 22 nimmt die bisherigen Regelungen in § 6 PfarrhausVO zu nachträglichen Veränderungen an der Dienstwohnung auf. Klarstellend geregelt ist im Vergleich zum bisherigen Recht in Absatz 2, dass bei der Beeinträchtigung durch zweckmäßige und notwendige Instandsetzungsarbeiten eine Minderung des Dienstwohnungsausgleichsbetrages oder ein Schadenersatz nicht verlangt werden können.

Zu § 23 - Betretungsrecht

§ 23 regelt in Übernahme von § 6 Abs. 2 PfarrhausVO das Betretungsrecht der Kirchengemeinde zur Feststellung der Notwendigkeit von Instandsetzungsarbeiten. Ausdrücklich geregelt ist nunmehr das Recht der Nutzerin bzw. des Nutzers, bei einer Begehung anwesend zu sein.

Abschnitt VII. Übergabe der Dienstwohnung, Ende des Dienstwohnungsverhältnisses

Zu § 24 - Übergabe der Dienstwohnung

Absatz 1

übernimmt § 18 PfarrhausVO und regelt die Übergabe der Dienstwohnung zu Beginn des Dienstwohnungsverhältnisses.

Absatz 2

regelt die Rückgabepflicht der Nutzerin bzw. des Nutzers der Dienstwohnung. Klargestellt wird, dass die Nutzerin bzw. der Nutzer für eine Räumung auch durch die mitnutzenden Personen (§ 4) sowie der Parteien eines Untermietverhältnisses nach § 12 einzustehen hat. Eine eigenständige, nach § 25 Abs. 2 durchsetzbare Räumungsverpflichtung der mitnutzenden Personen lässt sich rechtlich, vom Ausnahmefall der Nachnutzung nach dem Todesfall der Nutzerin bzw. des Nutzers (§ 27), nicht begründen. Insofern ist es Sache der Nutzerin bzw. des Nutzers, etwaige Ansprüche gegen die mitnutzenden Personen oder die Parteien eines Untermietverhältnisses durchzusetzen. Ansprüche der Kirchengemeinde auf Herausgabe der Dienstwohnung aus Eigentumsrecht bleiben unberührt.

Zu § 25 - Ende des Dienstwohnungsverhältnisses

§ 25 regelt das Ende des Dienstwohnungsverhältnisses.

Absatz 1

benennt die Fälle, in denen das Dienstwohnungsverhältnis endet. Weiterhin stellt Absatz 1 klar, dass mit dem Ende des Dienstwohnungsverhältnisses die Nutzungsrechte der mitnut-

zenden Personen (§ 4) erlöschen. Zudem wird klargestellt, dass sich für Untermietparteien im Fall einer Vermietung durch die Nutzerin bzw. den Nutzer (§ 12) aus der Rechtsverordnung keine Nutzungsrechte mehr herleiten lassen.

Absatz 2

regelt die Vorgehensweise in Fällen, in denen die Räumung einer Dienstwohnung zwangsweise durchgesetzt werden muss. Dabei stellt Absatz 2 klar, dass der Anspruch auf Räumung ein öffentlich-rechtlicher Anspruch ist. Dies gilt auch in den Fällen, in denen sich an das Ende des Dienstwohnungsverhältnisses eine Nachnutzung (§ 26) anschließt. Hiermit wird klargestellt, dass auch das nach Ende des Dienstwohnungsverhältnisses bestehende Nutzungsverhältnis der Nachnutzung öffentlich-rechtlicher Natur ist; ein Mietverhältnis wird nicht begründet. Die Räumungsverpflichtung ist, wenn nach Fristsetzung nicht freiwillig eine Räumung erfolgt, grundsätzlich mit Verwaltungsakt festzusetzen. Da es sich um eine persönliche Verpflichtung der Nutzerin bzw. des Nutzers handelt und da weiterhin das Dienstverhältnis der Nutzerin bzw. des Nutzers zur Evangelischen Landeskirche in Baden besteht und nicht zur Kirchengemeinde, erklärt Absatz 2 hinsichtlich des Verwaltungsaktes, welcher die Räumung anordnet, den Evangelischen Oberkirchenrat für zuständig.

Soweit der Verwaltungsakt bestandskräftig ist, wird eine Durchsetzung der Räumungsverpflichtung in aller Regel im Wege einer zivilrechtlichen Räumungsklage erfolgen müssen.

Zum rechtlichen Hintergrund ist auszuführen: Der Kirche stehen die Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung grundsätzlich nicht zur Verfügung. Eine Vollstreckbarerklärung einer kirchlichen bestandskräftigen Entscheidung scheidet gleichfalls aus (vgl. hierzu OVG NRW v. 28.02.2002, 5 E 286/01, DVBl 2002, 1056 m.w.N.; VG Gelsenkirchen v. 20.03.2001 4 M 20/00, NVwZ 2002, 1023 m.w.N.). Insofern bleibt der Kirche, wenn sie Ansprüche zwangsweise durchsetzen will, nur die Möglichkeit, ihre materiell-rechtlichen Rechte vor dem staatlichen Gericht durchzusetzen, sich also einen Vollstreckungstitel zu verschaffen und diesen mit den staatlichen Zwangsmitteln durchzusetzen. (vgl. hierzu VG Hannover v. 30.05.2008 2 A 813/07, KirchE 51, 293 m.w.N.). Dabei hat die staatliche Gerichtsbarkeit die hinsichtlich der Räumungsverpflichtung getroffene kirchenrechtliche Entscheidung, soweit sie nicht das Willkürverbot verletzt, grundsätzlich zu achten (VG Hannover v. 30.05.2008 2 A 813/07, KirchE 51, 293 m.w.N.; AG Worms v. 22.07.1996, 3 C 368/96). In diesem Rahmen wird aber kirchlicherseits darauf zu achten sein, die Sozialbelange der Nutzerin bzw. des Nutzers durch die Gewährung hinreichender Räumungsfristen zu wahren. (Zum Ganzen eingehend: Ehlers: Rechtsfragen der Vollstreckung kirchlicher Gerichtsentscheidungen, ZevKR 49 (2004) 496; zur Notwendigkeit von zwei Prozessen zur Erlangung eines durchsetzbaren Vollstreckungstitels Tiling, Anm. zu LG Berlin v. 21.10.1986, 63 S 70/86, ZevKR 1988, 71)).

Der Anspruch auf Räumung ergibt sich aus dem Eigentumsrecht (§ 985 BGB) (VGH Evangelische Kirche der Union, 25.09.1992, VGH 6/92, NVwZ 1993, 708; AG Bad Bramstedt v. 6.11.1997, 5 C 127/97, WuM 1998, 414; AG Worms v. 22.07.1996, 3 C 368/96), weshalb der Anspruch auf Räumung selbst vor den staatlichen Gerichten durch die Eigentümerin der Dienstwohnung (Kirchengemeinde), durchzusetzen ist.

Für den Bereich der Evangelischen Landeskirche in Baden ergibt sich aufgrund von Art. 27 Abs. 2 Kirchenvertrag Baden-Württemberg theoretisch auch die Möglichkeit, eine bestandskräftige Räumungsverpflichtung im Wege der Amtshilfe durch staatliche Stellen durchsetzen zu lassen. Mit diesem Weg der Rechtsdurchsetzung besteht jedoch noch keine praktische Erfahrung. Unabhängig von dieser Möglichkeit besteht jedoch stets die oben dargelegte Möglichkeit der klageweisen Durchsetzung der Räumungsverpflichtung vor den staatlichen Gerichten.

Zu § 26 - Nachnutzung

§ 26 regelt eine übergangsweise Nutzung der Dienstwohnung nach Ende des Dienstwohnungsverhältnisses. In der Praxis werden hier häufig Mietverträge mit den Pfarrern und Pfarrerinnen geschlossen. Diese Praxis ist insoweit problematisch, als sie die Kirchengemeinden hinsichtlich der Nutzungsüberlassung den Regelungen des zivilrechtlichen Mietrechtes unterwirft und Streitigkeiten hinsichtlich einer Räumung nach Ende der Nachnutzung oder bezüglich der Mietzahlung einschließlich der Betriebskosten vor den staatlichen Gerichten (örtliches Amtsgericht) zu klären wären. Insofern statuiert § 26 die Nachnutzung als öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis, welches sich für eine Übergangszeit an das Dienstwohnungsverhältnis anschließt.

Absatz 1

sieht vor, dass die Kirchengemeinde eine Nachnutzung befristet gestatten kann. Ausdrücklich wird festgehalten, dass durch die gestattete Nachnutzung ein Mietverhältnis nicht begründet wird. Die Regelungen der Rechtsverordnung (z.B. bzgl. der Betriebskosten oder der Verkehrssicherungspflichten) gelten auch für die Nachnutzung. Soweit die Nachnutzung für mehr als drei Monate gestattet werden soll, ist eine Genehmigung des Evangelischen Oberkirchenrates erforderlich.

Absatz 2

ist eine Schutzvorschrift zugunsten der Nutzerin bzw. des Nutzers. Kann die Dienstwohnung aus dringenden persönlichen Gründen nicht rechtzeitig geräumt werden, kann der Evangelische Oberkirchenrat, wenn die Kirchengemeinde die Nachnutzung nicht gestattet, für maximal sechs Monate die Nachnutzung anordnen, dass die Kirchengemeinde die Nachnutzung zu gestatten hat. In diesem Fall greifen die sonstigen der Regelungen der Nachnutzung in gleicher Weise; die Kirchengemeinde erhält auch in diesen Fällen die in Absatz 3 vorgesehene Nutzungsentschädigung.

Absatz 3

regelt die Nutzungsentschädigung. Diese ist zwischen der Kirchengemeinde und der Nutzerin bzw. dem Nutzer zu vereinbaren. In der Regel wird hier auf den Mietwert der Dienstwohnung abzustellen sein; der Dienstwohnungsausgleichsbetrag stellt insoweit jedoch die Obergrenze einer festzusetzenden Nutzungsentschädigung dar. Absatz 3 sieht vor, dass die Nutzungsentschädigung von den Bezügen einbehalten werden kann und dann an die Kirchengemeinde abzuführen ist. Die schließt nicht aus, dass die Nutzungsentschädigungszahlung auch direkt zwischen Kirchengemeinde und Nutzerin bzw. Nutzer geleistet wird.

Absatz 4

gibt der Kirchengemeinde die Möglichkeit, mit Zustimmung des Evangelischen Oberkirchenrates auf die Leistung einer Nutzungsentschädigung zu verzichten. Dies kommt namentlich in den Fällen einer bestehenden Baupflicht Dritter in Frage. Soweit in diesen Fällen gleichwohl eine Nutzungsentschädigung zu leisten ist, ist diese an die Baupflichtige auszukehren (§ 30 Abs. 14).

Zu § 27 - Versterben der Nutzerin bzw. des Nutzers

§ 27 regelt den Todesfall der Nutzerin bzw. des Nutzers. Aufgrund des Todes der Nutzerin bzw. des Nutzers endet das Dienstwohnungsverhältnis nach § 25 Abs. 1 Nr. 2. Eine Regelung zu dieser Sachlage trifft derzeit § 30 PfbG wie folgt:

§ 30 PfbG

Dienstwohnung

(1) Die Dienstwohnung des verstorbenen Pfarrers steht der hinterlassenen Familie noch zwei Monate nach dem Sterbemonat unentgeltlich und einen weiteren Monat gegen angemessene Vergütung zu. Die frühere Räumung der Wohnung kann nur aus dienstlichen Rücksichten und vor Beginn des dritten Monats nur gegen Entschädigung verlangt werden.

(2) Die Familie des Verstorbenen ist verpflichtet, dem den Pfarrdienst versehenden Pfarrer nach Bedarf Unterkunft in der Pfarrwohnung kostenlos zu gewähren und Diensträume zur Verfügung zu stellen.

Bei einer grundsätzlichen Überarbeitung des Pfarrbesoldungsrechts (insbes. bei einer Übernahme eines EKD-einheitlichen Besoldungsgesetzes) wird diese Regelung des Pfarrbesoldungsgesetzes entfallen. Die Frage wird dann ausschließlich über § 27 dieser Rechtsverordnung geklärt.

Absatz 1

gestattet den mitnutzenden Personen die unentgeltliche Nutzung der Dienstwohnung für weitere zwei Monate sowie die entgeltliche Nutzung für einen weiteren Monat. Damit wird die Regelung des § 30 Abs. 1 Satz 2 PfbG aufgenommen. Mit der rechtlichen Regelung in § 27 entfällt für § 30 Abs. 1 S. 2 PfbG, der die Möglichkeit einer vorzeitigen Räumung gegen Zahlung einer Entschädigung vorsieht, der Anwendungsbereich. Im Hinblick auf die regelmäßig beim Pfarrstellenwechsel bestehende Vakanzzeit bedarf es einer solchen frühzeitigen Räumung grundsätzlich nicht. Ebenso wenig wird die in § 30 Abs. 2 PfbG enthaltene Regelung praktisch relevant.

Absatz 2

ermöglicht nach Ablauf dieses Nachnutzungszeitraumes eine weitere Nachnutzung entsprechend der in § 26 getroffenen Regelungen.

Absatz 3

stellt klar, dass dieser Fall der Nachnutzung ein öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis begründet, welches sich, z.B. hinsichtlich der Zahlung der Betriebskosten, nach den Regelungen dieser Rechtsverordnung richtet, wobei die in der Rechtsverordnung bestehenden Pflichten nun als Pflichten der mitnutzenden Personen fortbestehen.

Absatz 4

regelt die Räumungsverpflichtung der mitnutzenden Personen.

Abschnitt VIII. Pfarrhaus

Zu § 28 - Regelungen zum Pfarrhaus

§ 28 regelt das Pfarrhaus, welches § 2 Abs. 5 als räumliche Verbindung von Dienstwohnung und Amtsräumen definiert.

Absatz 1

stellt durch Hinweis auf die gesetzliche Regelung klar, dass sich in den Fällen, in denen ein Pfarrhaus vorhanden ist, darin die Dienstwohnung befindet. Nach § 10 Abs. 1 S. 4 ist in diesem Fall die Anmietung einer anderen Wohnung als Dienstwohnung in der Regel ausgeschlossen. Soll im Falle eines geplanten aber noch nicht umgesetzten Verkaufes des Pfarrhauses bereits eine Anmietung erfolgen, muss das vor Ort befindliche Gebäude für die Nutzung als Pfarrhaus entwidmet werden.

Absatz 2

definiert die Amtsräume. Hierbei wird das Amtszimmer der Pfarrerin bzw. des Pfarrers gesondert genannt. Es handelt sich hierbei um einen Raum, der zur Wahrung der seelsorglichen Belange der Pfarrerin bzw. dem Pfarrer die Möglichkeit gibt, alleine zu arbeiten, Besprechungen und Telefonate zu führen sowie seelsorglich relevante Unterlagen zu verwahren. Dieser Amtsraum ist neben dem (privaten) häuslichen Arbeitszimmer (§ 13 Abs. 2) vorzuhalten.

Absatz 3

erstreckt die persönlichen Verpflichtungen der Nutzerin bzw. des Nutzers hinsichtlich der Dienstwohnung aus §§ 14 bis 16 (schonender Gebrauch, Verkehrssicherungspflicht, Haftung) auf die Pfarrhäuser. Hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht (§ 15 Absatz 1) wird klargestellt, dass sich diese (insbesondere die Räum- und Streupflicht) auf das gesamte Grundstück bezieht.

Absatz 4

regelt bauliche Anforderungen sowie Anforderungen der Ausstattung. Nach Satz 1 sind die Amtsräume von den Wohnräumen durch eine Abschlusstür zu trennen Satz 2 benennt eine Selbstverständlichkeit, die jedoch - wie immer wieder eingehende Anfragen zeigen - nicht durchweg eingehalten wird. Die Ausstattung der Amtsräume mit den zur Dienstausübung erforderlichen Gegenständen, die dem Stand üblicher Bürotechnik entsprechen müssen, obliegt der Kirchengemeinde. Immer noch sind Fälle zu beobachten, in denen Gemeinden der Auffassung sind, dass sie insbesondere für den Computer des Pfarramts keine Mittel bereitzustellen hätten. Pfarrerinnen und Pfarrer, die eine solche Situation antreffen, nutzen dann häufig gezwungenermaßen private Laptops. Dass in dieser Weise keine Archivierung von Datenbeständen für die Kirchengemeinde bzw. eine Nutzung der Datenbestände durch Nachfolgerinnen oder Nachfolger möglich ist, ist ein zu vermeidender Nebeneffekt. Was der übliche Standard der Bürotechnik ist, muss im Einzelfall geklärt werden und unterliegt auch zeitlichen Wandelungen.

Absatz 5

regelt die Betriebskosten. Die Zahlungsweise regelt § 21. Hinsichtlich der Kosten der Beleuchtung des Außenbereichs wird eine von § 13 Abs. 7 Nr. 3 abweichende Regelung getroffen.

Absatz 6

betrifft die Übergabe der Amtsräume. Für den bereits vorgekommenen Fall der Weigerung einer Pfarrerin bzw. eines Pfarrers, in die Amtsräume verbrachte persönliche Dinge zu räumen, verweist Absatz 6 hinsichtlich der Räumungspflicht zunächst auf § 25 Abs. 3 Sätze 1 und 2. Danach ist die Verpflichtung zur Räumung der Gegenstände durch Verwaltungsakt des Evangelischen Oberkirchenrates festzusetzen. Bei Bestandskraft des Verwaltungsaktes können die Gegenstände sodann auf Kosten der Pfarrerin bzw. des Pfarrers eingelagert werden. Weitergehende Schadensersatzansprüche werden durch diese Regelung nicht berührt.

Absatz 7

stellt für Pfarrhäuser das Erfordernis der Barrierefreiheit auf, soweit es den Amtsbereich betrifft.

Absatz 8

gibt die Möglichkeit, nähere Regelungen zu Umfang und Ausstattung des Amtsbereichs bei Pfarrhäusern zu treffen, wenn dies aufgrund der Erfahrungen in der Praxis erforderlich erscheint.

Abschnitt IX. Baupflicht Dritter

Zu § 29 - Grundsätze der Baupflicht

§§ 29 und 30 regeln die Baupflicht Dritter. Dritte sind hierbei die Evangelische Stiftung Pflege Schönau sowie das Land Baden-Württemberg.

Die entsprechenden Baupflichten sind jeweils im Einzelfall, teilweise in historischen Dokumenten, geregelt. Jedenfalls erstreckt sich die Baupflicht in aller Regel nur darauf, für die im

Verkündigungsdienst tätige Person die Dienstwohnung vorzuhalten und baulich zu unterhalten. In aller Regel wird die Baupflichtige hinsichtlich der alltäglichen Fragen der Bewirtschaftung der Gebäude nicht befasst. Sie übergibt weder das Gebäude noch stellt sie Betriebskostenabrechnungen auf. Auch wird die Verkehrssicherungspflicht stets von der Kirchengemeinde übernommen.

Absatz 1

stellt hinsichtlich des rechtlichen Verhältnisses zwischen Kirchengemeinde und Baupflichtiger für den Anwendungsbereich dieser Rechtsverordnung klar, dass die Pflichten der Baupflichtigen nur im Innenverhältnis zur Kirchengemeinde bestehen. Die Nutzerin bzw. der Nutzer richten ihre Ansprüche folglich in diesen Fällen ausschließlich gegen die Kirchengemeinde, die hinsichtlich der sie treffenden Verpflichtungen Rückgriff auf die Baupflichtige nehmen kann.

Absatz 2

stellt dementsprechend klar, dass die Verpflichtungen der Kirchengemeinde nach dieser Rechtsverordnung zunächst vom Bestehen der Baupflicht unberührt bleiben.

Mit diesen Regelungen wird für die Nutzerinnen und Nutzer in Fragen der Dienstwohnung bei Baupflicht Dritter eine klare Ansprechpartnerin benannt: die Kirchengemeinde. Damit ist es für die Kirchengemeinde in Konfliktfällen nicht möglich, auf die Baupflichtige zu verweisen, der ihrerseits die Kirchengemeinde für zuständig erklärt. Aus dieser rechtlichen Regelung folgt, dass im Falle einer Unterschreitung des Standards dieser Rechtsverordnung bei bestehender Baupflicht Dritter grundsätzlich die Kirchengemeinde dafür verantwortlich ist, die nach § 5 erforderliche Genehmigung einzuholen (vgl. § 30 Abs. 2).

Absatz 3

Die Regelungen der Rechtsverordnung gelten zunächst unabhängig davon, ob eine Baupflicht Dritter besteht oder nicht. Jedoch sind für den Fall der Baupflicht Dritter bei zahlreichen Regelungen Klarstellungen erforderlich oder Abweichendes zu regeln. Diese Regelungen werden systematisch in § 30 zusammengefasst.

Zu § 30 - Sonderregelungen zur Baupflicht

§ 30 fasst Sonderregelungen und Klarstellungen für den Fall der Baupflicht Dritter zusammen.

Absatz 1

befasst sich mit dem Inhalt der Baupflicht und verweist insoweit zur Klarstellung auf § 4 KBauG und die weiteren Rechtsquellen, aus denen sich Baupflichten ergeben.

Absatz 2

stellt klar, dass im Fall der Unterschreitung der gesetzten Standards die Genehmigung nach § 5 von der Kirchengemeinde - und nicht etwa von der Baupflichtigen - zu beantragen ist.

Der in Absatz 1 angesprochene Fall der rechtlichen oder tatsächlichen Unmöglichkeit, die Standards einzuhalten, meint zum einen die Situation, in der die Baupflicht aufgrund des Baulastenbeschriebs so eingegrenzt ist, dass ein Anspruch der Kirchengemeinde auf Herstellung des erforderlichen Standards nicht durchsetzbar ist (rechtliche Unmöglichkeit), zum anderen die Sachlage, in der eine Veränderung des Gebäudes am Unwillen der baupflichtigen Dritten scheitert (faktische Unmöglichkeit). In all diesen Fällen ist die Unterschreitung des Standards nach § 5 zu genehmigen, wobei diese Genehmigung befristet werden kann. Die Verpflichtung der Kirchengemeinde, auf eine Umsetzung der Baupflicht ggf. hinzuwirken, bleibt dabei unberührt. Hinzuweisen ist im Übrigen darauf, dass die Übergangsregelungen in § 33 auch im Fall der Baupflicht Dritter Geltung beansprucht.

Absatz 3

sieht die Verpflichtung der Kirchengemeinde vor, eine bestehende Baupflicht Dritter auch zu nutzen. Die Möglichkeit der Anmietung einer Dienstwohnung besteht in diesem Falle nicht. Anderes gilt, wenn die Baupflichtige ihren Verpflichtungen für einen nennenswerten Zeitraum nicht nachkommt. In diesem Fall kann der Evangelische Oberkirchenrat die Anmietung einer Dienstwohnung anordnen. Der Ausgleich der dafür entstehenden Kosten ist zwischen der Kirchengemeinde, dem Evangelischen Oberkirchenrat und der baupflichtigen Dritten im Einzelfall zu klären. Die in Rede stehenden wenigen Sachverhalte gestalten sich derart individuell, dass sich präzisere Regelungen im Rahmen dieser Rechtsverordnung nicht treffen lassen.

Absatz 4

Um die Baupflichtige im Vorfeld einer Stellenbesetzung vor sinnlosen Aufwendungen zu schützen, sieht Absatz 4 vor, dass die Kirchengemeinde und der Kirchenbezirk eine verbindliche Erklärung darüber abgeben, dass die Pfarrstelle erneut besetzt werden soll. Dabei liegt die Entscheidung über die Aufhebung bzw. Nichtbesetzung von Pfarrstellen beim Kirchenbezirk (Art. 15 a Abs. 1 GO, § 2 Abs. 1 PfStBesG). Im Bereich der staatlichen Baupflicht ist eine entsprechende Erklärung des Evangelischen Oberkirchenrates abzugeben.

Absatz 5

stellt klar, dass Aufträge für Arbeiten am Gebäude grundsätzlich von der Baupflichtigen zu erteilen sind.

Absatz 6

regelt die Information der Baupflichtigen hinsichtlich der Einweisung und Übergabe der Dienstwohnung.

Absatz 7

Absatz 7 betrifft den Fall, in welchem die Einweisung auf Wunsch der Baupflichten aufgehoben wird, z.B. weil eine Veräußerung oder Neuherstellung des Gebäudes wegen Bausicherheits- oder Gesundheitsfragen notwendig wird. In diesem Fall erstattet die Baupflichtige der Kirchengemeinde die erforderlichen Umzugskosten.

Absatz 8

sieht vor, dass eine anderweitige Nutzung stillgelegter Räume (§ 9 Abs. 2) sowie die Untervermietung (§ 12) der Zustimmung der Baupflichtigen bedarf. Wie bereits in § 15 Pfarrhaus-VO geregelt, ist in diesem Fall der Mietzins zur Hälfte an die Baupflichtige abzuführen.

Absatz 9

Regelt die Kostentragungspflicht bzgl. der vorgeschriebenen Brandschutzanlagen (Brandmelder) und anderer aus öffentlich-rechtlichen Schutznormen erforderlicher Maßnahmen.

Absatz 10

betrifft die Verkehrssicherungspflicht, die unbeschadet der Regelung in § 15 stets, insbesondere in Vakanzzeiten, bei der Kirchengemeinde liegt.

Absatz 11

regelt die Kostentragungspflicht der Baupflichtigen hinsichtlich der Kleinreparaturen.

Absatz 12

trifft Sonderregelungen hinsichtlich der Nutzung des Hausgartens.

Absatz 13

betrifft die Kosten für die Einrichtung (nicht der Nutzung) von Telekommunikationsanlagen.

Absatz 14

betrifft die Veränderungen der Dienstwohnung, die der Zustimmung der Baupflichtigen bedürfen, sowie deren Betretungsrecht.

Absatz 15

regelt, dass die durch die Kirchengemeinde gestattete Nachnutzung (§ 26 Abs. 1) der Zustimmung der Baupflichtigen bedarf. Weiter sieht die Vorschrift vor, dass die im Rahmen einer Nachnutzung erlangte Nutzungsentschädigungen von der Kirchengemeinde an die Baupflichtige abzuführen sind. Diese Vorschrift sieht nicht vor, dass die Kirchengemeinde an die Baupflichtige eine Nutzungsentschädigung zu leisten hätte; dies wäre mit dem Gedanken der Baupflicht nicht vereinbar. Jedoch soll der aufgrund der Leistung einer Nutzungsentschädigung erlangte Vermögensvorteil nicht bei der Kirchengemeinde verbleiben, sondern an die Baupflichtige ausgekehrt werden. Auszukehren ist dabei nach dem Wortlaut der Vorschrift nur der Betrag, den die Kirchengemeinde tatsächlich erzielt hat; kann die Forderung nicht durchgesetzt werden, so sind auch keine Beträge an die Baupflichtige abzuführen. Dies kommt namentlich in Betracht, wenn von der Leistung einer Nutzungsentschädigung abgesehen wird (§ 26 Abs. 4).

Absatz 16

regelt die Durchsetzung von Ansprüchen der Baupflichtigen oder einer Eigentümerin (Evangelische Pfarrpfündestiftung Baden) gegen die Nutzerin bzw. den Nutzer der Dienstwohnung und eröffnet die Möglichkeit, sich zur Durchsetzung des Instrumentariums zu bedienen, welches § 11 regelt.

Abschnitt X. Dienstwohnungsausgleichsbetrag

Zu § 31 - Dienstwohnungsausgleichsbetrag

Die besoldungsrechtlichen Regelungen zum Dienstwohnungsausgleichsbetrag finden sich derzeit in § 11 Pfarrbesoldungsgesetz:

§ 11 PfbG

Dienstwohnung und Ausgleichsbetrag

(1) Für die Nutzung einer Dienstwohnung wird ein aus der Anlage 1 ersichtlicher Ausgleichsbetrag vom Grundgehalt einbehalten. Der Ausgleichsbetrag wird vom Evangelischen Oberkirchenrat anhand des durchschnittlichen Mietwertes aller Dienstwohnungen jährlich ermittelt und im Gesetzes- und Verordnungsblatt bekannt gegeben. Wird das Familieneinkommen ausschließlich von der Stelleninhaberin bzw. dem Stelleninhaber bestritten, kann der Ausgleichsbetrag auf Antrag entsprechend dem Beschäftigungsgrad vermindert werden; eine geringfügige Beschäftigung der Ehegattin bzw. des Ehegatten im Sinne des Sozialgesetzbuchs ist unschädlich.

(2) Wird während der Elternzeit die Dienstwohnung genutzt, ohne dass ein Grundgehalt gezahlt wird, oder wird der Beschäftigungsumfang auf weniger als 50 v. H. reduziert, ist ein Nutzungsentgelt bis zur Höhe des Ausgleichsbetrags an die Kirchengemeinde zu entrichten, die die Dienstwohnung zur Verfügung stellt.

(3) Wird eine Dienstwohnung nicht zur Verfügung gestellt, erstattet der Träger der Wohnungslast der Landeskirche einen Betrag in Höhe des Ausgleichsbetrages.

(4) Wird eine Befreiung von der Dienstwohnungspflicht nach § 38 Abs. 1 S. 3 PfdG.EKD erteilt, entscheidet der Evangelische Oberkirchenrat, ob und in welcher Höhe der Ausgleichsbetrag für die nicht in Anspruch genommene Dienstwohnung vom Grundgehalt einbehalten wird.

Die hier enthaltenen Regelungen werden nunmehr wortgleich in die Rechtsverordnung übernommen. Damit sollen die Regelungen, die das Dienstwohnungsverhältnis betreffen, soweit sie nicht im Pfarrdienstrecht geregelt sind, an einer Stelle zusammengefasst werden. Die

Detailregelungen können bei einer Übernahme des Besoldungs- und Versorgungsgesetzes der EKD im Besoldungsrecht entfallen.

Der Begriff des „Trägers der Wohnungslast“ (§ 11 Abs. 3 PfbG) ist der Rechtsverordnung unbekannt; daher wird in Absatz 5 der Begriff „Kirchengemeinde“ und „Baupflichtige“ verwendet.

Abschnitt XI. Schlussvorschriften

Zu § 32 - Anwendung auf bestehende Dienstwohnungsverhältnisse

§ 32 stellt klar, dass die Regelungen dieser Rechtsverordnung für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bestehenden Dienstwohnungsverhältnisse sowie Pfarrhäuser Anwendung finden.

Zu § 33 - Übergangsregelung

§ 33 schafft hinsichtlich der in dieser Rechtsverordnung geregelten Standards eine Übergangsregelung. Soweit der in dieser Rechtsverordnung vorgesehene Standard zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Rechtsverordnung nicht eingehalten sein sollte, gilt diese Abweichung bis zum 31.12.2027 als genehmigt. Abgestellt wird dabei auf den Bauzustand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Rechtsverordnung.

Die Übergangsregel gilt nur für die bei Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung bereits bestehenden Dienstwohnungsverhältnisse, nicht für die ab Inkrafttreten bis zum 31.12.2027 neu zu begründenden Dienstwohnungsverhältnisse. Sie gilt gleichfalls nicht, wenn es aufgrund einer Anmietung oder bei Wechsel der angemieteten Wohnung zur Einweisung in eine neue Wohnung kommt oder wenn die Dienstwohnung durch Instandsetzung, Umbaumaßnahmen oder Modernisierung während des bestehenden Dienstwohnungsverhältnisses (selten!) wesentlich geändert wird. In all diesen Fällen sind die Regelungen der Standards dieser Rechtsverordnung zu beachten.

Ist dies nicht möglich, ist eine Genehmigung nach § 5 einzuholen. Dabei wird man bei der Genehmigung von Ausnahmen nach § 5 in diesen Fällen bis zum 31.12.2027 großzügiger verfahren können, als in den darauf folgenden Zeiträumen. An eine Befristung etwaiger Genehmigungen auf den 31.12.2027 ist zu denken.

Das Jahr 2027 ergibt sich aus dem 12-Jahres-Zyklus in welchem es bei Pfarrstellen zu einem Wechsel kommen sollte.

Zu § 34 - Inkrafttreten, Außerkrafttreten

§ 34 regelt das Inkrafttreten sowie das Außerkrafttreten bisher geltender Regelungen.

Den Bekanntmachungen des Evangelischen Oberkirchenrats für Kleinreparaturen (GVBl. 1998, 47), Tapetenkosten (sog. „Tapetenerlass“ GVBl. 1992, 90) und den pauschalen Auslagenersatz für das Dienstzimmer im Pfarrhaus (GVBl. 2000, 143) wurde nach damaligem Verständnis der Rechtssetzung eine Rechtsbindungswirkung zugemessen. Daher ist es auch Gründen der Rechtsbereinigung sinnvoll, die genannten Regelungen aufzuheben.

Die beiden erstgenannten Bekanntmachungen sind veraltet. Die Regelung hinsichtlich des Ersatzes von Betriebskosten für das Dienstzimmer im Pfarrhaus ist nunmehr voll umfänglich in § 21 abgebildet. In der genannten Bekanntmachung wurde weiter darauf hingewiesen, dass die Erstattung von Betriebskosten durch die Kirchengemeinde an die Nutzerin bzw. den Nutzer, der diese Kosten im Voraus bezahlt hat, auch durch die Leistung einer steuerfreien pauschalen Aufwandsentschädigung möglich ist. Hieran hat sich nichts geändert, wobei insoweit § 3 Nr. 12 EStG und die dazu ergangenen Richtlinien (R 3.12 LStR) zu beachten sind.

V. Arbeitshilfen, Mustertexte, Hinweise

01 Nachnutzung: Nutzung nach Ende des Dienstwohnungsverhältnisses

Gelegentlich kommt es vor, dass Pfarrer/innen nach Ende der Berufung auf die Pfarrstelle die Dienstwohnung nicht sogleich verlassen. Früher wurde in einem solchen Fall ein Mietvertrag oder eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen.

Nun regelt § 26 PfdW-RVO diese Situation (siehe oben nebst Begründung).

Es ist weder ein Mietvertrag noch eine Nutzungsvereinbarung abzuschließen.

Vielmehr kann die Kirchengemeinde die sog. Nachnutzung durch einen Bescheid für eine Übergangszeit gestatten (§ 26 Abs. 1 S.1 PfdW-RVO). Dadurch wird ein öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis begründet (§ 26 Abs. 1 S. 2 PfdW-RVO).

Dabei ist die Gestattung grundsätzlich zu befristen (§ 26 Abs. 1 S. 4 PfdW-RVO).

Ist vorhersehbar, dass die Person mehr als drei Monate im Pfarrhaus wohnen bleiben soll, ist die Gestattung vom Evangelischen Oberkirchenrat zu genehmigen (§ 26 Abs. 1 S. 5 PfdW-RVO).

Es sollte in diesen Fällen stets Kontakt mit dem Personalreferat im Evangelischen Oberkirchenrat (Kirchenrätin Gabriele Hofmann) aufgenommen werden.

Nach § 26 Abs. 3 PfdW-RVO kann die Gemeinde eine Nutzungsentschädigung bis zur Höhe des Dienstwohnungsausgleichsbetrags verlangen. Die konkrete Höhe wird vereinbart (§ 26 Abs. 3 S. 3). Die Nutzungsentschädigung kann sich beispielsweise an dem steuerlichen Mietwert der Pfarrdienstwohnung orientieren.

Nachstehend ein Musterschreiben für die Gestattung einer solchen Nachnutzung:

Kirchengemeinde XY
Vorsitzende/r des KGR

Sehr geehrter Herr Pfarrer/ Frau Pfarrerin

zum endet Ihr Dienst auf der Pfarrstelle derGemeinde.

Wie Sie uns mitteilten, ist es Ihnen nicht möglich, zu diesem Zeitpunkt die Dienstwohnung zu räumen. Sie baten uns, eine weitere Nutzung der Dienstwohnung befristet zu gestatten.

Hiermit gestatten wir Ihnen die Nachnutzung der Dienstwohnung befristet bis zum

(max drei Monate).

Wir verweisen auf § 26 PfdW-RVO.

Sollten Sie nach diesem Zeitpunkt weiterhin die Dienstwohnung benötigen, bitten wir Sie, sich rechtzeitig erneut mit uns in Verbindung zu setzen, um über eine Verlängerung der Nachnutzung zu entscheiden. Vor einer Verlängerung der Nachnutzung müssen wir die Zustimmung des Evangelischen Oberkirchenrates einholen.

Wir bitten Sie für den Zeitraum der bewilligten Nachnutzung den zwischen uns besprochenen Betrag in Höhe von ... Euro als Nutzungsentschädigung gem. § 26 Abs. 3 PfdW-RVO monatlich auf folgendes Konto zu überweisen:

Kontodaten.

Für den Zeitraum der Nachnutzung besteht Ihre Verpflichtung, die Betriebskosten zu tragen, in der bisherigen Weise fort (§ 26 Abs. 1 S. 6 PfDw-RVO). Insbesondere weisen wir darauf hin, dass Ihre rechtlichen Verpflichtungen bezüglich der Dienstwohnung, wie sich diese aus den rechtlichen Regelungen ergeben, insbesondere die Verkehrssicherungspflicht während der Zeit der Nachnutzung fortbestehen.

Bitte bestätigen Sie uns schriftlich den Eingang dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

02 Hinweise zu den Amtsräumen sowie zur technischen Ausstattung von Pfarrämtern sowie zu Diensthandys

1. Zur Ausstattung der Amtsräume mit Arbeitsmitteln (PC etc)

Pfarrerinnen und Pfarrer benötigen einen dienstlichen Arbeitsplatz im Pfarrbüro. Dieser Arbeitsplatz ist mit den zur Aufgabenerfüllung notwendigen Arbeitsmitteln auszustatten. Es ist Sache der Kirchengemeinde, diesen Arbeitsplatz auszustatten. Der Arbeitsplatz dient der Gemeinde - insofern geht es hier nicht um "Ansprüche" der Pfarrer/in.

Zu den Arbeitsmitteln gehören nach dem heutigen Stand der Technik insbesondere ein PC nebst der notwendigen Begleittechnik.

Über die Anschaffung entscheidet die Kirchengemeinde (Kirchengemeinderat) die auch - in Abstimmung mit der Pfarrer/in - die Qualität der technischen Ausstattung definiert. Die Qualität muss so beschaffen sein, dass die dienstlichen Angelegenheiten erledigt werden können und die Maßstäbe des Arbeitsschutzes eingehalten sind. Mehr ist nicht erforderlich. Die Geräte stehen im Eigentum der Kirchengemeinde und können daher bei einem Pfarrstellenwechsel nicht von der Pfarrer/in mitgenommen werden. Die auf dem PC erstellten dienstlichen Dateien verbleiben selbstverständlich auch bei der Kirchengemeinde (und sind ja auch für die nachfolgende Person ggf. notwendig). Eine geteilte Finanzierung sollte nicht erfolgen. Wenn Pfarrer/in eigene persönliche Gegenstände (einen eigenen Laptop) benutzen möchte, ist dies möglich, geschieht aber auf eigene Kosten. Jedoch sollte dafür Sorge getragen werden, dass der Datenbestand, der für die Gemeindegliederarbeit nötig ist, zumindest auf dem PfarramtsPC gesichert wurde.

Hinweise zur Ausstattung von Pfarrämtern mit Computerhardware finden Sie hier:

Intranet / Treffpunkte / Landeskirche / Infos aus der IT / Technische Ausrichtung für Pfarrämter

2. Diensthandys

Da die Pflicht der Pfarrerinnen und Pfarrer besteht, für die Anliegen der Gemeinde und der Gemeindeglieder erreichbar zu sein, gehört nach Auffassung des Evangelischen Oberkirchenrates die Stellung eines Diensthandys nach derzeitigem technischen Standard zur Grundausstattung eines Pfarramtsbüros. Die Kosten für das Gerät und die Flatrate trägt die Kirchengemeinde. Bei Wechsel der Pfarrstelle ist das Diensthandy an die Kirchengemeinde zurück zu geben; die bestehende Rufnummer soll von der Kirchengemeinde fortgeführt werden.

3. Zur Größe der Amtsräume

Nach § 28 Abs. 8 PfDw-RVO kann der Evangelische Oberkirchenrat zu Umfang und Ausstattung der Amtsräume Richtlinien regeln. Bislang sind solche Richtlinien nicht erlassen. Es können jedoch die bisher in den Pfarrhausbau-RL enthaltenen Größenwerte weiterhin herangezogen werden. Diese sahen vor:

2.5.1.2 Pfarramtsbüro, zugleich Warteraum und Registratur, mit Arbeitsplatz für eine Schreibkraft, ggf. auch für etwaige sonstige haupt- und nebenamtliche Arbeiter, soweit nicht entsprechende Räume im Gemeindehaus zur Verfügung stehen: 12 – 20 m²

2.5.1.3 Amtszimmer, zugleich Studierzimmer, mit Arbeitsplatz, Sitzgruppe für mindestens 3 Personen, Stellfläche für Bücherregale, Türen mit Schallschutz 18 – 20 m²

2.5.1.4 Abstellraum und Materiallager – zugleich auch für Archivzwecke geeignet – ggf. im Keller

03 Muster für eine Einweisung nach § 8

Vorbemerkungen

Nach § 8 werden Pfarrer/innen durch die Kirchengemeinde in die Dienstwohnung eingewiesen. Dies bedeutet, dass die Kirchengemeinde konkret bezeichnet, welche Wohnung die Person beziehen soll.

Das wesentliche an der Einweisung ist, dass die als Wohnung zu nutzenden Räume genau bezeichnet sind. Dies spielt insbesondere eine Rolle für die Abgrenzung von Amtsbereich und Wohnbereich oder für die Stilllegung von Räumen (§ 9). Damit hat diese Konkretisierung auch Auswirkungen auf die Bemessung der Betriebskosten, wenn sich eine Kostenaufteilung zwischen Amtsräumen und Wohnräumen an der Fläche orientiert (§ 21 Abs. 5 S. 3). Weiterhin spielt es eine Rolle für die Festlegung des steuerlichen Mietwertes.

Die Einweisung ist rechtstechnisch ein Verwaltungsakt.

Abgrenzung: Die dienstrechtliche Verpflichtung, eine Dienstwohnung (überhaupt) zu bewohnen, wird durch die Zuweisung der Dienstwohnung begründet. Diese geschieht durch den Evangelischen Oberkirchenrat (§ 7). In aller Regel geschieht dies in einem Schreiben, in welchem der Person mitgeteilt wird, dass sie auf die Pfarrstelle berufen wird. Es wird dort vermerkt, dass sie die Verpflichtung hat, eine Dienstwohnung zu beziehen. Die Dienstwohnung selbst wird vom Evangelischen Oberkirchenrat nicht konkret bezeichnet.

Muster für eine Einweisung:

Muster 1: Einweisung in das Pfarrhaus

Kirchengemeinde X-Stadt

Der/die Vorsitzende des Kirchengemeinderates

Betreff: Einweisung in das Pfarrhaus

Sehr geehrte/r Frau/Herr Pfarrer/in Z,

Sie wurden zum auf die Pfarrstelle der X-Gemeinde berufen. Ihnen wurde durch den Evangelischen Oberkirchenrat eine Dienstwohnung zugewiesen (§ 7 PfDw-RVO).

Als Dienstwohnung bestimmen wir nach § 8 PfDw-RVO die Dienstwohnung, die im Pfarrhaus in der Hütterstraße 9 gelegen ist.

Die Dienstwohnung umfasst:

1. Die im ersten Obergeschoss und im zweiten Obergeschoss liegenden Räume, im Einzelnen: Wohnzimmer

[Aufzählung ganz präzise, welche Räume erfasst sind, in welchem Stockwerk diese liegen etc.]

2. Im Keller die beiden straßenseitig gelegenen Kellerräume,

3. der gesamte Speicherbereich

4. die auf dem Grundstück stehende Garage sowie der Hofbereich vor der Garage als Stellplatz

5. die gesamte auf der Grundstücksfläche gelegenen Gartenbereich als Hausgarten

6. den im hinteren Gartenteil zur Müllerstraße stehende Werkzeugschuppen.

Nicht erfasst sind:

[Wenn es so als Abgrenzung besser zu beschreiben ist]

Das im vorderen Gartenteil zur Maierstraße hin gelegene Scheunengebäude, in welchem der Kirchengemeinde gehörenden Gegenstände eingelagert sind.

Sämtliche im Erdgeschoss liegenden Räumlichkeiten, die den Amtsbereich darstellen.

Stillgelegte Räume:

Nach § 9 PfDw-RVO ist der im zweiten Obergeschoss rechts liegende Raum stillgelegt.

Mit freundlichen Grüßen

XY, Vorsitzende/r des Kirchengemeinderates

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Einweisung kann gemäß Artikel 112 der Grundordnung innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides Beschwerde eingelegt werden. Die Beschwerde ist schriftlich beim Evangelischen Oberkirchenrat, Blumenstraße 1-7, 76133 Karlsruhe, einzureichen. Die Zulässigkeit der Beschwerde setzt voraus, dass die Beschwerdeführerin bzw. der Beschwerdeführer durch die getroffene Entscheidung persönlich beschwert ist (Art. 112 Abs. 1 Satz 2 GO). Die Beschwerde ist zu begründen (Art. 112 Abs. 2 Satz 1 GO).

Muster 2: Einweisung in eine Mietwohnung

Hinweis: Die Anmietung einer Dienstwohnung ist nach § 2a Nr. 1 KVHG vom Evangelischen Oberkirchenrat, Referat 8, Abteilung Gemeindefinanzen, zu genehmigen !

Kirchengemeinde X-Stadt

Der/die Vorsitzende des Kirchengemeinderates

Betreff: Einweisung in die Dienstwohnung

Sehr geehrte/r Frau/Herr Pfarrer/in Z,

Sie wurden zum auf die Pfarrstelle der X-Gemeinde berufen. Ihnen wurde durch den Evangelischen Oberkirchenrat eine Dienstwohnung zugewiesen (§ 7 PfDw-RVO).

Als Dienstwohnung bestimmen wir nach § 8 PfDw-RVO die Dienstwohnung, die von uns angemietete Wohnung Hütterstraße 9.

Eine Kopie des Mietvertrages legen wir Ihnen bei. Der Umfang der Dienstwohnung ist in dem Mietvertrag konkret beschrieben. Wir weisen auf die in § 10 PfDw-RVO geregelten rechtlichen Verpflichtungen hin.

Mit freundlichen Grüßen
XY, Vorsitzende/r des Kirchengemeinderates

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Einweisung kann gemäß Artikel 112 der Grundordnung innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides Beschwerde eingelegt werden. Die Beschwerde ist schriftlich beim Evangelischen Oberkirchenrat, Blumenstraße 1-7, 76133 Karlsruhe, einzureichen. Die Zulässigkeit der Beschwerde setzt voraus, dass die Beschwerdeführerin bzw. der Beschwerdeführer durch die getroffene Entscheidung persönlich beschwert ist (Art. 112 Abs. 1 Satz 2 GO). Die Beschwerde ist zu begründen (Art. 112 Abs. 2 Satz 1 GO).

04 Einzugsrenovierung

Vor Antritt der Pfarrstelle ist das Pfarrhaus zu renovieren. § 13 Abs. 8 stellt fest, dass die Dienstwohnung in bezugsfertigem Zustand zu stellen ist. Dies bedeutet, dass vor Bezug der Dienstwohnung diese zu renovieren ist. § 13 Abs. 8 ist dabei nicht anders auszulegen, als die früher geltenden Regelungen der Pfarrhausverordnung. Diese sahen vor, dass die erforderlichen Maler- und Tapazierarbeiten bzw. Schönheitsreparaturen vor dem Einzug auszuführen sind (vgl. § 3 Abs. 1 und 3 der früher geltenden Pfarrhausverordnung). Für den Umfang und den Standard der Renovierung gilt § 13 Abs. 5. Die früheren Regelungen des sog. Tapetenerlasses, der Höchstgrenzen für Kosten festgesetzt hat, wurden aufgehoben und sind nicht mehr heranzuziehen. Somit ist es Sache der Kirchengemeinde über die konkret auszuführenden Arbeiten zu entscheiden. Dies sollte, soweit es möglich ist, im Einvernehmen mit der Pfarrerin bzw. dem Pfarrer geschehen. Die Regelung, dass eine Unterschreitung des Standards genehmigungsbedürftig ist (§ 5 Abs. 1) gilt auch für die Frage des qualitativen Standards der Dienstwohnung.

05 Nutzerhinweise Legionellen und Rauchmelder, GVBI 2015, 7

Nutzerhinweise für Dienstwohnungen und Pfarrhäuser.

Hier: Legionellengefahr in Trinkwasseranlagen und Ausstattungspflicht von Rauchwarnmeldern im Dienstwohnungsbereich zum 31.12.2014

OKR 24.11.2014; AZ: 62/0

1. Legionellengefahr in Trinkwasseranlagen

Mit der Nutzung von Duschen gibt es immer wieder Hinweise auf gesundheitsschädliche Legionellen in Trinkwasseranlagen. Zur Vermeidung von gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch Legionellen in Trinkwasseranlagen wurden entsprechende Gesetze und Verordnungen, z.B. die Arbeitsschutz- und Trinkwasserverordnung erlassen. Für die Einhaltung dieser Vorschriften betreffend die Anlagen sind die Kirchengemeinden sowie die Dienstwohnungsberechtigten zuständig. Zum Schutz vor Legionellen in Anlagen zur Trinkwassererwärmung empfehlen wir folgende Hinweise zu berücksichtigen:

1.1. Halten Sie die Wassertemperatur am Warmwasseraustritt des Speichers generell (24 h/Tag) über 60°C.

G:\Personalrecht\Dienstrecht\Träger_Methling\Einzelfragen\Dienstwohnung\Handreichung\Dienstwohnung_Handreichung_16_15.11.2016.docx

1.2. Zirkulationssysteme sind so zu betreiben, dass die Wassertemperatur im System um nicht mehr als 5°C gegenüber der Warmwasseraustrittstemperatur am Speicher unterschritten wird, somit also mindestens 55°C beträgt.

1.3. Lassen Sie die Zirkulationspumpe immer (24 h/Tag) eingeschaltet.

1.4. Werden Warmwasseranlagen in über längere Zeiten stillgelegten Räumen wieder in Betrieb genommen, so ist die Anlage über Fachfirmen in Betrieb zu nehmen. Ggfs. muss eine Legionellenuntersuchung für die Gesamtanlage vorgenommen werden.

1.5. Ziffer 1.4 gilt insbesondere auch wenn die Dienstwohnung aufgrund von Vakanz längere Zeit nicht bewohnt war.

1.6. Die Kosten für die Untersuchungsmaßnahmen sind von der Kirchengemeinde als Baupflichtiger zu übernehmen.

2. Rauchwarnmelderpflicht ab 31.12.2014

Aufgrund der Novellierung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 wurde verfügt, dass Aufenthaltsräume in denen Personen schlafen (i.d.R. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, etc.), sowie Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen (i.d.R. Flur, Gänge, etc.) bis zum 31.12.2014 mit einem Rauchwarnmelder ausgestattet werden müssen. Geeignete Rauchwarnmelder sind im Einzelhandel oder Versandhandel ab ca. 5,00 € erhältlich. Bitte tragen Sie dafür Sorge, dass die entsprechenden Räume mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden.

(Auszug Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010) § 15 Brandschutz (7) Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, sowie Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen in derselben Nutzungseinheit sind jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Eigentümerinnen und Eigentümer bereits bestehender Gebäude sind verpflichtet, diese bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung selbst.

06 Beschluss des Personalreferats zur Residenzpflicht in den Stadtkirchenbezirken

(Zur Veröffentlichung im GVBI vorgesehen)

OKR 17.07.2015

AZ: 22/1410

Beschluss des Personalreferats des Evangelischen Oberkirchenrats zur Handhabung der Residenzpflicht von Pfarrerinnen und Pfarrern in den Stadtkirchenbezirken

Gem. § 38 Abs. 1 S. 1 PfdG.EKD sind Gemeindepfarrerinnen und Gemeindepfarrer verpflichtet, am Dienstsitz zu wohnen (sog. Residenzpflicht). Nach § 38 Abs. 1 S. 2 PfdG.EKD sind sie verpflichtet, eine für sie bestimmte Dienstwohnung zu beziehen (sog. Dienstwohnungspflicht).

Sowohl von der Residenzpflicht, als auch von der Dienstwohnungspflicht können in besonders begründeten Fällen Ausnahmen genehmigt werden (§ 38 Abs. 1 S. 3 PfdG.EKD).

Die Bewilligung einer Ausnahme von der **Dienstwohnungspflicht** ist nur unter den Voraussetzungen möglich, die § 7 Abs. 1 RVO-PfdG.EKD nennt.

Ausnahmen von der **Residenzpflicht** werden vom Evangelischen Oberkirchenrat bewilligt, wenn ein begründeter Ausnahmefall vorliegt.

Ein begründeter Ausnahmefall für eine **Ausnahme von der Residenzpflicht** ist insbesondere unter folgenden Voraussetzungen anzunehmen:

1. Wenn die Dienstwohnung in einer Gemeinde bezogen wird, mit welcher eine überparochiale Dienstgruppe (§§ 4 ff Dienstgruppen-RVO) besteht oder die Ältestenkreise der beteiligten Gemeinden übereinstimmend versichern, innerhalb eines halben Jahres nach Stellung des Antrages auf Befreiung

von der Residenzpflicht eine Vereinbarung zur Einrichtung einer überparochialen Zusammenarbeit nach §§ 4 ff Dienstgruppen-RVO abschließen zu wollen
und
2. die Dekanin bzw. der Dekan des Kirchenbezirkes dem zustimmt.

In **Stadtkirchenbezirken** gilt die Befreiung von der Residenzpflicht innerhalb der Dienstgruppe mit der Zustimmung der Dekanin bzw. des Dekans als generell durch den Evangelischen Oberkirchenrat genehmigt, wenn die o.g. Voraussetzungen gegeben sind. Der Bezug der Dienstwohnung außerhalb der Gemeinde ist dem Evangelischen Oberkirchenrat - Personalreferat - mitzuteilen.

In anderen Kirchenbezirken ist die Genehmigung der Befreiung von der Residenzpflicht auf dem Dienstweg beim Evangelischen Oberkirchenrat - Personalreferat - zu beantragen.

Mit der Genehmigung der Befreiung von der Residenzpflicht ist eine Befreiung von der Dienstwohnungspflicht **nicht** verbunden.
