

Verordnung über die Pfarrdienstwohnungen in der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck (Pfarrdienstwohnungsverordnung – PfdWVO)

Vom 21. Dezember 2021

KABl. 2022 S. 31, Nr. 8

Das Landeskirchenamt hat in seiner Sitzung am 21. Dezember 2021 aufgrund von § 8 Absatz 3 des Ausführungsgesetzes der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck zum Besoldungs- und Versorgungsgesetz der EKD (Besoldungs- und Versorgungsausführungsgesetz) vom 22. November 2016 (KABl. S. 159) die folgende Verordnung erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Dienstwohnungen der Pfarrerinnen und Pfarrer im Bereich der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck.
- (2) Sonstige dienst- und besoldungsrechtliche Vorschriften über den Dienst und die Dienstwohnungen der Pfarrerinnen und Pfarrer sowie die Richtlinien für Pfarrdienstwohnungen bleiben unberührt.

§ 2

Begriff der Dienstwohnung, Dienstwohnungsverhältnis

- (1) ¹Dienstwohnungen sind Wohnungen, die Pfarrerinnen und Pfarrern im Interesse des pfarramtlichen Dienstes in einer bestimmten Pfarrstelle unter der ausdrücklichen Bezeichnung als Dienstwohnung zugewiesen werden. ²Das durch die Zuweisung begründete Dienstwohnungsverhältnis ist öffentlich-rechtlicher Natur.
- (2) Die Dienstwohnung ist der Pfarrerin oder dem Pfarrer zu übergeben; hierüber ist ein Protokoll anzufertigen, das von der Pfarrerin oder dem Pfarrer und zwei beauftragten Mitgliedern des Kirchenvorstandes zu unterzeichnen ist.

§ 3

Größe der Dienstwohnung

- (1) Zur Dienstwohnung gehören die Räume, die für Wohnzwecke der Pfarrerin oder des Pfarrers und der in ihrem oder seinem Haushalt lebenden Familienangehörigen bestimmt sind, sowie der Amtsbereich.

(2) 1Die Pfarrerin oder der Pfarrer kann eine Beschränkung des Umfangs der Dienstwohnung auf die tatsächlich genutzten Räume verlangen, wenn die Wohnung unangemessen groß ist. 2Die Entscheidung trifft der Dienstwohnungsgeber. 3Nicht zugewiesener Raum darf von der Pfarrerin oder dem Pfarrer nicht genutzt werden und kann durch den Dienstwohnungsgeber einer anderweitigen Verwendung zugeführt werden; die Pfarrerin oder der Pfarrer ist zuvor anzuhören.

§ 4

Amtsbereich

(1) 1Der Amtsbereich befindet sich in der Regel in räumlichem Zusammenhang mit der Dienstwohnung, soll aber soweit möglich von dieser baulich abgegrenzt sein. 2Er ist öffentlich zugänglich und soll barrierefrei erreichbar sein.

(2) Ist kein Amtsbereich in räumlichem Zusammenhang mit der Dienstwohnung vorhanden, so ist er in Gemeinderäumen oder anderweitig zur Verfügung stehenden Räumen innerhalb des Gebietes der Kirchengemeinde zur Verfügung zu stellen.

(3) 1Der Amtsbereich ist im Vertretungsfall, insbesondere während einer Elternzeit, der Vertreterin oder dem Vertreter der Pfarrerin oder des Pfarrers zur dienstlichen Nutzung zu überlassen, wenn er baulich von der Dienstwohnung ausreichend abgegrenzt ist. 2Absatz 2 gilt entsprechend.

(4) Befindet sich der Amtsbereich in baulicher und räumlicher Einheit mit der Dienstwohnung, werden der Pfarrerin oder dem Pfarrer die durch die dienstliche Nutzung des Amtsbereichs entstehenden Kosten nach Maßgabe der Verordnung über die Erstattung von Nebenkosten im Amtsbereich der Pfarrdienstwohnung erstattet.

§ 5

Überlassung von Teilen der Dienstwohnung an andere Personen

(1) Die Vermietung von Räumen, die zur Dienstwohnung gehören, ist auf besondere Ausnahmefälle zu beschränken und bedarf der Einwilligung des Dienstwohnungsgebers sowie der Genehmigung des Landeskirchenamtes.

(2) 1Zur unentgeltlichen Überlassung von Teilen der Dienstwohnung an andere als zu seinem Haushalt gehörende Personen ist die Pfarrerin oder der Pfarrer nicht berechtigt. 2Ausnahmen kann das Landeskirchenamt nach Anhörung des Dienstwohnungsgebers zulassen. 3Sätze 1 und 2 gelten nicht für Personen, die sich als Gäste vorübergehend in der Dienstwohnung aufhalten.

(3) Werden Räume, die zur Dienstwohnung gehören, ausnahmsweise nach Absätzen 1 oder 2 auf die Dauer von einem Monat oder länger an andere Personen vermietet, so steht die Hälfte der Mietzahlung dem Dienstwohnungsgeber zu.

§ 6**Nutzung der Dienstwohnung**

(1) ¹Die Pfarrerin oder der Pfarrer ist verpflichtet, die Wohnung einschließlich Zubehör schonend und pfleglich zu behandeln und sie nur zu Wohnzwecken zu nutzen. ²§ 38 Absatz 3 Satz 2 des Pfarrdienstgesetzes der EKD und § 16 Absatz 4 des Ausführungsgesetzes der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck zum Pfarrdienstgesetz der EKD bleiben unberührt.

(2) Der Pfarrerin oder dem Pfarrer obliegt die Verkehrssicherungspflicht in der Dienstwohnung.

(3) ¹Sofern in der Dienstwohnung kein Amtsbereich enthalten ist, obliegt der Pfarrerin oder dem Pfarrer allein die Verkehrssicherungspflicht für die zur Dienstwohnung gehörenden Zugänge auf dem Grundstück und den öffentlichen Straßen vor dem Grundstück; sie oder er ist insbesondere für die Erfüllung der Kehr-, Streu- und Reinigungspflicht verantwortlich. ²Ist in der Dienstwohnung ein Amtsbereich enthalten, obliegen die Pflichten zur Verkehrssicherung für die zur Dienstwohnung gehörenden Zugänge auf dem Grundstück und den öffentlichen Straßen vor dem Grundstück dem Dienstwohnungsgeber; dies gilt auch, sofern auf dem Grundstück gesonderte Zugänge zum privatgenutzten Bereich der Dienstwohnung und zum Amtsbereich führen.

§ 7**Beeinträchtigung der Wohnungsnutzung**

¹Wird die Nutzung der Dienstwohnung durch Umstände wesentlich beeinträchtigt, die von der Pfarrerin oder dem Pfarrer nicht zu vertreten sind, kann diese oder dieser eine Minderung der Mietwertsteuerung beantragen. ²Eine wesentliche Nutzungsbeeinträchtigung liegt nicht vor, wenn lediglich Schönheitsreparaturen ausgeführt werden. ³Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Nutzungsbeeinträchtigung unberücksichtigt, soweit diese aufgrund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung dient.

§ 8**Betriebskosten**

(1) ¹Die Betriebskosten für die Dienstwohnung einschließlich Amtsbereich hat die Pfarrerin oder der Pfarrer zu tragen. ²Sie umfassen die in der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) in der jeweils geltenden Fassung aufgeführten Betriebskosten. ³Ausgenommen sind etwaige Grundsteuern, Anliegerbeiträge, Straßenreinigungsgebühren, Beiträge für die Gebäudeversicherung, die Kosten für den Betrieb eines Aufzuges, für die Hauswartung sowie für den Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung.

- (2) Bei angemieteten Dienstwohnungen sind diejenigen Kosten zu tragen, die auch bei kircheneigenen Dienstwohnungen zu zahlen sind.
- (3) Soweit Betriebskosten zunächst von der hausverwaltenden Stelle verauslagt werden, sind sie von der Pfarrerin oder dem Pfarrer zu erstatten.
- (4) 1Für Umlagebeträge, bei denen am Ersten des jeweiligen Monats noch nicht feststeht, in welcher Höhe sie von der Dienstwohnungsinhaberin oder dem Dienstwohnungsinhaber zu leisten sind, sind von der hausverwaltenden Stelle monatliche Vorauszahlungen festzusetzen. 2Der Ausgleich ist nach Feststellung der tatsächlich zu zahlenden Beträge, spätestens jedoch jährlich, sowie bei Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses durchzuführen.
- (5) 1Beim Wechsel der Dienstwohnungsinhaberin oder des Dienstwohnungsinhabers sind die Verbrauchsstände festzustellen (z. B. durch Ablesen von Nebenzählern, Wärmezählern oder Heizkostenverteilern). 2Soweit die Betriebskosten nicht anteilig nach dem abgelesenen Verbrauch umzulegen sind, werden sie auf die bisherige Dienstwohnungsinhaberin oder den bisherigen Dienstwohnungsinhaber und die neue Dienstwohnungsinhaberin oder den neuen Dienstwohnungsinhaber im Verhältnis der Zeiträume innerhalb der Abrechnungsperiode aufgeteilt, in denen ihnen die Dienstwohnung zugewiesen war.

§ 9

Umlage von Betriebskosten

- (1) 1Befindet sich die Dienstwohnung in einem Gebäude mit weiteren Wohnungen oder sonstigen Räumen, sind die Betriebskosten anteilig von der Pfarrerin oder dem Pfarrer zu tragen. 2Die Umlegung der Betriebskosten mit Ausnahme der Heizkosten erfolgt nach dem Messergebnis von Nebenzählern, soweit solche vorhanden sind, sonst nach dem Verhältnis der Flächen, die der Festsetzung der Mietwerte zugrunde liegen. 3Die Heizkosten werden nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt. 4Beim Vorhandensein von Wärmezählern oder Heizkostenverteilern sind 40 % der Kosten nach diesem Schlüssel, 60 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer umzulegen.
- (2) Im Übrigen sind auf die Umlegungsmaßstäbe für die Betriebskosten die für die Bundesbeamtinnen und Bundesbeamten geltenden staatlichen Bestimmungen ergänzend anzuwenden.

§ 10

Instandhaltung

1Dienstwohnungen sind spätestens alle zwei Jahre einer gründlichen Revision auf ihren baulichen Zustand zu unterziehen. 2Die Begehung soll bei Gemeindepfarrhäusern von beauftragten Mitgliedern des Kirchenvorstandes vorgenommen werden. 3Das Ergebnis der Begehung ist in einem Protokoll festzuhalten. 4Das Protokoll ist der Gebäudemanagerin

oder dem Gebäudemanager unverzüglich zuzuleiten und wird dem Kirchenvorstand in einer Sitzung zur Kenntnis gegeben. ⁵Die festgestellten Mängel sind alsbald zu beseitigen. ⁶Die Dienstwohnungsinhaberin oder der Dienstwohnungsinhaber ist unabhängig von der Begehung verpflichtet, den Kirchenvorstand unverzüglich über aufgetretene Mängel zu unterrichten.

§ 11

Dienstwohnungsgärten

(1) ¹Die Pfarrerin oder der Pfarrer ist zur Nutzung eines Gartens berechtigt, der ihr oder ihm als Zubehör zur Dienstwohnung zugewiesen ist. ²Sie oder er ist verpflichtet, den Garten einschließlich Hecken als Umgrenzung des Gartens auf ihre oder seine Kosten zu pflegen und in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten.

(2) ¹Übersteigt die Größe des Gartens 600 qm oder die Länge einer Hecke als Umgrenzung 30 Meter, so werden die auf die Übergröße oder Überlänge entfallenden Aufwendungen auf Antrag der Pfarrerin oder des Pfarrers vom Dienstwohnungsgeber übernommen. ²Wirtschaftlich genutzte Gartenflächen (z. B. Gemüse- und Obstgärten) werden bei der Berechnung der Gartengröße nicht berücksichtigt.

(3) Verletzt die Pfarrerin oder der Pfarrer die Pflege- und Erhaltungspflicht nach Absatz 1, so ist der Dienstwohnungsgeber berechtigt, die notwendigen Arbeiten auf Kosten der Pfarrerin oder des Pfarrers nach vorheriger Mahnung und Fristsetzung durchführen zu lassen.

(4) Ist aus Gründen, die die Pfarrerin oder der Pfarrer nicht zu vertreten hat (z. B. längere Vakanz, höhere Gewalt, Überalterung der Anpflanzung), eine umfassende Erneuerung des Gartens notwendig, so hat der Dienstwohnungsgeber die Kosten für die Wiederanpflanzung und Herrichtung zu übernehmen.

(5) ¹Die Beseitigung abgängiger Bäume und Sträucher sowie eventuelle Ersatzpflanzungen obliegen dem Dienstwohnungsgeber. ²Für Ersatzbeschaffungen durch die Pfarrerin oder den Pfarrer wird eine Entschädigung nicht gewährt.

§ 12

Schönheitsreparaturen

(1) ¹In Pfarrdienstwohnungen sind zur Beseitigung der durch normalen Gebrauch entstehenden Abnutzung der Wohnung Schönheitsreparaturen durchzuführen. ²Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen. ³Das Nähere regeln die Richtlinien für Pfarrdienstwohnungen in der jeweils geltenden Fassung.

- (2) 1Die Schönheitsreparaturen sind nach Maßgabe des Fristenplanes (Anlage) durchzuführen. 2Diese Fristen können im Einvernehmen zwischen dem Dienstwohnungsgeber und der Pfarrerin oder dem Pfarrer hinausgeschoben werden, soweit nach dem Grad der Abnutzung die Durchführung der Schönheitsreparaturen noch nicht erforderlich ist.
- (3) 1Der Dienstwohnungsgeber veranlasst die Durchführung der Schönheitsreparaturen und trägt die Kosten. 2Von den Dienstbezügen der Pfarrerin oder des Pfarrers wird ein Schönheitsreparaturkostenzuschlag (Schönheitsreparaturpauschale) in Höhe von monatlich 0,53 Euro/qm einbehalten. 3Dabei wird eine Wohnfläche von 130 qm zugrunde gelegt, soweit nicht im jeweiligen Einzelfall die Dienstwohnung eine geringere Wohnfläche aufweist.
- (4) Die Schönheitsreparaturpauschale kann vom Landeskirchenamt für Pfarrerrinnen und Pfarrer mit eingeschränktem Dienstauftrag vermindert werden.
- (5) 1Der Dienstwohnungsgeber führt die Schönheitsreparaturpauschale einer zweckgebundenen Rücklage in seinem Haushalt zu. 2Tritt an die Stelle der Dienstwohnung, auf die sich die zweckgebundene Rücklage erstreckt, eine andere Dienstwohnung, so geht die Zweckbestimmung auf die neue Dienstwohnung über.
- (6) 1Die Pfarrerin oder der Pfarrer hat bei Beginn des Dienstwohnungsverhältnisses keinen Anspruch auf eine vollständig renovierte Dienstwohnung. 2Der Dienstwohnungsgeber sorgt dafür, dass sich die Wohnung bei der Übergabe in einem gebrauchsfähigen und angemessenen Zustand befindet; Schönheitsreparaturen, die nach dem Fristenplan in den folgenden zwei Jahren durchzuführen wären, dürfen sofort ausgeführt werden.
- (7) 1Die Pfarrerin oder der Pfarrer kann mit Zustimmung des Dienstwohnungsgebers bei Beginn des Dienstwohnungsverhältnisses die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten fachgerecht ausführen oder ausführen lassen, auch wenn die Fristen des Fristenplanes noch nicht abgelaufen sind. 2In diesem Fall beginnen die Fristen des Fristenplanes nach Durchführung der Schönheitsreparaturen neu zu laufen; der Dienstwohnungsgeber kann der Pfarrerin oder dem Pfarrer einen Zuschuss zu den Kosten der Schönheitsreparaturen bis zur Höhe der Materialkosten gewähren.
- (8) Die Einhaltung der Fristen nach Absatz 2 und die fachgerechte Durchführung der Schönheitsreparaturen werden durch den Dienstwohnungsgeber überwacht.
- (9) 1Die Pfarrerin oder der Pfarrer hat keinen Anspruch auf Rückzahlung der Schönheitsreparaturpauschale. 2Dies gilt insbesondere, wenn Schönheitsreparaturen nicht fristgerecht durchgeführt werden oder die bisherige Dienstwohnung anderweitig genutzt wird.

§ 13**Haftung**

Die Pfarrerin oder der Pfarrer haftet für Schäden, die durch sie oder ihn, Familienangehörige, private Besucher, Hausgehilfen, Mieter, Haustiere sowie durch von ihr oder ihm privat beauftragte Handwerker verursacht werden.

§ 14**Duldung von Instandsetzungsarbeiten**

Der Dienstwohnungsgeber ist berechtigt, laufende Instandsetzungsarbeiten sowie notwendige bauliche Veränderungen ausführen zu lassen. Die Pfarrerin oder der Pfarrer ist vor Ausführung der Arbeiten rechtzeitig zu verständigen.

§ 15**Dauer der Zuweisung der Dienstwohnung**

(1) ¹Die Dienstwohnung wird der Pfarrerin oder dem Pfarrer für die Dauer ihres oder seines jeweiligen Dienstauftrages zugewiesen. ²Der Dienstwohnungsgeber kann aus dienstlichen und anderen zwingenden Gründen mit Genehmigung des Landeskirchenamtes die Zuweisung widerrufen und die Räumung der Dienstwohnung oder einzelner Dienstwohnungsräume innerhalb einer von ihm zu bestimmenden angemessenen Frist anordnen.

(2) ¹Das Dienstwohnungsverhältnis endet:

- a) mit Ablauf des Dienstauftrages der Pfarrerin oder des Pfarrers,
- b) mit Ablauf des Monats, an dem die Pfarrerin oder der Pfarrer vor dem Ablauf ihres oder seines Dienstauftrages mit Genehmigung des Landeskirchenamtes die Dienstwohnung räumt,
- c) mit Ablauf des Tages, an dem die Dienstwohnung diese Eigenschaft verliert,
- d) im Falle des Widerrufs der Zuweisung mit Ablauf der in der Räumungsanordnung bestimmten Frist,
- e) mit Ablauf des Todestages der Pfarrerin oder des Pfarrers,
- f) mit der Versetzung der Pfarrerin oder des Pfarrers in den Ruhestand und
- g) mit dem Ausscheiden der Pfarrerin oder des Pfarrers aus dem Dienst der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck.

²Im Fall der Versetzung der Pfarrerin oder des Pfarrers in den Wartestand endet das Dienstwohnungsverhältnis spätestens sechs Monate nach dem Beginn des Wartestandes.

§ 16

Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses

- (1) ¹Die Dienstwohnung ist bei Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses durch den Dienstwohnungsgeber zurückzunehmen. ²Auf Veranlassung des Dienstwohnungsgebers findet eine Begehung der Wohnung durch Vertreter des Dienstwohnungsgebers statt, an der die bisherige Dienstwohnungsinhaberin oder der bisherige Dienstwohnungsinhaber, die Dekanin oder der Dekan und die Bauberatung im Landeskirchenamt zu beteiligen sind. ³Dabei wird auch festgestellt, inwieweit Kosten aufgrund unsachgemäßer Nutzung oder schuldhafter Beschädigung zu Lasten der Dienstwohnungsinhaberin oder des Dienstwohnungsinhabers anfallen. ⁴Es ist ein Protokoll anzufertigen, das von den beauftragten Mitgliedern des Kirchenvorstandes, der bisherigen Dienstwohnungsinhaberin oder dem bisherigen Dienstwohnungsinhaber und der Dekanin oder dem Dekan zu unterzeichnen ist.
- (2) ¹Die Dienstwohnung ist besenrein und in gebrauchsfähigem Zustand zurückzugeben. ²Wird für Schäden, für die die Pfarrerin oder der Pfarrer gemäß § 13 haftet, eine Ersatzpflicht bestritten, so ist die Entscheidung des Landeskirchenamtes herbeizuführen.
- (3) ¹Soweit die Pfarrerin oder der Pfarrer die Dienstwohnung mit Einbauten und Vorrichtungen versehen hat, müssen diese entfernt und ein vorschriftsgemäßer Zustand auf ihre oder seine Kosten wiederhergestellt werden. ²Dies gilt nicht, wenn die Wohnungsnachfolgerin oder der Wohnungsnachfolger oder der Dienstwohnungsgeber bereit ist, die Einbauten und Vorrichtungen zu übernehmen, oder der Dienstwohnungsgeber der Veränderung zugestimmt hat.
- (4) Übernimmt die Pfarrerin oder der Pfarrer die bisherige Dienstwohnung als Mietwohnung, so ist eine Wohnungsübernahme durchzuführen und hierüber ein Protokoll anzufertigen.

§ 17

Ergänzende Regelungen

Sieht diese Verordnung im Einzelfall eine ausdrückliche Regelung nicht vor, so sind die jeweils für die Bundesbeamtinnen und Bundesbeamten geltenden staatlichen Bestimmungen ergänzend anzuwenden.

§ 18

¹Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2022 in Kraft. ²Gleichzeitig tritt die Verordnung zur Regelung der Rechte und Pflichten von Pfarrdienstwohnungsinhabern vom 9. Dezember 1997 (KABl. S. 249), die zuletzt durch die vierte Änderungsverordnung vom 5. Juli 2011 (KABl. S. 145) geändert worden ist, außer Kraft.

Anlage (nach § 12 Absatz 2)

Fristenplan für die Durchführung von Schönheitsreparaturen

Frist	Anstrich von Wänden und Decken	Sonstige Anstriche	Erneuerte Tapeten
5 Jahre	Küche, Bad, WC		
8 Jahre	Wohn-, Schlaf- und übrige Räume	Fenster, Türen, Fußböden, Heizkörper und -rohre	Normaltapete
15 Jahre			Raufasertapete

