Verordnung des Rates der Konföderation evangelischer Kirchen in Niedersachsen über die Pfarrdienstwohnungen (Dienstwohnungsvorschriften - KonfDWV)[1]

Vom 28. Januar 1997

(ABl. 1997 S. 108), mit Änderungen vom 17. Dezember 1997 (ABl. 1999 S. 8), vom 26. Februar 1999 (ABl. 1999 S. 119), vom 19. Februar 2001 (ABl. 2001 S. 76), vom 17. Dezember 2001 (ABl. 2002 S. 28), vom 30. Oktober 2003 (ABl. 2004 S. 37), vom 11. Oktober 2006 (ABl. 2007 S. 11) und vom 1. Dezember 2008 (ABl. 2009 S. 22)

Inhaltsübersicht

Teil I
Dienstwohnungen für Ordinierte im öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis

Erster Abschnitt	**Allgemeines**	
	§ 1	Geltungsbereich
	§ 2	Begriff der Dienstwohnung
	§ 3	Gestellung der Dienstwohnung
	§ 4	Zuweisung der Dienstwohnung
Zweiter Abschnitt	**Das Dienstwohnungsverhältnis**	
	§ 5	Mietwert
	§ 6	Größe der Dienstwohnung
	§ 7	Dauer der Zuweisung der Dienstwohnung
	§ 8	Dienstwohnungsvergütung
	§ 9	Höchste Dienstwohnungsvergütung
	§ 10	Dienstwohnungsverhältnis bei Elternzeit
Dritter Abschnitt	**Verwaltung und Nutzung der Dienstwohnung**	
	§ 11	Hausverwaltung
	§ 12	Übergabe
	§ 13	Wohnungsblatt

1 Red. Anmerkung: Diese Verordnung gilt aufgrund von § 3 des Kirchengesetzes zu dem Vertrag über die Bildung einer Konföderation evangelischer Kirchen in Niedersachsen vom 21. November 2013 (ABl. 2014 S. 29) mit Änderung vom 21. November 2014 (ABl. 2015 S. 9) ab dem 1. Januar 2015 als Verordnung der Ev-.luth. Landeskirche in Braunschweig fort.

§ 14 Sicherheitsmaßnahmen, Verkehrssicherungspflicht, Hausordnung

§ 15 Nutzung

§ 16 Schönheitsreparaturen

§ 17 Bauliche und sonstige Veränderungen

§ 18 Anzeigepflicht, Haftung

§ 19 Duldung von Instandsetzungsarbeiten

§ 20 Gärten

§ 21 Rücknahme

Vierter Abschnitt Betriebskosten

§ 22 Kostenträger

§ 23 Kostenverteilung

§ 24 Entgelt bei Anschluss der Heizung an eine dienstliche Versorgungsleitung

§ 25 Entgelt bei Anschluss der Warmwasserversorgung an eine dienstliche Versorgungsleitung

§ 26 Antennenanlagen und Kabelanschlüsse

Fünfter Abschnitt Amtszimmer

§ 27 Zuweisung eines Amtszimmers, Amtszimmerpauschale

Teil II

Sonderbestimmungen für Ordinierte im Angestelltenverhältnis

§ 28 Geltungsbereich

§ 29 Rechtsnatur des Dienstwohnungsverhältnisses

§ 30 Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses

Teil III

Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 31 Zuständigkeiten in den Kirchen

§ 32 Wahrung des Besitzstandes

§ 33 Ergänzende Regelungen

§ 34 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Teil I
Dienstwohnungen für Ordinierte im öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis

Erster Abschnitt
Allgemeines

§ 1
Geltungsbereich

(1) Die Vorschriften dieses Teils gelten für die vom Pfarrerbesoldungs- und -versorgungsgesetz (PfBVG) erfassten Personen (im Folgenden: Pfarrer).

(2) Die in dieser Verordnung verwendeten Personenbezeichnungen gelten für Frauen und Männer.

§ 2
Begriff der Dienstwohnung

(1) [1]Dienstwohnungen sind Wohnungen oder einzelne Wohnräume, die Pfarrern unter ausdrücklicher Bezeichnung als Dienstwohnung unter Anrechnung auf die Besoldung als Sachbezug nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zugewiesen werden. [2]Das Dienstwohnungsverhältnis ist öffentlich-rechtlicher Natur; ein Mietvertrag ist nicht abzuschließen.

(2) Dienstwohnungen können sich in Gebäuden oder Gebäudeteilen befinden, die im Eigentum oder im Besitz der zur Gestellung der Dienstwohnungen verpflichteten Körperschaften (Dienstwohnungsgeber) stehen.

(3) [1]Zu einer Dienstwohnung gehören nur die Räume, die für Wohnzwecke des Pfarrers, seines Ehegatten und der zum Haushalt gehörenden Kinder bestimmt sind. [2]Räume, die der Wahrnehmung des pfarramtlichen Dienstes, der Verwaltung und der Gemeindearbeit dienen (Diensträume), gehören nicht zur Dienstwohnung; zu den Diensträumen rechnen insbesondere Amtszimmer, Büro-, Warte-, Archiv-, Registratur- und Gemeinderäume.

(4) Wird eine Dienstwohnung als solche nicht mehr benötigt, so ist sie in eine Mietwohnung umzuwandeln, oder, sofern sie angemietet war, aufzugeben.

§ 3
Gestellung der Dienstwohnung

(1) [1]Steht dem Dienstwohnungsgeber eine angemessen große Dienstwohnung (§ 6) nicht oder nicht in einem gebrauchsfähigen Zustand zur Verfügung (§ 12 Abs. 2), so ist Wohnraum nach vorheriger Zustimmung der zuständigen obersten Behörde zu den am Ort üblichen Bedingungen anzumieten. [2]Die zuständige oberste Behörde kann bestimmen, dass an

die Stelle der Zustimmung eine vorherige Anzeige der Anmietung tritt. [3]Ein Mietvertrag ist erst abzuschließen, wenn feststeht, wer künftig Inhaber der Dienstwohnung wird.

(2) [1]Dienstwohnungen dürfen Pfarrern, denen eine allgemeinkirchliche Aufgabe übertragen ist (§ 9 Abs. 2 PfBVG), nur zugewiesen werden, wenn die Anwesenheit oder Einsatzbereitschaft des Pfarrers aus dienstlichen Gründen an der Dienststätte ganztägig zwingend erforderlich ist und er deshalb in unmittelbarer Nähe der Dienststätte wohnen muss. [2]Die Feststellungen, ob die Voraussetzungen vorliegen, trifft die zuständige oberste Behörde im Einzelfall.

§ 4
Zuweisung der Dienstwohnung

(1) [1]Die Dienstwohnung ist schriftlich zuzuweisen. [2]Die Zuweisung erfolgt in der Ev.-luth. Landeskirche Hannovers, in der Ev.-luth. Landeskirche in Braunschweig und in der Ev.-ref. Kirche (Synode der ev.-ref. Kirchen in Bayern und Nordwestdeutschland) durch den Dienstwohnungsgeber. [3]In der Ev.-Luth. Kirche in Oldenburg und in der Ev.-Luth. Landeskirche Schaumburg-Lippe erfolgt die Zuweisung durch die zuständige oberste Behörde.

(2) [1]Eine vorhandene Garage oder ein vorhandener Einstellplatz für Kraftfahrzeuge kann als Zubehör zur Dienstwohnung zugewiesen werden. [2]Für die Überlassung ist eine angemessene Nutzungsentschädigung in Höhe vergleichbarer ortsüblicher Garagenmieten neben der Dienstwohnungsvergütung (§ 8) zu zahlen. [3]Die Angemessenheit der Nutzungsentschädigung ist von der hausverwaltenden Stelle (§ 11 Abs. 1) in Abständen von drei Jahren zu überprüfen.

(3) [1]Soweit vorhanden, gelten ein Vorgarten und weitere Gartenflächen in der Regel als Zubehör zur Dienstwohnung und sind dem Pfarrer mit der Dienstwohnung zuzuweisen (§ 20). [2]Die zugewiesene Gartenfläche ist in einem Lageplan eindeutig kenntlich zu machen.

(4) Die Zuweisung einer Dienstwohnung, einer Garage oder eines Einstellplatzes für Kraftfahrzeuge ist der zuständigen Behörde von der hausverwaltenden Stelle unverzüglich mitzuteilen.

Zweiter Abschnitt
Das Dienstwohnungsverhältnis

§ 5
Mietwert

(1) [1]Für jede Dienstwohnung ist der ortsübliche Mietwert (Absatz 2) unter Berücksichtigung der Größe der Dienstwohnung nach § 6 zu berechnen. [2]Dieser bildet die Grundlage für die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung (§§ 8 und 9); Bestimmungen des Steuerrechts bleiben unberührt. [3]Kosten, die der Pfarrer gesondert zu tragen hat (§ 4 Abs. 2, § 16 Abs. 2 und § 22 Abs. 1), bleiben bei der Berechnung des Mietwertes außer Betracht.

(2) Der ortsübliche Mietwert ist in Anlehnung an die im Land Niedersachsen für Dienstwohnungen jeweils geltenden Bestimmungen nach Maßgabe der Anlage 1 zu berechnen.

(3) [1]Treten Umstände ein, die zu einer Änderung des Mietwertes führen können, so ist dieser unverzüglich zu überprüfen und neu zu berechnen. [2]Sind bauliche und andere Maßnahmen auf Kosten des Pfarrers ausgeführt worden (§ 17) und bleiben diese Maßnahmen nach dem Auszug bestehen, so ist bei einer neuen Zuweisung dieser Dienstwohnung der Mietwert auch darauf zu überprüfen, ob die bauliche Maßnahme angemessen berücksichtigt worden ist.

(4) [1]Die Berechnung des Mietwerts obliegt der zuständigen obersten Behörde. [2]Die dafür notwendigen Unterlagen sind vom Dienstwohnungsgeber über die hausverwaltende Stelle unverzüglich nach Zuweisung der Dienstwohnung vorzulegen.

§ 6
Größe der Dienstwohnung

(1) [1]Dem Pfarrer ist eine angemessen große Dienstwohnung zuzuweisen. [2]Die Angemessenheit richtet sich in der Regel nach den in den Kirchen jeweils geltenden Pfarrbauvorschriften oder den entsprechenden Regelungen. [3]Ein Anspruch auf eine bestimmte Größe der Dienstwohnung besteht nicht.

(2) Ist eine Dienstwohnung nach der Anzahl der Zimmer unter Berücksichtigung der Familienangehörigen so groß, dass der Umfang einer angemessenen Dienstwohnung wesentlich überschritten wird, so kann der Umfang der Dienstwohnung auf Antrag des Pfarrers verringert werden.

(3) [1]Nicht zugewiesener Raum darf vom Pfarrer nicht genutzt werden. [2]Der Raum kann einer anderweitigen Verwendung zugeführt werden.

§ 7
Dauer der Zuweisung der Dienstwohnung

(1) [1]Die Dienstwohnung ist dem Pfarrer nur für die Dauer der Wahrnehmung der jeweils übertragenen Aufgabe zuzuweisen; eine rückwirkende Zuweisung ist möglich. [2]Die Zuweisung der Dienstwohnung kann aus dienstlichen oder anderen zwingenden Gründen widerrufen und das Räumen der Dienstwohnung oder einzelner Teile innerhalb einer bestimmten angemessenen Frist angeordnet werden. [3]Der Widerruf erfolgt in der Ev.-luth. Landeskirche Hannovers, in der Ev.-luth. Landeskirche in Braunschweig und in der Ev.-ref. Kirche (Synode der ev.-ref. Kirchen in Bayern und Nordwestdeutschland) durch den Dienstwohnungsgeber. [4]In der Ev.-Luth. Kirche in Oldenburg und in der Ev.-Luth. Landeskirche Schaumburg-Lippe erfolgt der Widerruf durch die zuständige oberste Behörde. [5]Der Anspruch auf Zuweisung einer anderen Dienstwohnung bleibt unberührt.

(2) [1]Die Verpflichtung zum Beziehen der Dienstwohnung entsteht zu dem Zeitpunkt, in dem der Dienstwohnungsgeber die Beziehbarkeit der Dienstwohnung festgestellt hat. [2]Dieser Zeitpunkt ist in einer Niederschrift festzuhalten. [3]Die Dienstwohnung ist beziehbar, wenn sie sich in einem gebrauchsfähigen Zustand befindet (§ 12 Abs. 2).

(3) Das Dienstwohnungsverhältnis endet

1. mit Beendigung der jeweils übertragenen Aufgabe oder
2. mit dem Zeitpunkt, zu dem dem Pfarrer das Verlassen der Dienstwohnung gestattet worden ist, oder
3. im Falle des Absatzes 1 Satz 2 mit Ablauf der in der Räumungsanordnung bezeichneten Räumungsfrist.

(4) Eine vorzeitige Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses bedarf der Genehmigung der zuständigen obersten Behörde.

(5) [1]Stirbt der Pfarrer, so endet das Dienstwohnungsverhältnis mit Ablauf des Sterbemonats. [2]Den in der Dienstwohnung wohnenden Familienangehörigen ist nach Ablauf des Sterbemonats in der Regel eine dreimonatige Räumungsfrist zu gewähren. [3]In allen anderen Fällen sind die Erben aufzufordern, die Dienstwohnung innerhalb von 30 Tagen nach Ablauf des Sterbemonats zu räumen. [4]Das Amtszimmer ist unverzüglich freizumachen. [5]Für die auf den Sterbemonat folgende Räumungsfrist ist eine Nutzungsentschädigung in Höhe der letzten Dienstwohnungsvergütung zu zahlen. [6]Von dem Abschluss eines besonderen Mietvertrages ist abzusehen.

(6) [1]Wird eine Dienstwohnung bei Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses nicht oder nur teilweise geräumt, so ist für die weiterhin genutzten Räume eine Nutzungsentschädigung in Höhe des bisherigen Mietwertes zu zahlen; § 2 Abs. 4 bleibt unberührt. [2]Dieses Nutzungsverhältnis ist privatrechtlicher Natur. [3]Werden dem Nutzer Dienst- oder Versorgungsbezüge aufgrund des Kirchengesetzes der Konföderation evangelischer Kirchen in Niedersachsen über die Besoldung und Versorgung der Pfarrer und Pfarrerinnen

(Pfarrerbesoldungs- und -versorgungsgesetz – PfBVG) gewährt, ist die Nutzungsentschädigung von den Bezügen einzubehalten.

(7) Ist der Pfarrer nach Übertragung einer anderen Aufgabe an der fristgerechten Räumung der Dienstwohnung gehindert, weil die zukünftige Dienstwohnung noch nicht beziehbar ist (Absatz 2), so ist eine Nutzungsentschädigung in Höhe der bisherigen Dienstwohnungsvergütung zu zahlen.

(8) [1]Zieht ein künftiger Pfarrer vorzeitig in die künftige Dienstwohnung ein, so ist bis zu deren Zuweisung eine Nutzungsentschädigung in Höhe der Dienstwohnungsvergütung zu zahlen, die bei Zuweisung der Dienstwohnung festzusetzen wäre. [2]Bei Anwendung der Vorschriften über die höchste Dienstwohnungsvergütung (§ 9) sind die jeweiligen Bezüge zugrunde zu legen.

§ 8
Dienstwohnungsvergütung

(1) Die auf die Dienstbezüge anzurechnende Dienstwohnungsvergütung ist von der zuständigen obersten Behörde mit Wirkung von dem in § 7 Abs. 2 genannten Zeitpunkt an in Höhe des Mietwertes festzusetzen, soweit sich aus § 9 nichts anderes ergibt.

(2) [1]Die zuständige oberste Behörde setzt bei Zuweisung einer Dienstwohnung bis zur Vorlage der Unterlagen (§ 5 Abs. 4) die Dienstwohnungsvergütung unter Berücksichtigung des bisher für diese Dienstwohnung gültigen Mietwertes vorläufig fest (vorläufige Festsetzung). [2]Sofern ein Mietwert bisher nicht berechnet worden war, ist die Dienstwohnungsvergütung (§ 9) festzusetzen. [3]Die vorläufige Festsetzung wird dem Pfarrer schriftlich bekannt gegeben. [4]Sobald der Mietwert endgültig berechnet worden ist, wird die Dienstwohnungsvergütung mit Wirkung auch für die Vergangenheit festgesetzt (endgültige Festsetzung).

(3) Bei einer Änderung des Mietwertes ist die auf dem neuen Mietwert beruhende Dienstwohnungsvergütung vom Ersten des Monats an zu entrichten, für den der neue Mietwert gilt, auch wenn dieser nicht fristgerecht berechnet werden kann, die rückwirkende Festsetzung einer höheren Dienstwohnungsvergütung ist nur für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten zulässig.

(4) Die Höhe des Mietwertes und die festgesetzte Dienstwohnungsvergütung sind der für die Zahlung der Dienstbezüge zuständigen Stelle zu übermitteln.

(5) Das unentgeltliche Überlassen einer Dienstwohnung ist unzulässig.

§ 9
Höchste Dienstwohnungsvergütung

(1) Die Dienstwohnungsvergütung darf den Betrag nicht übersteigen, der sich in entsprechender Anwendung der jeweiligen Verordnung über die Neufestsetzung der höchsten Dienstwohnungsvergütung für die Beamten des Landes Niedersachsen ergibt.

(2) [1]Die Grenze der Einkünfte (§ 2 Abs. 3 Einkommensteuergesetz) nach § 9 Abs. 4 Satz 2 des Pfarrerbesoldungs- und -versorgungsgesetzes beträgt 50 vom Hundert des sich jeweils aus § 5 Abs. 4 Nr. 3 der Beihilfevorschriften ergebenden Betrages. [2]Wird ein ausreichender Nachweis innerhalb eines Monats nach Beginn des eingeschränkten Auftrags erbracht, so wird die Verringerung der Dienstwohnungsvergütung vom Beginn des eingeschränkten Auftrags an wirksam, ansonsten vom Ersten des Monats an, in dem der Nachweis erbracht wird. [3]Erzielt der Ehegatte im Laufe eines Kalenderjahres Einkünfte, die durchschnittlich im Monat ein Zwölftel der Grenze nach Satz 1 überschreiten, so sind für die Dauer der Überschreitung der Bemessung der Dienstwohnungsvergütung die ungekürzten Dienstbezüge des Pfarrers zugrunde zu legen.

§ 10
Dienstwohnungsverhältnis bei Elternzeit

(1) Wird dem Pfarrer Elternzeit unter voller Freistellung vom Dienst gewährt, so bleibt das Dienstwohnungsverhältnis so lange bestehen, wie er die Pfarrstelle oder allgemeinkirchliche Aufgabe behält.

(2) Das Amtszimmer ist für Zeiten der Elternzeit dem Vertreter zur dienstlichen Nutzung zu überlassen; Regelungen nach § 27 bleiben davon unberührt.

(3) Für Zeiten der Elternzeit sind für die Festsetzung der höchsten Dienstwohnungsvergütung diejenigen Bruttodienstbezüge zugrunde zu legen, die ohne Elternzeit nach dem Besoldungsrecht zustehen würden.

Dritter Abschnitt
Verwaltung und Nutzung der Dienstwohnung

§ 11
Hausverwaltung

(1) Die Hausverwaltung obliegt dem Dienstwohnungsgeber und ist von der für diesen zuständigen Verwaltungsstelle (hausverwaltende Stelle) durchzuführen.

(2) Die zuständige oberste Behörde kann die Hausverwaltung einer anderen kirchlichen Einrichtung, in deren Bereich die Dienstwohnung liegt, übertragen.

(3) [1]Die hausverwaltende Stelle ist verpflichtet, in regelmäßigen Abständen, mindestens jedoch alle fünf Jahre die Dienstwohnung sowie zugewiesenes Zubehör (Garagen, Gärten) zu besichtigen und zu überprüfen, ob diese bestimmungsgemäß genutzt werden und sich in einem gebrauchsfähigen und angemessenen Zustand befinden. [2]Die zuständige oberste Behörde kann in begründeten Fällen abweichend von der Frist nach Satz 1 eine Besichtigung und Überprüfung anordnen. [3]In einer Niederschrift ist festzuhalten, ob die sich aus den §§ 15,17,18 und 20 ergebenden Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt werden.

§ 12
Übergabe

(1) Die Dienstwohnung ist dem Pfarrer von der hausverwaltenden Stelle zu übergeben; hierüber ist eine Niederschrift anzufertigen.

(2) [1]Der Pfarrer hat keinen Anspruch auf eine vollständig renovierte Dienstwohnung. [2]Der Dienstwohnungsgeber und die hausverwaltende Stelle haben dafür zu sorgen, dass sich die Dienstwohnung bei der Übergabe in einem gebrauchsfähigen und angemessenen Zustand befindet. [3]Beim Wechsel des Inhabers der Dienstwohnung dürfen Schönheitsreparaturen, die in den nächsten zwei Jahren nach dem Fristenplan (§ 16 Abs. 1) durchzuführen wären, auch vorher ausgeführt werden.

§ 13
Wohnungsblatt

Die hausverwaltende Stelle hat über jede Dienstwohnung und über deren Zubehör ein Wohnungsblatt zu führen und dieses auf Verlangen dem Pfarrer vorzulegen.

§ 14
Sicherheitsmaßnahmen, Verkehrssicherungspflicht, Hausordnung

(1) Der Pfarrer ist verpflichtet,

1. Türschlüssel, insbesondere Haus- und Wohnungstürschlüssel, sorgfältig aufzubewahren; er trägt die Kosten für beschädigte oder verloren gegangene Schlüssel und auch die Kosten für neue Schlösser; ein Satz der Haus- und Wohnungsschlüssel ist bei der hausverwaltenden oder einer anderen geeigneten Stelle zu hinterlegen, damit die Dienstwohnung im Gefahrenfall betreten werden kann;
2. die Dienstwohnung zur Vermeidung von Bauschäden regelmäßig und ausreichend zu lüften; während längerer Abwesenheit ist die Betreuung der Dienstwohnung sowie deren ordnungsgemäße Beheizung und Lüftung sicherzustellen;
3. bei Frostgefahr die Wasserleitungen und sonstigen frostgefährdeten Anlagen in der Dienstwohnung und etwaigen Nebenräumen vor dem Einfrieren zu schützen;

4. die Zuwege zur Haus- und Wohnungstür einschließlich etwa vorhandener Außentreppe, Hof- und Vorhofflächen sowie – unter Beachtung der jeweiligen örtlichen kommunalen Bestimmungen – die Gehwege zu reinigen, diese von Eis und Schnee zu räumen und bei Glätte zu streuen;
5. alle gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Bestimmungen über die Lagerung von Brennstoffen und Kraftstoffen sowie über Feuerstätten sorgfältig zu beachten.

(2) [1]Bei Gebäuden mit mehreren Dienst- und sonstigen Wohnungen ist eine Hausordnung zu erlassen, die auch die Verpflichtungen nach Absatz 1 zu enthalten hat. [2]Die Hausordnung wird Bestandteil der Zuweisungsverfügung.

§ 15
Nutzung

(1) Die Dienstwohnung ist schonend und pfleglich zu behandeln.

(2) Die zusätzliche Aufnahme von Personen, die bei der Bemessung der familienbezogenen Besoldungsbestandteile nicht berücksichtigungsfähig sind, bedarf des schriftlichen Einverständnisses des Dienstwohnungsgebers und der Genehmigung der zuständigen obersten Behörde.

(3) Ob und in welcher Höhe ein Entgelt für die nicht nur kurzfristige Aufnahme von Personen neben der Dienstwohnungsvergütung zu entrichten ist, wird im Einzelfall von der zuständigen obersten Behörde mit der Genehmigung nach Absatz 2 bestimmt.

§ 16
Schönheitsreparaturen

(1) Die Durchführung von Schönheitsreparaturen (Anstriche und Tapezierungen) nach Maßgabe des Fristenplans (Anlage 3) ist von der hausverwaltenden Stelle zu veranlassen.

(2) [1]Für die Finanzierung der Schönheitsreparaturen wird neben der Dienstwohnungsvergütung ein Zuschlag (Schönheitsreparaturpauschale) erhoben und von den Dienstbezügen einbehalten. [2]Dieser richtet sich nach § 28 Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in der jeweiligen Fassung. [3]Für Räume, für die aufgrund ihrer baulichen Gegebenheiten keine Schönheitsreparaturen anfallen (Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen), wird ein Zuschlag nicht erhoben.

§ 17
Bauliche und sonstige Veränderungen

(1) Der Pfarrer darf auf seine Kosten Um- und Einbauten sowie Änderungen der Ausstattung und Einrichtung der Dienstwohnung mit schriftlicher Zustimmung des Dienstwohnungsgebers durchführen (§ 21 Abs. 3); kirchenaufsichtliche Genehmigungsvorbehalte und in den Kirchen jeweils geltende Pfarrhausbauvorschriften bleiben unberührt.

(2) Sofern auf Kosten des Dienstwohnungsgebers bauliche Veränderungen durchgeführt worden sind, die den Nutzungswert der Dienstwohnung steigern, sind der Mietwert und die Auswirkungen auf die Dienstwohnungsvergütung zu überprüfen.

(3) Bei angemieteten Dienstwohnungen dürfen wertverbessernde Maßnahmen nur auf Kosten des Pfarrers durchgeführt werden, wenn der Vermieter zustimmt.

§ 18
Anzeigepflicht, Haftung

(1) [1]Der Pfarrer ist verpflichtet, erkannte Schäden an der Dienstwohnung der hausverwaltenden Stelle unverzüglich anzuzeigen. [2]Bei Verletzung der Anzeigepflicht ist der daraus entstehende Schaden dem Dienstwohnungsgeber zu ersetzen.

(2) Der Pfarrer ist für Schäden haftbar, die durch ihn, durch Familienangehörige, Besucher, Hausgehilfen, Mieter, Haustiere sowie durch privat beauftragte Handwerker verursacht werden.

(3) Vorschriften des Pfarrdienstrechts über die Haftung bleiben unberührt.

§ 19
Duldung von Instandsetzungsarbeiten

(1) [1]Der Dienstwohnungsgeber ist berechtigt, auch ohne Zustimmung des Pfarrers laufende Instandsetzungsarbeiten sowie notwendige bauliche Veränderungen ausführen zu lassen. [2]Der Pfarrer ist vor Ausführung der Arbeiten rechtzeitig zu verständigen.

(2) [1]Die Beauftragten der hausverwaltenden Stelle dürfen die Dienstwohnung – nach vorheriger Ankündigung und zu angemessener Tageszeit – besichtigen, um die Notwendigkeit von Instandsetzungsarbeiten festzustellen. [2]Die Einschränkungen des Satzes 1 entfallen bei drohender Gefahr.

(3) [1]Soweit Arbeiten nach Absatz 1 zu dulden sind, kann weder eine Minderung der Dienstwohnungsvergütung noch Schadensersatz verlangt werden. [2]Ausnahmen kann die zuständige oberste Behörde zulassen, wenn durch die Arbeiten die Gebrauchsfähigkeit der Dienstwohnung wesentlich beeinträchtigt wird. [3]Eine wesentliche Beeinträchtigung der Gebrauchsfähigkeit liegt nicht vor, wenn lediglich Schönheitsreparaturen ausgeführt werden.

§ 20
Gärten

(1) [1]Gärten (einschließlich der Rasenflächen und Hecken), die als Zubehör mit der Dienstwohnung zugewiesen worden sind, sind von dem Pfarrer in ordnungsmäßigem Zustand zu erhalten;§§ 15 Abs. 1,17 Abs. 1 und 18 gelten entsprechend. [2]Bei Vernachlässigung des

Gartens ist der Dienstwohnungsgeber berechtigt, die notwendigen Arbeiten auf Kosten des Pfarrers nach vorheriger Ankündigung durchführen zu lassen.

(2) [1]Die Pflege und Erhaltung der Bäume und Sträucher obliegen dem Pfarrer. [2]Eine Verpflichtung zum Ersatz abgängiger Bäume und Sträucher bestehe für ihn nicht. [3]Die Beseitigung abgängiger Bäume und Sträucher obliegt der hausverwaltenden Stelle. [4]Für Ersatzbeschaffungen durch den Pfarrer wird eine Entschädigung nicht gewährt.

(3) Bei Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses darf der Pfarrer die auf seine Kosten gepflanzten Bäume und Sträucher entfernen, wenn das Grundstück von ihm wieder ordnungsgemäß hergerichtet wird oder er die dafür entstehenden Kosten übernimmt.

§ 21
Rücknahme

(1) [1]Die Dienstwohnung ist bei Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses durch die hausverwaltende Stelle zurückzunehmen. [2]In den Fällen des § 7 Abs. 5 bis 7 ist die Rücknahme in der Regel bis zur Räumung der Dienstwohnung aufzuschieben. [3]Über die Rücknahmeverhandlung ist eine Niederschrift anzufertigen.

(2) [1]Die Dienstwohnung ist besenrein mit sämtlichen im Wohnungsblatt aufgeführten Gegenständen (einschließlich selbstbeschaffter Schlüssel) zurückzugeben. [2]Wird für Mängel oder Beschädigungen, die von dem Pfarrer zu vertreten sind, eine Ersatzpflicht nach § 18 bestritten, so ist die Entscheidung der für die Aufsicht über den Dienstwohnungsgeber zuständigen Stelle herbeizuführen.

(3) [1]Soweit der Pfarrer die Dienstwohnung mit Einbauten und Vorrichtungen versehen hat, müssen diese entfernt und ein den Bestimmungen entsprechender Zustand auf seine Kosten wiederhergestellt werden. [2]Dies gilt nicht, wenn der Wohnungsnachfolger oder der Dienstwohnungsgeber bereit ist, die Einbauten und Vorrichtungen zu übernehmen, oder der Dienstwohnungsgeber der Veränderung zugestimmt hat (§ 17).

(4) Übernimmt der Pfarrer die bisherige Dienstwohnung als Mietwohnung, so ist eine Wohnungsübernahme durchzuführen und hierüber eine Niederschrift anzufertigen.

Vierter Abschnitt
Betriebskosten

§ 22
Kostenträger

(1) [1]Für die Dienstwohnung und das Amtszimmer hat der Pfarrer die Betriebskosten entsprechend der Betriebskostenverordnung (BetrKV) neben der Dienstwohnungsvergütung zu tragen. [2]Bei angemieteten Dienstwohnungen sind alle diejenigen Kosten zu tragen, die

auch bei kircheneigenen Dienstwohnungen zu zahlen sind; die §§ 23 bis 25 sind entsprechend anzuwenden.

(2) Soweit Kosten zunächst von der hausverwaltenden Stelle verauslagt werden, sind diese von dem Pfarrer zu erstatten.

(3) [1]Für Umlagebeträge, bei denen noch nicht feststeht, in welcher Höhe sie zu leisten sind, sind von der hausverwaltenden Stelle monatliche Abschlagszahlungen festzusetzen. [2]Die Abschlagszahlungen sowie die bereits von vornherein feststehenden Umlagebeträge sind von den Dienstbezügen einzubehalten und an die hausverwaltende Stelle abzuführen. [3]Ein Ausgleich ist nach den tatsächlich zu zahlenden Beträgen einmal jährlich sowie bei Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses durchzuführen.

§ 23
Kostenverteilung

(1) [1]In Fällen, in denen in einem Gebäude sowohl Dienstwohnungen als auch Diensträume vorhanden sind, sind die Kosten nach § 22 für die Dienstwohnung einschließlich Amtszimmer anteilig vom Pfarrer zu tragen. [2]Sind gesonderte Zähler für die Dienstwohnungen nicht vorhanden, so sind die Kosten in der Regel nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen umzulegen.

(2) Bei zentraler Heizung und Warmwasserversorgung sind nach Möglichkeit Zähler oder Kostenverteiler einzubauen; es sind nur geeichte Geräte zu verwenden.

(3) [1]Die Kosten des Betriebes einer zentralen Heizungsanlage und einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage sind in entsprechender Anwendung der Vorschriften über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten gemäß der Heizkostenverordnung in der jeweiligen Fassung mit der Maßgabe zu verteilen, dass 70 vom Hundert der Kosten nach dem erfassten Verbrauch der Nutzer zu verteilen sind. [2]Sind Messgeräte nicht vorhanden, so sind die Kosten nach der Wohn- und Nutzfläche oder dem umbauten Raum der beheizbaren Räume zu verteilen. [3]Der Pfarrer kann den Einbau von Messgeräten verlangen.

(4) Die Absätze 1 und 3 sind entsprechend anzuwenden, wenn an eine zentrale Heizungsanlage und an eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage neben Dienstwohnungen und Diensträumen auch andere Wohnungen angeschlossen sind.

§ 24
Entgelt bei Anschluss der Heizung an eine dienstliche Versorgungsleitung

(1) [1]Ist eine Dienstwohnung an eine dienstliche Versorgungsleitung angeschlossen, so ist für die gelieferte Wärme ein Entgelt nach den folgenden Absätzen zu entrichten. [2]Eine dienstliche Versorgungsleitung liegt vor, wenn mindestens 70 vom Hundert der von der Heizungsanlage versorgten Flächen nur für dienstliche Zwecke genutzt werden.

(2) Bei der Berechnung des Entgelts ist von der Wohnfläche mit Ausnahme von Balkonen, Loggien und Terrassen auszugehen.

(3) Kann die gelieferte Wärme durch Wärmemesser festgestellt werden, so ist das Entgelt nach dem Wärmeverbrauch zu bemessen.

(4) 1Kann die gelieferte Wärme nicht durch Wärmemesser festgestellt werden, so ist das Entgelt unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Heizkosten festzusetzen, die im Abrechnungszeitraum (1. Juli bis 30. Juni) für nicht an dienstliche Versorgungsleitungen angeschlossene Dienstwohnungen aufzuwenden waren. 2Die zuständige oberste Behörde bestimmt nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes für jeden Energieträger den nach Satz 1 für die endgültige Berechnung des Entgelts maßgebenden Betrag je Quadratmeter Wohnfläche der beheizbaren Räume.

(5) 1Beginnt oder endet das Dienstwohnungsverhältnis während des Abrechnungszeitraumes, so sind für jeden vollen Monat des angebrochenen Abrechnungszeitraumes folgende Vomhundertsätze des endgültigen Jahresentgelts zu entrichten:

Monat	Vomhundertsatz	Monat	Vomhundertsatz
Januar	18,1	Juli	0,3
Februar	15,6	August	0,3
März	13,7	September	0,7
April	9,4	Oktober	9,0
Mai	2,1	November	13,0
Juni	1,1	Dezember	16,7

2Für Teile eines Monats beträgt das Entgelt täglich $^1/_{30}$ des Monatsbetrages.

(6) Das Entgelt nach den vorstehenden Absätzen ist auch dann zu berechnen, wenn der Pfarrer das Beheizen aus einer dienstlichen Versorgungsleistung aus persönlichen Gründen zeitweilig nicht oder nur in geringem Umfang in Anspruch nimmt.

§ 25
Entgelt bei Anschluss der Warmwasserversorgung an eine dienstliche Versorgungsleitung

1Wird die Warmwasserversorgungsanlage von einer dienstlichen Versorgungsleitung gespeist oder durch eine besondere Heizungsanlage beheizt, die zugleich Warmwasser für dienstliche Zwecke bereitet, so beträgt das Entgelt für die Erwärmung des Wassers für jeden vollen Monat 1,83 vom Hundert des Entgelts nach § 24. 2Ist die Dienstwohnung für Teile eines Monats zugewiesen, so beträgt das Entgelt täglich $^1/_{30}$ des Monatsbetrages.

§ 26
Antennenanlagen und Kabelanschlüsse

[1]Die Installierung von Rundfunk- und Fernsehantennen sowie eines Anschlusses an das Breitbandkommunikationsnetz (Kabelanschluss) ist auf Antrag des Pfarrers von dem Dienstwohnungsgeber zu gestatten. [2]Bei der Einwilligung ist der Pfarrer schriftlich zu verpflichten, auf seine Kosten die Anlage technisch einwandfrei erstellen und unterhalten zu lassen sowie die einmaligen und laufenden Gebühren zu tragen. [3]Bei Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses hat der Pfarrer auf seine Kosten Antennenanlagen zu entfernen und Kabelanschlüsse stilllegen zu lassen, falls der Wohnungsnachfolger nicht bereit ist, die Ausstattung zu übernehmen.

Fünfter Abschnitt
Amtszimmer

§ 27
Zuweisung eines Amtszimmers, Amtszimmerpauschale

(1) [1]Die im pfarramtlichen Dienst in einer Kirchengemeinde tätigen Pfarrer haben Anspruch auf Zuweisung eines Amtszimmers; im Falle der gemeinsamen Wahrnehmung des Dienstes auf einer Pfarrstelle durch Ehegatten wird nur ein gemeinsames Amtszimmer zugewiesen. [2]Pfarrern, denen eine allgemeinkirchliche Aufgabe übertragen ist (§ 9 Abs. 2 PfBVG) kann aus zwingenden dienstlichen Gründen ein Amtszimmer zugewiesen werden; über die Notwendigkeit eines Amtszimmers entscheidet die zuständige oberste Behörde.

(2) [1]Das Amtszimmer ist schriftlich zuzuweisen. [2]Die Zuweisung erfolgt in der Ev.-luth. Landeskirche Hannovers, in der Ev.-luth. Landeskirche in Braunschweig und in der Ev.-ref. Kirche (Synode der ev.-ref. Kirchen in Bayern und Nordwestdeutschland) durch den Dienstwohnungsgeber. [3]In der Ev.-Luth. Kirche in Oldenburg und in der Ev.-Luth. Landeskirche Schaumburg-Lippe erfolgt die Zuweisung durch die zuständige oberste Behörde.

(3) Der Pfarrer sorgt für das Reinigen, Beleuchten und Beheizen des Amtszimmers, wenn sich dieses in baulicher oder räumlicher Einheit mit der Dienstwohnung befindet.

(4) [1]Zur Abgeltung der durch das Reinigen, Beleuchten und Beheizen des Amtszimmers entstehenden Kosten wird eine monatliche Aufwandsentschädigung (Amtszimmerpauschale) entsprechend den örtlichen Verhältnissen gezahlt. [2]Die Amtszimmerpauschale ist durch den Dienstwohnungsgeber festzusetzen und zu zahlen. [3]Trägt nach den örtlichen Verhältnissen der Pfarrer nicht alle Kosten, so ist die Amtszimmerpauschale nur für die von ihm tatsächlich getragenen Aufwendungen zu gewähren.

(5) Sorgt der Pfarrer im Ausnahmefall auf eigene Kosten auch für das Reinigen und Beleuchten von sonstigen Diensträumen, die sich in baulicher oder räumlicher Einheit mit der Dienstwohnung befinden, so erhöht sich die nach Absatz 4 zu gewährende Amtszimmerpauschale.

(6) [1]Der Dienstwohnungsgeber kann mit Zustimmung der zuständigen obersten Behörde Pfarrern ohne Dienstwohnung ein Amtszimmer zuweisen, wenn dieses anderweitig nicht zur Verfügung gestellt werden kann. [2]Das Amtszimmer kann zugewiesen werden in

1. einer vom Pfarrer gemieteten Wohnung oder
2. einer in seinem Eigentum stehenden Wohnung oder
3. einem dafür eigens gemieteten Raum.

[3]In den Fällen der Nummern 1 oder 2 kann zusätzlich zur Amtszimmerpauschale eine Miet- und Nutzungsentschädigung in Höhe des unteren ortsüblichen Vergleichsmietwertes und eine angemessene Entschädigung für Schönheitsreparaturen gezahlt werden.

Teil II
Sonderbestimmungen für Ordinierte im Angestelltenverhältnis

§ 28
Geltungsbereich

Die Vorschriften des 1. Teils gelten gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 der Dienstvertragsordnung für Ordinierte im Angestelltenverhältnis entsprechend, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist.

§ 29
Rechtsnatur des Dienstwohnungsverhältnisses

Das Dienstwohnungsverhältnis ist privatrechtlicher Natur.

§ 30
Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses

Zusätzlich zu den Vorschriften des § 7 über die Dauer der Zuweisung der Dienstwohnung ist zur Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses eine Kündigung nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) über die Kündigung von Wohnraum, der im Rahmen eines Dienstverhältnisses überlassen worden ist (§ 565 e BGB) auszusprechen.

Teil III
Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 31
Zuständigkeiten in den Kirchen

Zuständige oberste Behörde im Sinne dieser Verordnung ist in der

1. Ev.-luth. Landeskirche Hannovers das Landeskirchenamt,
2. Ev.-luth. Landeskirche in Braunschweig das Landeskirchenamt,
3. Ev.-Luth. Kirche in Oldenburg der Oberkirchenrat,
4. Ev.-ref. Kirche (Synode der ev.-ref. Kirchen in Bayern und Nordwestdeutschland) der Synodalrat,
5. Ev.-Luth. Landeskirche Schaumburg-Lippe das Landeskirchenamt.

§ 32
Wahrung des Besitzstandes

Leistungen der Kirchen, die aufgrund von nach § 34 Abs. 2 außerkrafttretenden Bestimmungen gewährt wurden, dürfen nach näherer Bestimmung durch die zuständige oberste Behörde längstens bis zum 31. Dezember 1998 an den Pfarrer gezahlt werden.

§ 33
Ergänzende Regelungen

Bestimmungen zur Durchführung dieser Verordnung trifft jede Kirche für ihren Bereich.

§ 34
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt am 1. Mai 1997 in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung treten die für die Ordinierten geltenden Bestimmungen der Kirchen über Dienstwohnungen außer Kraft, die den Vorschriften dieser Verordnung entsprechen oder widersprechen.

Anlage 1
(zu § 5)

Ermittlung des Mietwertes

1
Ortsüblicher Mietwert

1.1 Der Mietwert ist ortsüblich, soweit er nichtpreisgebundenem Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden entspricht (Vergleichsmiete). Die zuständige oberste Behörde bestimmt für ihren Zuständigkeitsbereich einheitlich die Grundlage für Ermittlung und Berechnung der Vergleichsmiete.

1.2 Grundlage für Ermittlung und Berechnung der Vergleichsmiete (Nummer 1.1) sind:

a) eine von der kommunalen Gemeinde erstellte oder anerkannte Mietübersicht,

b) die Vergleichsmieten der örtlichen Finanzämter,

c) die Angaben der Interessenvertretungen von Vermietern und Mietern,

d) die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse bei den Katasterämtern oder

e) die Tabelle des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik über Mieten von Empfängern von Tabellenwohngeld nach Bezugsfertigkeit und Ausstattung der Wohnung, Mietenstufe und Wohnfläche sowie nach Haushaltsgröße (Mietentabelle der Wohngeldempfänger).

Bei einer Einführung oder Änderung eines Berechnungsverfahrens ist die Zustimmung des Betriebsstättenfinanzamtes durch eine Anrufungsauskunft herbeizuführen. Die Erteilung einer verbindlichen Zusage steht der Anrufungsauskunft gleich.

1.3 Von den in der Statistik des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik angegebenen Werten wird bei Dienstwohnungen in Landgemeinden wegen der dort allgemein niedrigeren Mietpreishöhe ein Abzug von 10 v. H. vorgenommen. Bei Dienstwohnungen mit mehr als 140 m^2 ein Abzug von 10 v. H. und bei Dienstwohnungen mit mehr als 170 m^2 ein Abzug von 15 v. H. vorgenommen. Wird die Vergleichsmiete nicht anhand der Mietentabelle der Wohngeldempfänger ermittelt und berechnet, kann die zuständige oberste Behörde von Satz 1 und 2 abweichende Abschläge gewähren.

1.4 Sofern örtliche Besonderheiten durch die Regelungen nach den Nummern 1.1 bis 1.3 nicht angemessen berücksichtigt werden, ist mit dem Betriebsstättenfinanzamt durch eine Anrufungsauskunft eine gesonderte Regelung zu treffen.

1.5 Der ortsübliche Mietwert wird durch Multiplikation der unteren ortsüblichen Vergleichsmiete mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche ermittelt.

2
Änderung des Mietwertes

2.1 Der Mietwert ist neu zu berechnen, wenn

a) der Dienstwohnungsinhaber wechselt,

b) der Mietwert seit drei Jahren unverändert ist,

c) bauliche Änderungen den Gebrauchswert der Dienstwohnung nachhaltig erhöht oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert haben oder die Ausstattung der Dienstwohnung wesentlich geändert wird oder, soweit die Mietentabelle der Wohngeldempfänger zur Ermittlung des Mietwertes angewandt wird, Wohnraum durch Maßnahmen im Sinne von § 1 a Abs. 1 Satz 2 WohngeldVO neu geschaffen wird, insbesondere durch Veränderungen des Grundrisses,

d) der Umfang der Dienstwohnung verändert wird

2.2 Berechnung des neuen Mietwertes bei

a) Wechsel des Dienstwohnungsinhabers: Nach dem Wechsel des Dienstwohnungsinhabers ist der Mietwert auf Grundlage der aktuellen Vergleichsmiete neu zu berechnen

b) dreijähriger Überprüfung:

Die Heranführung der Mietwerte für kirchliche Dienstwohnungen an vergleichbare Mietwerte soll kontinuierlich vorgenommen werden und sich dabei an der unteren Grenze der ortsüblichen vergleichbaren Mietwerte ausrichten. Der Mietwert ist regelmäßig rechtzeitig vor Ablauf von drei Jahren seit der letzten Berechnung zu überprüfen. Ergibt sich ein anderer Mietwert als bisher, ist dieser zum Ersten des auf die vorgenannte dreijährige Frist folgenden Monats anzupassen. Auf eine Anpassung des Mietwertes ist zu verzichten, wenn die neu ermittelte Vergleichsmiete weniger als 0,05 Euro / m^2 vom alten Wert abweicht. Dies hat zur Folge, dass der Mietwert unabhängig von der dreijährigen Frist unverzüglich anzupassen ist, wenn sich Anhaltspunkte für eine geänderte Vergleichsmiete ergeben.

c) baulichen Änderungen:

Nach Durchführung baulicher Änderungen, die den Gebrauchswert der Dienstwohnung nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder dann, wenn die Ausstattung der Dienstwohnung wesentlich ge-

ändert wird, z. B. durch Einbau von neuen Heizungsanlagen, Thermostatventilen, Verbesserung der Wärmedämmung, Einbau von Isolierglas-, Doppel-, Kasten- oder Verbundfenstern, Einbau von zusätzlichen Wasch-, Bade- und Dusch einrichtungen, Verbesserung der Wandbehandlung in den Sanitärräumen und der Küche durch Fliesen, sind die Vergleichsmieten dem modernisierten Zustand der Wohnung anzupassen, es sei denn, die Kosten der Änderung werden vom Wohnungsinhaber getragen.

Bei künftigen Erhöhungen des Mietwerts ist von dem modernisierten Zustand der Dienstwohnung auszugehen. Bei Anwendung der Mietentabelle der Wohngeldempfänger ist für die Ermittlung der Mietwerte der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnung maßgebend; dieser ist nach § 1 a WohngeldVO zu bestimmen.

d) Veränderung des Umfangs der Dienstwohnung:

Der Dienstwohnungsgeber hat der zuständigen obersten Behörde unverzüglich mitzuteilen, zu welchem Zeitpunkt sich der Umfang der Dienstwohnung ändert.

3
Abweichender Mietwert

3.1 In besonderen Fällen kann die zuständige oberste Behörde die Höhe des Mietwertes anderweitig berechnen und insbesondere wertmindernde Lagenachteile, anerkannte Baumängel, Störungen durch den Dienstbetrieb und sonstige wesentliche Belästigungen angemessen berücksichtigen, soweit diese Kriterien nicht bereits zu einer entsprechenden Verringerung der Vergleichsmiete geführt haben. Die Berechnung eines abweichenden Mietwertes ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Grundsätzlich sind alle mietwertbeeinflussenden Eigenschaften einer Dienstwohnung bereits zu berücksichtigen, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt wird. Nur in denjenigen Fällen, in denen dies ausnahmsweise nicht möglich ist, ist nach den Nrn. 3.2 bis 3.7 zu verfahren. Jede Änderung nach den Nummern 3.2 bis 3.7 bedarf der Zustimmung des Betriebsstättenfinanzamtes durch Erteilung einer Anrufungsauskunft.

3.2 Für wertmindernde Lagenachteile und sonstige wesentliche Belästigungen (z. B. Flugschneisen, störende Industriebetriebe, anderweitige Lärm- und Geruchsemissionen) kann nur dann ein Abschlag vorgenommen werden, wenn die Vergleichsmieten diese konkreten Minderungsgründe noch nicht berücksichtigen.

3.3 Baumängel werden im Allgemeinen bei der Ermittlung der unteren ortsüblichen Vergleichsmiete nicht berücksichtigt. Da der Dienstwohnungsgeber aus Gründen der Bausubstanzerhaltung und aus fürsorgerischen Gründen Mängel zu beseitigen hat, sind solche Abschläge in der Regel nur vorübergehend zu gewähren, wenn es sich um Mängel handelt, die die Benutzung der Dienstwohnung oder von Teilen der

Dienstwohnung einschränken und die nach der Rechtsprechung anerkannt sind. Bei der Bemessung des Abschlags ist die Größe der betroffenen Räume im Verhältnis zur Gesamtfläche der Dienstwohnung zu sehen. Weiter ist zu prüfen, in welchem Ausmaß die Bewohn- und Nutzbarkeit der betroffenen Räume durch die Mängel beeinträchtigt wird.

3.4 Für Störungen durch den Dienstbetrieb können Abschläge nur gewährt werden, wenn diese Störungen erheblich über das Normalmaß hinausgehen. Jeder Pfarrer hat eine gewisse dienstliche Beanspruchung auch des Wohnbereiches hinzunehmen.

3.5 Anträge des Dienstwohnungsinhabers oder des Pfarrers auf Berechnung eines abweichenden Mietwertes sind bei der zuständigen obersten Behörde zu stellen und ausführlich zu begründen. Dem Antrag des Pastors oder der Pastorin ist in jedem Fall eine ausführliche Stellungnahme des Dienstwohnungsgebers beizufügen. Im Fall von Nr. 3.3 ist zusätzlich eine eingehende Stellungnahme der zuständigen baufachlichen Stelle zu Umfang und Dauer der baulichen Mängel einzuholen.

3.6 Wird dem Antrag stattgegeben, so richtet sich die Höhe des Abschlags nach dem von der Rechtsprechung in vergleichbaren Fällen anerkannten Umfang. Ist die oberste Behörde nicht die für die Aufsicht über den Dienstwohnungsgeber zuständige Stelle, so ist diese Stelle von dem Abschlag zu unterrichten.

3.7 Der Abschlag wird mit Wirkung vom Ersten des Monats, in dem der Antrag bei dem Dienstwohnungsgeber oder bei der zuständigen obersten Behörde eingegangen ist, gewährt. Sind zum Zeitpunkt der Antragstellung bauliche Mängel (3.3) bereits seit längerer Zeit vorhanden und hat der Pfarrer mit Rücksicht auf eine beabsichtigte Beseitigung dieser Mängel den Antrag verspätet gestellt, so kann der Abschlag für bis zu vier Jahre rückwirkend gewährt werden.

3.8 Entfallen die Voraussetzungen für die Gewährung des Abschlags, so haben die Dienstwohnungsgeber und der Pfarrer dies unverzüglich der zuständigen obersten Behörde mitzuteilen.

4
Wohnflächenberechnung

4.1 Die Wohnfläche der kirchlichen Dienstwohnungen sind von der in Nr. 3.5 genannten baufachlichen Stelle nach DIN 283, §§ 42 ff. Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) oder der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu berechnen. In besonderen Fällen können damit auch geeignete Baufachleute beauftragt werden.

4.2 Betragen die anrechenbaren Grundflächen der Nebenräume der Dienstwohnung mehr als 10 v. H. der Wohnfläche, so bleibt bei der Berechnung des Mietwertes die Hälfte der Mehrfläche der Nebenräume außer Betracht, sofern nicht Vergleichsmie-

ten für vergleichbare Wohnungen gleicher Beschaffenheit zugrunde gelegt werden können. Zu den Nebenräumen können Flure, Dielen, Speisekammern, Bade-, Wasch- und Duschräume, Toiletten, Besenkammern und sonstige Abstellräume gehören.

4.3 In Dienstwohnungen bleiben die Grundflächen der Windfänge, Flure, Dielen und Toiletten, die vor den Diensträumen liegen, bei der Berechnung des Mietwertes außer Betracht, wenn sie getrennt vom Wohntrakt des Pfarrers liegen; in allen anderen Fällen werden sie nur zur Hälfte berücksichtigt.

Anlage 2
(zu § 9 Abs. 2)

Voraussetzungen für das Vorliegen eines Härtefalles im Sinne des § 9 Abs. 4 PfBVG

1. Wird einem Pfarrer mit unterhaltsberechtigten Angehörigen, der in einem Dienstverhältnis mit eingeschränkter Aufgabe (Halber Dienstumfang) steht, eine Dienstwohnung zugewiesen, so sind bei der Bemessung der höchsten Dienstwohnungsvergütung dann die verringerten (halben) Dienstbezüge (mit Familienzuschlag nach der Stufe 3) zugrunde zu legen, wenn das regelmäßige Brutto-Familieneinkommen 75 vom Hundert der Summe aus dem Anfangsgrundgehalt der Besoldungsgruppe A 13 und der allgemeinen Zulage nicht übersteigt, ein Übersteigen um bis zu 26 Euro ist dabei unbeachtlich.
2. Liegen bei einem allein stehenden Pfarrer die Voraussetzungen nach § 6 Abs. 2 vor, bliebe es aber trotz Reduzierung des Umfangs der Dienstwohnung bei einer so hohen Belastung, dass ein vergleichbarer Härtefall angenommen werden müsste, so ist Nummer 1 entsprechend anzuwenden.

Anlage 3
(zu § 16 Abs. 1)

Fristenplan für Anstriche und Tapezierungen

Räume		Mindestfrist[1]
a)	Anstriche	
	– Küche, Bad, WC	4 Jahre
	– alle anderen Räume	6 Jahre
	– innerhalb der Wohnung befindliche Fußböden, Fußleisten, Heizkörper, Heizrohre und Versorgungsleitungen, Innentüren, Treppen. Fenster, Außentüren und Einbaumöbel	6 Jahre
b)	Tapezierungen mit Raufasertapete	12 Jahre

1 Schönheitsreparaturen dürfen vor Ablauf der Frist nicht, danach nur dann, wenn es notwendig ist, durchgeführt werden. Ausnahmsweise kann bei einem Wechsel der Dienstwohnungsinhabers von den o. a. Fristen abgewichen werden.