

**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

(GVBl. 3/2015 S.38)

Inhaltsübersicht

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

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

Abschnitt I. Grundlagen

§ 1 Anwendungsbereich

(1) ¹Diese Rechtsverordnung regelt die Rechte und Pflichten der Kirchengemeinden und der Nutzerinnen und Nutzer von Dienstwohnungen. ²Sie regelt auch die Verpflichtungen von baupflichtigen Dritten in Bezug auf die Dienstwohnung, soweit keine anderweitigen Regelungen bestehen.

³Sie 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) 1Nutzerinnen 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), Pfarrerinnen 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.2Die in Absatz 2 genannten Personen haben keinen Anspruch auf Zuweisung einer Dienstwohnung.

(2) 1Pfarrerinnen und Pfarrern im Probedienst 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. 2Bei Gemeindediakoninnen und Gemeindediakonen wird der Dienstwohnungsausgleichsbetrag nach dem Pfarrbesoldungsrecht als Nutzungsentuschädigung erhoben. 3Die Nutzungsentuschädigung 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) ¹Soweit 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. ²Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn die baulichen-örtlichen Verhältnisse eine Abweichung von den Standards erforderlich machen. ³Die Interessen der durchschnittlichen Nutzerin bzw. des durchschnittlichen Nutzers sind zu berücksichtigen. ⁴Die Genehmigung kann bezogen auf den Einzelfall der Besetzung einer Pfarrstelle, befristet oder mit Auflagen versehen werden. ⁵Bei der Ausschreibung von Gemeindepfarrstellen soll auf das Vorliegen einer genehmigten Standardunterschreitung hingewiesen werden.
- (2) ¹Soweit eine Dienstwohnung angemietet wird (§ 10), kann im Einvernehmen mit der Nutzerin bzw. dem Nutzer von den in dieser Rechtsverordnung festgelegten Standards abgewichen werden. ²Diese 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

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

§ 7

Zuweisung der Dienstwohnung

- (1) ¹Der Evangelische Oberkirchenrat weist den Nutzerinnen und Nutzern die Dienstwohnung zu. ²In der Berufung auf eine Gemeindepfarrstelle liegt zugleich die Zuweisung der Dienstwohnung in der betreffenden Gemeinde. ³Bei 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. ⁴Bei Dekaninnen und Dekanen, die einen regelmäßigen Predigtauftrag 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) ¹Die Zuweisung kann aus dienstlichen oder anderen zwingenden Gründen aufgehoben werden. ²Im 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

- (1) ¹Die Kirchengemeinde weist die Nutzerin bzw. den Nutzer in die konkret zu nutzende Dienstwohnung durch Bescheid ein. ²In 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. ³Bei Pfarrhäusern ist die Abgrenzung zu den Amtsräumen zu beschreiben. ⁴Der 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) ¹Die Einweisung kann aus dienstlichen Gründen aufgehoben werden. ²Wird nicht zugleich die Zuweisung der Dienstwohnung aufgehoben, ist in eine andere Dienstwohnung einzuweisen. ³Wird die Einweisung aus dienstlichen Gründen aufgehoben, trägt die Kir-

chengemeinde die Umzugskosten, wenn nichts anderes bestimmt ist. 4Gleiches gilt, wenn die Einweisung aufzuheben ist, weil bei einer angemieteten Dienstwohnung eine Kündigung durch die Vermieterin bzw. den Vermieter erfolgt. 5Erfolgt 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. 6Die 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) 1Auf Wunsch der Nutzerin bzw. des Nutzers können einzelne Räume der Dienstwohnung von der Nutzung ausgenommen werden (stillgelegte Räume). 2Stillgelegte Räume sind von jeglicher Nutzung durch die Nutzerin bzw. den Nutzer ausgenommen. 3Sie sind bei der Einweisung zu konkretisieren. 4Werden Räume nachträglich stillgelegt, ist die Einweisung nachträglich anzupassen.

(2) 1Die stillgelegten Räume sollen, soweit sie von der Dienstwohnung räumlich abtrennbar sind, für andere kirchliche Zwecke genutzt werden. 2Falls 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. 3Die Entscheidung über die Art der anderweitigen Nutzung bzw. Vermietung stillgelegter Räume trifft der Kirchengemeinderat 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) 1Die Kirchengemeinde kann als Dienstwohnung Wohnraum anmieten. 2Eine 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. 3Satz 2 gilt in Fällen, in denen den genannten Personen ein sonstiges Nutzungsrecht hinsichtlich der Immobilie zusteht, entsprechend. 4Eine Anmietung ist nicht zulässig, wenn ein Pfarrhaus vorhanden ist (§ 28 Abs. 1) oder eine Baupflicht für ein Pfarrhaus besteht (§ 30 Abs. 3).

(2) ¹Soweit 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. ²Dies 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.

³Der Nutzerin bzw. dem Nutzer ist eine Ausfertigung des Mietvertrages gegen eine Empfangsbescheinigung bei der Übergabe der Dienstwohnung auszuhändigen.

(3) ¹Wird 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. ²Die 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) ¹Wurde 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. ²Die Kirchengemeinde trägt die mit dem Umzug verbundenen Umzugskosten, wenn die bisherige Dienstwohnung zumindest drei Jahre genutzt wurde. ³Die Höhe der zu erstattenden Umzugskosten ergibt sich aus dem KUKG.

(5) ¹Soll 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. ²In diesem Fall trägt die Nutzerin bzw. der Nutzer die Umzugskosten.

(6) ¹Wurde 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. ²Es ist in eine andere Dienstwohnung einzuweisen. ³Absatz 4 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

§ 11

Ansprüche der Kirchengemeinde

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

(2) ¹Ist 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. ²Die Kirchengemeinde hat hierfür die Forderung an die Evangelische Landeskirche in Baden abzutreten. ³Die Höhe des jeweiligen monatlichen Einbehalts ist der Billigkeit entsprechend zu begrenzen. ⁴Die 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

¹Räume der Dienstwohnung können von der Nutzerin bzw. dem Nutzer an Dritte untervermietet werden. ²Die Untervermietung ist durch die Kirchengemeinde und den Bezirkskirchenrat zu genehmigen (§ 38 Abs. 3 Satz 1 PfdG.EKD, § 13 Abs. 3 AG-PfdG.EKD). ³Bei 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. ⁴Der Mietzins ist zur Hälfte an die Kirchengemeinde abzuführen. ⁵Die 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) ¹Der 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. ²Wohnzimmer und Esszimmer können bei entsprechender Größe in einem Raum liegen. ³Abstellmöglichkeiten sollen in geeigneten Nebenräumen (Speicher, Keller, Garage) vorhanden sein. ⁴Eine 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 ortstüblichen 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.

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) ¹Eine jährlich durchzuführende Baumschau im Hausgarten obliegt der Kirchengemeinde. ²Die 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) ¹Die 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 schuldhafte Verletzung der Anzeigepflicht nach Absatz 5 verursacht werden. ²Die 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) ¹Die 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. ²Übersteigen 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. ³Bei 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. ⁴Bezüglich des übersteigenden Gesamtbetrages erfolgt am Jahresende nach Vorlage sämtlicher Belege eine Erstattung der Aufwendungen durch die Kirchengemeinde.
- (2) ¹Kleinreparaturen 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.

§ 18

Hausgarten

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

(2) ¹Soweit ein Hausgarten vorhanden ist, wird dieser der Nutzerin bzw. dem Nutzer einschließlich der Fruchtziehung unentgeltlich zur Bewirtschaftung überlassen. ²Die Kosten der Bewirtschaftung des Hausgartens einschließlich der Anschaffung und Unterhaltung der nötigen Gerätschaften obliegt der Nutzerin bzw. dem Nutzer.

(3) ¹Der Hausgarten ist in einem bewirtschaftbarem ordentlichen Zustand von der Kirchengemeinde an die Nutzerin bzw. den Nutzer zu übergeben. ²Die Nutzerin bzw. der Nutzer ist zur Pflege des überlassenen Hausgartens verpflichtet. ³Das Maß der Nutzung hat sich im Rahmen ortsüblicher Nutzung von Zier- und Nutzgartenflächen zu halten. ⁴Wesentliche 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. ⁵Die Zustimmung kann von der Verpflichtung der Nutzerin bzw. des Nutzers, bei Räumung der Dienstwohnung den vorherigen Zustand wiederherzustellen, abhängig gemacht werden.

(4) ¹Die Nutzerin bzw. der Nutzer kann auf die Bewirtschaftung des Hausgartens oder die Nutzung sonstiger Außenflächen ganz oder teilweise im Einvernehmen mit der Kirchengemeinde verzichten. ²§ 9 gilt entsprechend. ³Die 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) ¹Als Betriebskosten im Sinn dieser Rechtsverordnung gelten die in der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) in der jeweils geltenden Fassung genannten Kosten.

²Von 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) ¹Bei Pfarrhäusern (§ 2 Abs. 5) trägt die Kirchengemeinde auch im Dienstwohnungsbereich die Kosten für die Einrichtung und Nutzung der Telekommunikationsanlagen einschließlich des Internetzugangs. ²Soweit durch die private Nutzung der Telekommunikationsanlage gesonderte oder höhere Kosten entstehen, sind diese von der Nutzerin bzw. dem Nutzer der Kirchengemeinde zu erstatten. ³Zwischen 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) ¹Bei Kabelanschluss trägt die Kirchengemeinde die einmaligen Anschlussgebühren und etwaige Aufwendungen für die Hausinnenverkabelung. ²Die laufenden Kabelgebühren werden von der Nutzerin bzw. dem Nutzer getragen.

§ 21

Leistung der Betriebskosten

(1) ¹Die Nutzerin bzw. der Nutzer tragen die aus der Nutzung der Dienstwohnung folgenden laufenden Betriebskosten. ²Die Betriebskosten werden, soweit dies möglich ist, von der Nutzerin bzw. dem Nutzer unmittelbar an Versorgungsunternehmen entrichtet bzw. die erforderlichen Brennstoffe unmittelbar angeschafft. ³Soweit 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) ¹Soweit die Kirchengemeinde Betriebskosten im Voraus trägt, ist für die Betriebskosten eine angemessene Vorauszahlung von der Nutzerin bzw. dem Nutzer zu erheben. ²Über die Betriebskosten ist eine Abrechnung zu erteilen. ³Diese soll innerhalb eines Jahres nach Ende des betreffenden Wirtschaftszeitraumes vorgelegt werden. ⁴Sich aus der Abrechnung ergebende Rückzahlungen sind innerhalb von zwei Monaten nach Vorlage der Abrechnung auszugleichen.

(3) ¹Ansprüche der Kirchengemeinde auf Nachzahlung von Betriebskosten verjähren entsprechend der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. ²Der 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) ¹Absatz 2 gilt entsprechend, soweit die Nutzerin bzw. der Nutzer für Amtsräume des Pfarrhauses Betriebskosten voraus bezahlt, die von der Kirchengemeinde zu erstatten sind. ²Für das häusliche Arbeitszimmer, welches in der Dienstwohnung gelegen ist (§ 13 Abs. 2), trägt die Nutzerin bzw. der Nutzer die Betriebskosten. ³Für das in den Diensträumen gelegene Amtszimmer der Pfarrerin bzw. des Pfarrers trägt die Kirchengemeinde die Betriebskosten (§ 28 Abs. 5).

(5) ¹Sind 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. ²Zwischen der Kirchengemeinde und der Nutzerin bzw. dem Nutzer kann auch eine pauschale Verteilung der Betriebskosten vereinbart werden. ³Diese Vereinbarung muss sich bezüglich des Heizkostenbedarfs am Verhältnis der Nutzungsflächen orientieren. ⁴Bezüglich sonstiger Betriebskosten muss sich eine Vereinbarung zur Pauschalierung am geschätzten Verbrauch orientieren. ⁵Die Vereinbarung ist schriftlich festzuhalten und zu den Akten zu nehmen.

(6) ¹Wird eine Mietwohnung als Dienstwohnung angemietet, so trägt zunächst die Nutzerin bzw. der Nutzer die aus dem Mietvertrag anfallenden Betriebskostenvorauszahlungen. ²Mit der Nebenkostenabrechnung aus dem Mietvertrag ist eine etwaige Kostenver-

teilung zwischen der Kirchengemeinde und der Nutzerin bzw. dem Nutzer vorzunehmen.
3Absätze 2 bis 5 gelten entsprechend.

Abschnitt VI. Veränderungen der Dienstwohnung

§ 22 Veränderungen der Dienstwohnung

- (1) 1Veränderungen 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. 2Die Zustimmung kann unter der Auflage erteilt werden, dass bei Auszug auf Kosten der Nutzerin bzw. des Nutzers der vorherige Zustand wiederhergestellt wird.
- (2) 1Die Kirchengemeinde darf zweckmäßige und notwendige Instandsetzungsarbeiten und bauliche Veränderungen jederzeit nach angemessener Ankündigung ausführen lassen. 2Die Nutzerin bzw. der Nutzer können für etwaige Beeinträchtigungen eine Verringerung des Dienstwohnungsausgleichsbetrags oder einen Schadensersatz nicht verlangen. 3Beeinträchtigungen sollen sich in zumutbaren Grenzen halten.

§ 23 Betretungsrecht

1Die Kirchengemeinde und ihre Beauftragten sind berechtigt, die Dienstwohnung nach vorheriger Ankündigung zu betreten, um die Notwendigkeit von Instandsetzungsarbeiten festzustellen. 2Die 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) 1Zu Beginn des Nutzungsverhältnisses wird die Dienstwohnung von der Kirchengemeinde an die Nutzerin bzw. den Nutzer übergeben. 2Die Übergabe ist in geeigneter Weise zu protokollieren. 3Soweit in die Dienstwohnung nur teilweise eingewiesen ist, sind die in der Einweisung konkretisierten Räume besonders zu begehren. 4Bei einer in Stadtkirchen-

bezirken sowie in Kirchengemeinden mit mehreren Pfarrgemeinden zugewiesenen Dienstwohnung soll eine Vertreterin bzw. ein Vertreter des Ältestenkreises der betroffenen Pfarrgemeinde mitwirken. ⁵Die Übergabe der Dienstwohnung hat in ordnungsgemäßem Zustand besenrein zu erfolgen.

(2) ¹Bei 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. ²Der Hausgarten ist in bewirtschaftbarem ordentlichen Zustand zurück zu geben. ³Die 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. ⁴Die Rückgabe ist zu protokollieren; Absatz 1 gilt entsprechend.

§ 25

Ende des Dienstwohnungsverhältnisses

(1) ¹Das 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.

²Zum gleichen Zeitpunkt enden die Nutzungsrechte der mitnutzenden Personen (§ 4) sowie etwaige Nutzungsrechte aus Untermietverhältnissen nach § 12.

(2) ¹Erfolgt 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. ²Nach fruchtlosem Fristablauf kann die Räumung der Dienstwohnung durch den Evangelischen Oberkirchenrat mit Fristsetzung durch Verwaltungsakt angeordnet werden. ³Eine etwaige Durchsetzung einer bestandskräftig angeordneten Räumung wird von der Kirchengemeinde veranlasst.

§ 26

Nachnutzung

(1) ¹Nach Ende des Dienstwohnungsverhältnisses kann die Kirchengemeinde die vorübergehende Nutzung der Dienstwohnung bis zur Räumung für eine Übergangszeit gestatten (Nachnutzung). ²Die Nachnutzung begründet ein öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis. ³Ein Mietverhältnis zwischen der Kirchengemeinde und der Nutzerin bzw. dem Nutzer wird hierdurch nicht begründet. ⁴Die Gestattung ist zu befristen. ⁵Wird die Nachnutzung über drei Monate hinaus gestattet, bedarf dies der Genehmigung des Evangeli-

schen Oberkirchenrats. 3Die sich aus dieser Rechtsverordnung für die Nutzerin bzw. den Nutzer ergebenden Pflichten bestehen im Zeitraum der Nachnutzung fort.

(2) 1Kann 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. 2Diese Anordnung kann einmalig verlängert werden.

(3) 1Im Fall der Nachnutzung ist von der Nutzerin bzw. dem Nutzer eine Nutzungsschädigung bis zur Höhe des Dienstwohnungsausgleichsbetrages an die Kirchengemeinde zu entrichten, die die Dienstwohnung zur Verfügung stellt. 2Die Höhe der Nutzungsschädigung wird zwischen der Kirchengemeinde und der Nutzerin bzw. dem Nutzer vereinbart. 3In Fällen des Absatzes 2 wird die Nutzungsschädigung vom Evangelischen Oberkirchenrat festgesetzt. 4Die Nutzungsschädigung kann von den Bezügen einbehalten werden. 5Der Evangelische Oberkirchenrat führt den einbehaltenen Betrag an die Kirchengemeinde ab.

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

§ 27

Versterben der Nutzerin bzw. des Nutzers

(1) 1Ist die Nutzerin bzw. der Nutzer verstorben, wird den mitnutzenden Personen (§ 4) die Dienstwohnung für zwei Monate nach dem Sterbemonat unentgeltlich überlassen. 2Einen weiteren Monat wird die Dienstwohnung gegen Zahlung einer Nutzungsschädigung überlassen. 3§ 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) 1Die Nachnutzung nach Absätzen 1 und 2 begründet ein öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis; ein Mietverhältnis zwischen der Kirchengemeinde und den mitnutzenden Personen (§ 4) wird nicht begründet. 2Die 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) 1Die mitnutzenden Personen sind zur Räumung der Dienstwohnung bei Ende der Nachnutzung verpflichtet. 2§ 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) ¹Die Regelungen dieser Rechtsverordnung gelten für die mit der Dienstwohnung verbundenen Amtsräume entsprechend. ²Die persönlichen Verpflichtungen der §§ 14 bis 16 obliegen der Nutzerin bzw. dem Nutzer der Dienstwohnung auch hinsichtlich der Amtsräume. ³Die Verkehrssicherungspflicht (§ 15 Absatz 1) obliegt der Nutzerin bzw. dem Nutzer hinsichtlich des gesamten Grundstücks; § 15 Absatz 2 und 3 bleiben unberührt.
- (4) ¹Die Amtsräume des Pfarrhauses sollen von der Dienstwohnung räumlich durch eine Abschlusstür getrennt sein. ²Die Ausstattung der Amtsräume mit den zur Dienstausbübung 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) ¹Für die Übergabe der Amtsräume ist § 24 entsprechend anzuwenden. ²Soweit von der Nutzerin bzw. dem Nutzer Gegenstände in den Amtsbereich eingebracht wurden, gilt § 25 Abs. 2 entsprechend. ³Bei 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. ⁴Weitergehende 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.

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) ¹Genehmigungen nach § 5 werden auch bei der Baupflicht Dritter von der Kirchengemeinde beantragt, die die Dienstwohnung bereit zu stellen hat. ²Soweit 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. ³Die Genehmigung kann befristet werden. ⁴Die Kirchengemeinde hat auf eine Abhilfe durch die Baupflichtige hinzuwirken.
- (3) ¹Soweit eine Baupflicht Dritter besteht, ist die Kirchengemeinde verpflichtet, zur Erfüllung ihrer Dienstwohnungspflicht die bestehende Baupflicht zu nutzen. ²Die Anmietung einer Dienstwohnung durch die Kirchengemeinde ist ausgeschlossen. ³Kommt 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. ⁴In diesem Fall erfolgt eine vorübergehende Einweisung der Nutzerin bzw. des Nutzers in die angemietete Dienstwohnung.
- (4) ¹Vor 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. ²Soweit erforderlich gibt der Evangelische Oberkirchenrat eine entsprechende Erklärung ab.

- (5) Aufträge für Arbeiten am Gebäude sind grundsätzlich von der Baupflichtigen zu erteilen.
- (6) 1Die Kirchengemeinde übermittelt an die Baupflichtige auf deren Verlangen den Bescheid der Einweisung (§ 8 Abs. 1) und übersendet die Übergabeprotokolle (§ 24). 2Auf 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) 1Eine Vermietung oder anderweitige Nutzung stillgelegter Räume (§ 9 Abs. 2) sowie eine Untervermietung (§ 12) bedarf des Einvernehmens der Baupflichtigen. 2Die 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) 1Wesentliche Änderungen in der Gestaltung des Hausgartens sowie übermäßige Tierhaltung (§ 18 Abs. 3) bedürfen der Zustimmung der Baupflichtigen. 2Wird 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) 1Die Kosten für die Einrichtung der Telekommunikationsanlagen (§ 20) trägt an Stelle der Kirchengemeinde die Baupflichtige, wenn sich nicht aus der Baupflicht etwas anderes ergibt. 2Kosten der Nutzung der Telekommunikationsanlagen verbleiben, soweit diese nicht durch die Nutzerin oder den Nutzer getragen werden, bei der Kirchengemeinde.
- (14) 1Eine dauerhafte Veränderung der Dienstwohnung (§ 22) bedarf der Zustimmung der Baupflichtigen. 2§ 22 Abs. 2 und § 23 gelten auch für die Baupflichtige.
- (15) 1Eine Nachnutzung nach § 26 Abs. 1 bedarf der Zustimmung der Baupflichtigen. 2Im 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).