

# **Verordnung über die Bewirtschaftung von Pfarrhäusern/Pfarrwohnungen (Pfarrhaus – VO)**

**Vom 12. September 1995**

(GVBl. S. 272)

## **Inhaltsübersicht**

- § 1 Zweckbestimmung, Bereitstellungspflicht
- § 2 Bauunterhaltung
- § 3 Schönheitsreparaturen
- § 4 Bodenbeläge
- § 5 Telefon- und Antennenanschluß
- § 6 Instandsetzungsarbeiten
- § 7 Nutzung und Ausstattung der Räume
- § 8 Kleinreparaturen
- § 9 Betriebskosten
- § 10 Veränderung der Dienstwohnung
- § 11 Verkehrssicherung
- § 12 Heizkosten
- § 13 Hausgärten
- § 14 Nebengebäude
- § 15 Gebrauch durch Dritte
- § 16 Haftung
- § 17 Dienstwohnungen in nicht kircheneigenen Gebäuden
- § 18 Abnahme und Übergabe von Dienstwohnungen
- § 19 Inkrafttreten

Der Evangelische Oberkirchenrat erläßt aufgrund von § 11 Abs. 6 und § 13 Abs. 1 des kirchlichen Gesetzes über die Besoldung und Versorgung der Pfarrer in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 1984 (GVBl. S. 119), zuletzt geändert durch das kirchliche Gesetz vom 26. April 1994 (GVBl. S. 66), folgende Verordnung:

## § 1

### **Zweckbestimmung, Bereitstellungspflicht**

(1) <sup>1</sup>Diese Verordnung legt die für die Nutzung und für die Instandsetzung/Modernisierung von Pfarrhäusern, maßgeblichen Bestimmungen fest. <sup>2</sup>Für Pfarrhäuser, für die der Staat oder eine landeskirchliche Stiftung baupflichtig ist, gilt diese Verordnung entsprechend, soweit hierfür nicht besondere landesrechtliche oder landeskirchliche Bestimmungen gelten.

(2) <sup>1</sup>Die Kirchengemeinde ist verpflichtet, eine Dienstwohnung für die Gemeindepfarrerin/den Gemeindepfarrer bereitzustellen. <sup>2</sup>Das Pfarrhaus ist Dienstwohnung im Sinne von § 48 Pfarrerdienstgesetz. <sup>3</sup>Die Dienstwohnung wird ohne Abschluß eines Mietvertrags zugewiesen.

(3) Die Dienstwohnung umfaßt die zugewiesenen Wohn- und Amtsräume einschließlich der übrigen Nebenräume.

(4) <sup>1</sup>Werden der Pfarrstelleninhaberin oder dem Pfarrstelleninhaber nicht alle Räume eines Pfarrhauses als Dienstwohnung zugewiesen, so sind die übrigen Räume, soweit dies mit der Amtsführung vereinbart ist, in erster Linie für andere kirchliche Zwecke zu nutzen. <sup>2</sup>Falls eine derartige Nutzung nicht erfolgt, sind diese Räume zu einem ortsüblichen Mietzins zu vermieten (§ 38 Abs. 1 VerwO). <sup>3</sup>Die Entscheidung hierüber trifft der Kirchengemeinderat im Einvernehmen mit der Pfarrstelleninhaberin oder dem Pfarrstelleninhaber und ggf. mit einem baupflichtigen Dritten.

(5) Sofern im folgenden (§§ 2–19) von »den Nutzungsberechtigten« gesprochen wird, sind dies:

- Gemeindepfarrerinnen und Gemeindepfarrer
- Pfarrstelleninhaberrinnen und Pfarrstelleninhaber.

## § 2

### **Bauunterhaltung**

(1) <sup>1</sup>Der Baupflichtige hat die Dienstwohnung in einem ordnungsgemäßen, baulich einwandfreien Zustand bereitzustellen und zu erhalten. <sup>2</sup>Maßnahmen und Leistungen, die der Substanzerhaltung des Gebäudes dienen, sind ausschließlich Angelegenheit des Baupflichtigen.

(2) Der Baupflichtige trägt grundsätzlich nur die Kosten für die von ihm erteilten Aufträge.

### § 3

#### **Schönheitsreparaturen**

- (1) 1Dem Baupflichtigen obliegen insbesondere die zum Zeitpunkt des Wohnungsbezugs durch die Nutzungsberechtigten erforderlichen Maler- und Tapezierarbeiten (sogenannte Schönheitsreparaturen). 2Für Maler- und Tapezierarbeiten gelten die vom Evangelischen Oberkirchenrat durch Erlaß festgesetzten Höchstpreise. 3Den Nutzungsberechtigten soll Gelegenheit gegeben werden, ihre Wünsche zu den Schönheitsreparaturen zu äußern.
- (2) Die Kosten für Tapeten und Anstriche, die über den im Erlaß festgesetzten Höchstpreisen liegen, tragen die Nutzungsberechtigten.
- (3) 1Der Baupflichtige ist verpflichtet, die oben bezeichneten Schönheitsreparaturen bei Bedarf auszuführen. 2Diese Verpflichtung besteht in der Regel, wenn seit Einzug oder seit einer späteren fachgerechten Herrichtung der Räume für Küche, Bad und WC sechs Jahre, für alle sonstigen Räume zehn Jahre verstrichen sind.

### § 4

#### **Bodenbeläge**

- (1) Der Baupflichtige stellt die Notwendigkeit der Renovierung und Instandsetzung von Fußböden fest.
- (2) 1Teppichböden dürfen insbesondere aus hygienischen Gründen nicht verlegt werden. 2Auf Kosten der Nutzungsberechtigten verlegte Teppichböden sind von diesen beim Auszug zu entfernen; der frühere Zustand ist wiederherzustellen. 3Nummer 2.7.7 der Pfarrhausbaurichtlinien bleibt unberührt.

### § 5

#### **Telefon- und Antennenanschluß**

- (1) 1Der Baupflichtige trägt die Kosten für die Einrichtung einer stationären Fernsprechanlage nur bis maximal 3 Apparate, wovon sich einer im Wohnbereich befindet. 2Die Kirchengemeinde trägt die Kosten für die dienstlich erforderlichen Fernsprengeräte.
- (2) Die Kosten für die Außenantenne (ausgenommen eine Satellitenantenne) trägt der Baupflichtige.
- (3) Bei Kabelanschluß trägt der Baupflichtige die einmaligen Anschlußgebühren und etwaige Aufwendungen für die Hausinnenverkabelung.

### § 6

#### **Instandsetzungsarbeiten**

- (1) 1Der Baupflichtige darf zweckmäßige und notwendige Instandsetzungsarbeiten und bauliche Veränderungen jederzeit ausführen lassen. 2Die Beeinträchtigungen beim Gebrauch der Dienstwohnung sollen sich dabei in zumutbaren Grenzen halten.

(2) Der Baupflichtige und seine Beauftragten sind berechtigt, die Dienstwohnung nach vorheriger Ankündigung zu betreten, um die Notwendigkeit der Instandsetzungsarbeiten festzustellen.

## § 7

### **Nutzung und Ausstattung der Räume**

(1) Die Nutzungsberechtigten und alle Mitbenutzer der Dienstwohnung sind verpflichtet, die Dienstwohnung und die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen schonend, pfleglich und sachgemäß zu behandeln.

(2) Die Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, Schäden am Haus, an hauseigenen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen sowie am Zubehör unverzüglich dem Baupflichtigen anzuzeigen.

(3) Zu den Gegenständen, die die Nutzungsberechtigten beschaffen und unterhalten, gehören unter anderem

1. lose Teppiche,
2. Blumenkästen,
3. KÜcheneinrichtungen einschl. Spüle und Geräte,
4. Leuchtmittel zur Beleuchtung der Wohn- und Nebenräume, Treppen, Vorplätze und Garagen,
5. Vorhänge mit dazugehörigen Befestigungen.

## § 8

### **Kleinreparaturen**

(1) 1Die Nutzungsberechtigten tragen die Kosten für Kleinreparaturen bis zu einem vom Evangelischen Oberkirchenrat durch Erlaß festgesetzten Höchstbetrag. 2Die notwendigen Arbeiten werden vom Baupflichtigen in Auftrag gegeben.

(2) Kleinreparaturen umfassen insbesondere das Beheben kleiner Schäden bei den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen und den Verschlüßvorrichtungen von Fensterläden sowie das Ausbessern von kleinen Schäden an Anstrichen im Inneren des Hauses.

## § 9

### **Betriebskosten**

(1) 1Die Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, die aus der Benutzung der Dienstwohnung gemäß § 13 Abs. 1 Pfarrerbesoldungsgesetz folgenden Kosten (Betriebskosten und Abgaben) zu tragen, insbesondere die Kosten für

1. Wasser-, Strom- und Gasverbrauch einschl. Zählermiete,

2. monatlich anfallende Nutzungsgebühren für den Kabelanschluß,
3. Brennstoffe,
4. Wartung und Reinigung der Heizgeräte,
5. Emissionsmessungen,
6. Wasseraufbereitung,
7. Kanalnutzung, Müllabfuhr und Kaminfeger,
8. jährliche Entkalkung der Warmwasserbereiter und der Armaturen,
9. Leerung von Abort- und Faulgruben und Hauskläranlagen,
10. sachgemäße Reinigung und Pflege der Fußböden und Treppen.

§ 13 Abs. 2 Pfarrerbesoldungsgesetz bleibt unberührt.

(2) Die Nutzungsberechtigten sind außerdem verantwortlich für die

1. Ungezieferbekämpfung (ausgenommen Schädlingsbefall, der die Gebäude gefährdet oder dessen Beseitigung bauliche Maßnahmen erfordert),
2. gesundheitspolizeilich vorgeschriebene Desinfektion,
3. Grundreinigung nach Schönheitsreparaturen und nach Auszug,
4. Ersatz der Schlüssel.

(3) 1Glasbruchschäden haben grundsätzlich die Nutzungsberechtigten zu tragen. 2Ausnahmen hiervon gelten nur bei höherer Gewalt.

(4) Für die private Benutzung der Fernsprechanlage ist entweder vom Kirchengemeinderat eine monatliche Gebührenpauschale unter Beachtung steuerrechtlicher Vorgaben festzusetzen oder die tatsächliche Telefonbenutzung durch entsprechende Aufzeichnungen der Nutzungsberechtigten nachzuweisen und abzurechnen.

## § 10

### Veränderung der Dienstwohnung

(1) 1Veränderungen in Umfang, Anordnung oder dauernder Ausstattung der Dienstwohnung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Baupflichtigen. 2Die Zustimmung kann unter dem Vorbehalt erteilt werden, daß bei Auszug auf Kosten der Nutzungsberechtigten der vorherige Zustand wiederhergestellt wird.

(2) Die Kosten für Änderungen von Fernsprechanschlüssen sowie der Zu- und Ableitungen von Rundfunk-, Kabel- und Fernsehantennen tragen die Nutzungsberechtigten, falls die Änderung nicht im dienstlichen Interesse liegt.

## § 11

### Verkehrssicherung

- (1) <sup>1</sup>Den Nutzungsberechtigten obliegt die Verkehrssicherungspflicht. <sup>2</sup>Sie haben für die Beleuchtung und Sauberhaltung der zu ihrer Wohnung führenden Treppen (auch Außentreppen und Treppenflur) und die Reinigung des Bürgersteigs vor dem von ihnen bewohnten Haus und des Zugangs vom Bürgersteig zur Dienstwohnung (einschl. Schneefegen und Streuen bei Glätte) zu sorgen.
- (2) Die Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, Frostschäden an sanitären und sonstigen Anlagen zu verhindern sowie den eingewehten Schnee im Dachraum zu entfernen.
- (3) Die Nutzungsberechtigten haben für sachgemäße Beheizung und den notwendigen Luftausgleich zur Vermeidung von Schimmelbildung und Pilzbefall zu sorgen.

## § 12

### Heizkosten

- (1) <sup>1</sup>Ist eine Dienstwohnung an eine Sammelheizung angeschlossen, die auch sonstigen kirchlichen Zwecken dienende Räume beheizt, so haben die Nutzungsberechtigten für die Mitbenutzung einen vom Baupflichtigen festzusetzenden Heizkostenanteil zu entrichten, auf den monatliche Abschläge zu leisten sind. <sup>2</sup>Über die Abschläge ist jährlich spätestens 3 Monate nach Vorliegen der Rechnungen abzurechnen.
- (2) <sup>1</sup>Soweit das Haus nur die Pfarrwohnung und den Amtsbereich enthält, sind die anfallenden Energie- und Betriebskosten von den Nutzungsberechtigten direkt an das Energieversorgungsunternehmen bzw. an den Brennstofflieferanten zu entrichten. <sup>2</sup>§ 13 Abs. 2 Pfarrbesoldungsgesetz bleibt unberührt.

## § 13

### Hausgärten

- (1) <sup>1</sup>Soweit Hausgärten vorhanden sind, werden diese bis 18 Ar Größe den Nutzungsberechtigten als Zubehör zur Dienstwohnung unentgeltlich zur Bewirtschaftung überlassen. <sup>2</sup>Die Nutzungsberechtigten können auf die Nutzung ganz oder teilweise im Einvernehmen mit dem Kirchengemeinderat verzichten.
- (2) Die Pflege und Unterhaltung des Hausgartens, insbesondere die Erhaltung und Ergänzung des Bestandes an Bäumen und Sträuchern sowie die Unterhaltung des Rasens, der Hecken und der Wege obliegen den Nutzungsberechtigten.
- (3) Zu den Gegenständen, die von den Nutzungsberechtigten zu beschaffen und zu unterhalten sind, gehören unter anderem:
  1. Gartenhäuser, Gartenmöbel, Laubgänge, Spalieranlagen, Frühbeete und dergleichen,

## 2. Gartengeräte.

(4) Ist ein Hausgarten infolge längerer Vakanz, höherer Gewalt oder Überalterung des Baum- und Beerensträucherbestandes wiederherstellungsbedürftig geworden, trägt die Kirchengemeinde die Kosten für die Wiederanpflanzung und Wiederherrichtung.

(5) Die Einfriedung des Haus-/Pfarrgartens ist von der Kirchengemeinde zu unterhalten, soweit nicht eine Baupflicht Dritter für diese Einfriedung vorliegt.

## § 14

### Nebengebäude

(1) <sup>1</sup>Nebengebäude können den Nutzungsberechtigten unentgeltlich zur Nutzung überlassen werden. <sup>2</sup>Betriebskosten von Nebengebäuden, die zu Privatzwecken überlassen werden, tragen die Nutzer.

(2) Den Nutzungsberechtigten steht, soweit vorhanden, eine Garage für einen dienstlich erforderlichen Pkw unentgeltlich zur Verfügung.

(3) <sup>1</sup>Die Errichtung von Stallungen für Kleintiere bedarf der Genehmigung des Baupflichtigen. <sup>2</sup>Die Kosten der Errichtung und Unterhaltung von Stallungen tragen die Nutzungsberechtigten. <sup>3</sup>Bei Stellenwechsel der bisherigen Nutzungsberechtigten können hieraus keine Entschädigungsansprüche gegen den Baupflichtigen geltend gemacht werden.

## § 15

### Gebrauch durch Dritte

(1) <sup>1</sup>Räume des Pfarrhauses, die nicht von den Nutzungsberechtigten und ihren Familien bewohnt werden, können von den Nutzungsberechtigten im Einvernehmen mit dem Baupflichtigen an Dritte untervermietet werden. <sup>2</sup>Der Mietzins ist zur Hälfte an den Baupflichtigen (Kirchengemeinde oder kirchliche Stiftung) zu entrichten; dasselbe gilt sinngemäß für Mieten für Garagen und sonstige Räumlichkeiten.

(2) Dritte im Sinne von Absatz 1 sind Personen, die nicht zur Familie oder zum Haushalt der Nutzungsberechtigten gehören (z.B. Großeltern der Nutzungsberechtigten; Kinder, soweit keine Unterhaltspflicht besteht).

(3) <sup>1</sup>Die Kosten für Schönheitsreparaturen in den Dritten zur Miete überlassenen Räumen tragen die jeweiligen Mieter. <sup>2</sup>Die Kosten für die vermietungsbedingten baulichen Veränderungen, Installationen und dergleichen trägt der Vermieter (Baupflichtige).

## § 16

### Haftung

(1) <sup>1</sup>Die Nutzungsberechtigten haften für Schäden, die nach ihrem Einzug in die Dienstwohnung durch sie, durch Familienmitglieder, Besuch, Haushaltshilfen sowie durch die von ihnen beauftragten Handwerker u. dergl. schuldhaft oder durch Verletzung der Pflicht-

ten nach § 11 ff. oder der Anzeigepflicht nach § 7 Abs. 2 verursacht werden. <sup>2</sup>Insbesondere gilt das für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit der Wasser-, Abwasser-, Gas- und Elektroleitung, mit der WC- und Heizungsanlage oder durch Offenstehenlassen von Türen und Fenstern oder durch Versäumen einer von den Nutzungsberechtigten übernommenen Pflicht entstehen. <sup>3</sup>Die Beweispflicht dafür, daß ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat, obliegt den Nutzungsberechtigten.

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

(3) Hat der Baupflichtige aufgrund der Verletzung von Pflichten der Nutzungsberechtigten im Sinne von Absatz 1 oder 2 einem Dritten Schadenersatz zu leisten, so haben die Nutzungsberechtigten ihm den tatsächlich geleisteten Betrag zu ersetzen.

(4) Die Nutzungsberechtigten sollen sich für Schäden versichern, die durch Aufstellung oder Betrieb von Waschmaschine, Geschirrspülmaschine, Einzelöfen und ihre Versorgung und andere in ähnlicher Weise gefahrbildende Anlagen entstehen können.

## § 17

### **Dienstwohnungen in nicht kircheneigenen Gebäuden**

(1) <sup>1</sup>Ist die Dienstwohnung angemietet, haben die Nutzungsberechtigten unterschriftlich anzuerkennen, daß sie die Verpflichtungen aus dem zwischen der Kirchengemeinde mit dem Dritten abgeschlossenen Mietvertrag (mit Ausnahme derjenigen über den Mietzins) beachten. <sup>2</sup>Im übrigen gilt diese Verordnung entsprechend.

(2) <sup>1</sup>Die Pflicht zur Instandsetzung und zu Schönheitsreparaturen durch die Nutzungsberechtigten sowie deren Umfang richtet sich nach §§ 2 bis 12 dieser Bestimmung. <sup>2</sup>Darüber hinausgehende Verpflichtungen trägt die Kirchengemeinde.

## § 18

### **Abnahme und Übergabe von Dienstwohnungen**

(1) Die Abnahme und die Übergabe von Dienstwohnungen ist in Anwesenheit der bisherigen und der künftigen Nutzungsberechtigten oder ihrer Vertreter, eines Kirchenältesten und eines Vertreters des Baupflichtigen durchzuführen; bei Wohnungen für landeskirchliche Pfarrer/innen ist statt eines Kirchenältesten ein Vertreter des Kirchenbauamts hinzuzuziehen.

(2) Bei der Wohnungsübergabe sind in einem Abnahmeprotokoll der Zustand des Pfarrhauses, der Pfarrwohnung und der Ausstattungsgegenstände zu beschreiben und den neuen Nutzungsberechtigten zusammen mit der Hausordnung zu übergeben.

(3) Eine Abnahme der Wohnung und die Erstellung eines Abnahmeprotokolls ist auch erforderlich, wenn die Dienstwohnung geräumt und anschließend nicht sofort wieder bezogen wird.

(4) Mit den Räumen sind den neuen Nutzungsberechtigten auch die dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen (z.B. Öfen, Badezimmereinrichtungen, Beleuchtungskörper) zu übergeben.

(5) Die bisherigen Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, die Wohnung in einem ordnungsgemäßen und sauberen Zustand zu übergeben (siehe auch §§ 8 und 9).

(6) Die ausziehenden Nutzungsberechtigten haben keinen Rechtsanspruch auf die Nutzung der von ihnen gepflanzten und zur Zeit des Auszugs noch nicht geernteten Früchte; die Nutzung steht den nachfolgenden Nutzungsberechtigten zu.

## **§ 19**

### **Inkrafttreten**

(1) Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1996 in Kraft.

(2) Gleichzeitig treten die Richtlinien über die Bewirtschaftung von Pfarrhäusern/Pfarrwohnungen vom 21. März 1978 (GVBl. S. 50), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 28. Mai 1990 (GVBl. 1991 S. 4), außer Kraft.

