

**Kirchenverordnung
der Evangelisch-lutherischen Landeskirche in
Braunschweig über die Pfarrdienstwohnungen
(Dienstwohnungsverordnung - DwVO)**

Vom 13. Juni 2018

(ABl. 2018 S. 92)

Aufgrund Art. 76e KiVerf i.V.m. § 9 Abs.5 BVGErgG wird folgende Kirchenverordnung erlassen:

Teil I

Dienstwohnungen für Ordinierte im öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis

Erster Abschnitt

Allgemeines

§ 1 Dienstwohnungsanspruch

§ 2 Begriff der Dienstwohnung

§ 3 Zuweisung der Dienstwohnung

Zweiter Abschnitt

Das Dienstwohnungsverhältnis

§ 4 Mietwert

§ 5 Größe der Dienstwohnung

§ 6 Dauer der Zuweisung der Dienstwohnung

§ 7 Dienstwohnungsvergütung

§ 8 Nutzungsentschädigung

§ 9 Dienstwohnungsverhältnis bei Elternzeit

Dritter Abschnitt

Verwaltung und Nutzung der Dienstwohnung

§ 10 Hausverwaltung

§ 11 Übergabe

§ 12 Wohnungsblatt

- § 13 Sicherheitsmaßnahmen, Verkehrssicherungspflicht, Hausordnung
- § 14 Nutzung
- § 15 Schönheitsreparaturen
- § 16 Bauliche und sonstige Veränderungen
- § 17 Anzeigepflicht, Haftung
- § 18 Duldung von Instandsetzungsarbeiten
- § 19 Gärten
- § 20 Rücknahme

Vierter Abschnitt

Betriebskosten

- § 21 Kostenträger
- § 22 Kostenverteilung
- § 23 Entgelt bei Anschluss der Heizung an eine dienstliche Versorgungsleitung
- § 24 Entgelt bei Anschluss der Warmwasserversorgung an eine dienstliche Versorgungsleitung
- § 25 Antennenanlagen und Kabelanschlüsse

Fünfter Abschnitt

Amtszimmer

- § 26 Zuweisung eines Amtszimmers
- § 27 Amtszimmerpauschale

Teil II

Sonderbestimmungen für Ordinierte im Angestelltenverhältnis

- § 28 Geltungsbereich
- § 29 Rechtsnatur des Dienstwohnungsverhältnisses
- § 30 Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses

Teil III

Übergangs- und Schlussvorschriften

- § 31 Übergangs- und Schlussvorschriften

Teil I

Dienstwohnungen für Ordinierte im öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis

Erster Abschnitt

Allgemeines

§ 1

Dienstwohnungsanspruch

- (1) Der Dienstwohnungsanspruch der Pfarrerinnen und Pfarrer, die Verpflichtung zur Gestellung der Dienstwohnung sowie die allgemeinen rechtlichen Voraussetzungen sind in den §§ 8 und 9 BVGErgG geregelt.
- (2) 1Soweit die Pfarrerin oder der Pfarrer in einem Gestaltungsraum tätig wird, in dem mehrere Dienstwohnungen vorhanden sind, ist zwischen den Kirchengemeinden und ggf. den weiteren Eigentümern der dienstlichen Gebäude abzustimmen, welche Dienstwohnung zugewiesen werden soll. 2Sie soll im Seelsorgebezirk liegen. 3Diese Entscheidung ist gemäß § 52 Absatz 1 Nummer 5 KGO kirchenaufsichtlich zu genehmigen.
- (3) 1Pfarrerinnen und Pfarrern mit einer allgemeinkirchlichen Stelle oder einem allgemeinkirchlichen Auftrag kann eine Dienstwohnung zugewiesen werden, wenn ihre Anwesenheit oder Einsatzbereitschaft aus dienstlichen Gründen an der Dienststätte erforderlich ist und sie deshalb in unmittelbarer Nähe der Dienststätte wohnen müssen. 2Das Landeskirchenamt stellt fest, ob die Voraussetzungen vorliegen.

§ 2

Begriff der Dienstwohnung

- (1) 1Dienstwohnungen sind Wohnungen oder einzelne Wohnräume, die Pfarrerinnen und Pfarrern unter ausdrücklicher Bezeichnung als Dienstwohnung unter Anrechnung auf die Besoldung als Sachbezug nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zugewiesen werden. 2Das Dienstwohnungsverhältnis ist öffentlich-rechtlicher Natur; ein Mietvertrag ist nicht abzuschließen.
- (2) Dienstwohnungen können sich in Gebäuden befinden, die im Eigentum oder im Besitz der zur Gestellung der Dienstwohnungen verpflichteten Körperschaften stehen.
- (3) 1Zu einer Dienstwohnung gehören nur die Räume, die für Wohnzwecke bestimmt sind. 2Räume, die der Wahrnehmung des pfarramtlichen Dienstes dienen (Diensträume) sowie Garagen, Carports und Einstellplätze, 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, zu verkaufen oder, sofern sie angemietet war, aufzugeben.

§ 3

Zuweisung der Dienstwohnung

(1) Das Landeskirchenamt weist die Dienstwohnung widerruflich schriftlich zu (§ 8 BVGErgG).

(2) ¹Eine vorhandene Garage oder ein vorhandener Einstellplatz für Kraftfahrzeuge kann als Zubehör zur Dienstwohnung zugewiesen werden. ²Für die Überlassung ist eine angemessene Nutzungsentschädigung in Höhe vergleichbarer ortsüblicher Garagenmieten neben der Dienstwohnungsvergütung (§ 7) zu zahlen. ³Die Angemessenheit der Nutzungsentschädigung ist vom Landeskirchenamt in Abständen von drei Jahren zu überprüfen.

(3) ¹Gartenflächen gelten als Zubehör zur Dienstwohnung und sind mit der Dienstwohnung zuzuweisen (§ 20). ²Die zugewiesene Gartenfläche ist in einem Lageplan eindeutig kenntlich zu machen.

(4) Die Zuweisung einer Dienstwohnung, einer Garage oder eines Einstellplatzes für Kraftfahrzeuge ist der gestellungspflichtigen Körperschaft unverzüglich mitzuteilen.

Zweiter Abschnitt

Das Dienstwohnungsverhältnis

§ 4

Mietwert

(1) Das Landeskirchenamt ermittelt für jede Dienstwohnung den ortsüblichen Mietwert.

(2) ¹Der ortsübliche Mietwert ist unter Berücksichtigung der Größe der Dienstwohnung auf der Grundlage von örtlichen Mietspiegeln zu ermitteln. ²Liegen keine örtlichen Mietspiegel vor, sind Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (der Landkreise und kreisfreien Städte) als Grundlage heranzuziehen. ³Hilfsweise kann die Tabelle des Landesbetriebs für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen über Wohngeld (Wohngeldtabelle) herangezogen werden. ⁴Bestimmungen des Steuerrechts bleiben unberührt. ⁵Kosten, die die Pfarrerrinnen und Pfarrer gesondert zu tragen haben (§ 3 Abs. 3, § 15 Abs. 2 und § 22 Abs. 1, 2), bleiben bei der Berechnung des Mietwertes außer Betracht.

(3) ¹Bei örtlichen Mietspiegeln oder Grundstücksmarktberichten darf der angegebene Basismietwert um bis zu 10 %, in besonderen Fällen um bis zu 15 % reduziert werden, wenn die Mietentabelle nur einen Mittelwert und keine Mietwertspanne ausweist. ²Bei Mietwertspannen ist vom untersten Eckwert der Tabelle auszugehen. ³Sofern die Mietentabel-

len nach Lage- und Ausstattungsqualität unterscheiden, ist von einer mittleren Wohnqualität auszugehen.

(4) Bei der Wohngeldtabelle ist vom Quadratmeterwert ein Betrag in Höhe von 65 % des Betrages für kalte Betriebskosten, der sich aus dem aktuellen Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung für kalte Betriebskosten ergibt, abzuziehen.

(5) Beträgt die anrechenbare Grundfläche der Nebenräume mehr als 10 % der Wohnfläche, bleibt bei der Ermittlung des ortsüblichen Mietwertes die Hälfte der Mehrfläche der Nebenräume außer Betracht.

(6) Der ermittelte ortsübliche Mietwert ist um folgende Abschläge zu kürzen:

1. 10 % bei Dienstwohnungen in Landgemeinden,
2. 10 % bei Dienstwohnungen mit mehr als 140 qm Wohnfläche und
3. 15 % bei Dienstwohnungen mit mehr als 170 qm Wohnfläche.

(7) Von dem ermittelten ortsüblichen Mietwert kann das Landeskirchenamt von Amts wegen, insbesondere aufgrund der Selbstauskünfte zu der Dienstwohnung oder auf Antrag folgende Abschläge befristet oder unbefristet vornehmen:

1. bis zu 20 % bei Störungen durch den Dienstbetrieb,
2. bis zu 15 % aufgrund zusätzlicher Beeinträchtigungen,
3. bis zu 100 % für andere mietwertmindernde Gründe.

(8) Sind mehrere Abschläge nebeneinander zu berücksichtigen, werden die Abschläge addiert und vom ermittelten ortsüblichen Mietwert abgezogen.

(9) ¹Der Mietwert wird nach drei Jahren neu festgesetzt. ²Innerhalb dieses Zeitraums kann sich der Mietwert nur aufgrund des § 4 Absatz 2 und 7 verändern. ³Nach Ablauf von drei Jahren wird die Höhe des Mietwertes geprüft und neu festgesetzt. ⁴Der neu festgesetzte Mietwert darf um höchstens 15 % über dem bisherigen Mietwert festgesetzt werden.

(10) ¹Bis die für die Berechnung des Mietwertes notwendigen Unterlagen vorhanden sind setzt das Landeskirchenamt bei Zuweisung einer Dienstwohnung die Dienstwohnungsvergütung unter Berücksichtigung des bisher für diese Dienstwohnung gültigen Mietwertes vorläufig fest (vorläufige Festsetzung). ²Sofern ein Mietwert bisher nicht berechnet worden war, ist die höchste Dienstwohnungsvergütung (Absatz 6) festzusetzen. ³Die vorläufige Festsetzung wird den Pfarrerinnen und Pfarrern schriftlich bekannt gegeben. ⁴Sobald der Mietwert endgültig berechnet worden ist, wird die Dienstwohnungsvergütung mit Wirkung auch für die Vergangenheit festgesetzt (endgültige Festsetzung).

§ 5

Größe der Dienstwohnung

- (1) ¹Pfarrerinnen und Pfarrern ist eine angemessen große Dienstwohnung zuzuweisen. ²Ein 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 der Pfarrerin oder des Pfarrers verringert werden.
- (3) Nicht zugewiesener Raum darf nicht privat genutzt werden. Der Raum kann anderweitig verwendet werden.

§ 6

Dauer der Zuweisung der Dienstwohnung

- (1) ¹Die Dienstwohnung ist Pfarrerinnen und Pfarrern nur für die Dauer der Wahrnehmung der jeweils übertragenen Aufgabe zuzuweisen; eine rückwirkende Zuweisung ist möglich. ²Die 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. ³Der Widerruf erfolgt durch das Landeskirchenamt. ⁴Der Anspruch auf Zuweisung einer anderen Dienstwohnung bleibt unberührt.
- (2) ¹Die Verpflichtung zum Beziehen der Dienstwohnung entsteht zu dem Zeitpunkt, in dem das Landeskirchenamt die Beziehbarkeit der Dienstwohnung festgestellt hat. ²Dieser Zeitpunkt ist in einer Niederschrift festzuhalten. ³Die Dienstwohnung ist beziehbar, wenn sie sich in einem gebrauchsfähigen Zustand befindet (§ 11 Abs. 2).
- (3) Die Zuweisung endet kraft Gesetzes
1. mit Beendigung der Stelle oder des Auftrags,
 2. mit Ablauf des Monats, in dem der Bescheid über die Befreiung von der Dienstwohnungspflicht zugegangen ist,
 3. im Falle des Absatzes 1 Satz 2 mit Ablauf der in der Räumungsanordnung bezeichneten Räumungsfrist oder
 4. mit Ablauf des Monats in dem der Widerruf der Zuweisung der Dienstwohnung zugegangen ist.
- (4) ¹Das Dienstwohnungsverhältnis endet ferner mit Ablauf des Sterbemonats. ²Den in der Dienstwohnung wohnenden Angehörigen ist nach Ablauf des Sterbemonats in der Regel eine sechsmonatige Räumungsfrist zu gewähren. ³Für die Dauer der Räumungsfrist ist eine Nutzungsentschädigung (§ 8) in Höhe der letzten Dienstwohnungsvergütung zu zahlen. ⁴Von dem Abschluss eines besonderen Mietvertrages ist abzusehen.

§ 7

Dienstwohnungsvergütung

- (1) Die Dienstwohnungsvergütung ist vom Landeskirchenamt mit Wirkung von dem in § 6 Abs. 2 genannten Zeitpunkt an in Höhe des Mietwertes nach § 4 festzusetzen, soweit sich aus Absatz 6 und 7 nichts anderes ergibt.
- (2) Die Höhe des Mietwertes und die festgesetzte Dienstwohnungsvergütung sind der für die Zahlung der Dienstbezüge zuständigen Stelle zu übermitteln.
- (3) Das unentgeltliche Überlassen einer Dienstwohnung ist unzulässig.
- (4) 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.
- (5) ¹Auch bei Pfarrerinnen und Pfarrern in einem Teildienstverhältnis richtet sich die höchste Dienstwohnungsvergütung nach dem jeweiligen monatlichen Bruttodienstbezug. ²Dies gilt nur, wenn bei Verheirateten oder in eingetragener Lebenspartnerschaft Lebenden die jährlichen Einkünfte des Ehegatten, der Ehegattin oder der Lebenspartnerin oder des Lebenspartners bis zu einem Umfang des hälftigen Teildienstes einen Betrag von 9.000 Euro und bei einem unterhälftigen Teildienst einen Betrag von 18.000 Euro nicht übersteigen. ³Wird 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. ⁴Erzielt 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 der Pfarrerinnen und Pfarrer zugrunde zu legen.

§ 8

Nutzungsentschädigung

- (1) ¹Wird 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. ²Dieses Nutzungsverhältnis ist privat-rechtlicher Natur. ³Die Nutzungsentschädigung wird von den Bezügen einbehalten. ⁴Nach Ablauf von sechs Monaten ist bis zur Räumung eine Nutzungsentschädigung in Höhe des ortsüblichen Mietwertes festzusetzen, wenn nicht bereits ein Mietvertrag abgeschlossen wurde. ⁵Die Nutzungsentschädigung verbleibt bei dem Landeskirchenamt. ⁶Bei der Ermittlung des ortsüblichen Mietwertes kommen Abschläge nach § 4 Absätze 3 bis 6 und Absatz 7 Nummer 1 nicht in Betracht. ⁷Spätestens nach dem Ablauf von zwölf Monaten soll das Landeskirchenamt die Räumung der Dienstwohnung anordnen.

(2) Sind Pfarrerinnen und Pfarrer nach Übertragung einer anderen Aufgabe an der fristgerechten Räumung der Dienstwohnung gehindert, weil die zukünftige Dienstwohnung noch nicht beziehbar ist (§ 6 Abs. 2), so ist eine Nutzungsentschädigung in Höhe der bisherigen Dienstwohnungsvergütung zu zahlen.

(3) ¹Zieht ein/e Pfarrer/in vorzeitig in die Dienstwohnung ein, so ist bis zu deren Zuweisung eine Nutzungsentschädigung in Höhe der Dienstwohnungsvergütung zu zahlen, die bei Zuweisung der Dienstwohnung festzusetzen wäre. ²Bei Anwendung der Vorschriften über die höchste Dienstwohnungsvergütung (§ 7 Abs. 6 und 7) sind die jeweiligen Bezüge zugrunde zu legen.

§ 9

Dienstwohnungsverhältnis bei Elternzeit

(1) Wird Pfarrerinnen und Pfarrern Elternzeit unter voller Freistellung vom Dienst gewährt, so bleibt das Dienstwohnungsverhältnis so lange bestehen, wie sie die Pfarrstelle oder allgemeinkirchliche Aufgabe behalten.

(2) Das Amtszimmer ist für Zeiten der Elternzeit dem Vertreter zur dienstlichen Nutzung zu überlassen; die Regelungen zur Zahlung der Amtszimmerpauschale nach § 28 bleiben davon unberührt, solange das Dienstwohnungsverhältnis fortbesteht.

(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

§ 10

Hausverwaltung

(1) Die Hausverwaltung obliegt dem gestellungspflichtigen Rechtsträger.

(2) ¹Der gestellungspflichtige Rechtsträger 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. ²Das Landeskirchenamt kann in begründeten Fällen abweichend von der Frist nach Satz 1 eine Besichtigung und Überprüfung anordnen. ³In einer Niederschrift ist festzuhalten, ob die sich aus den §§ 14, 16, 17 und 19 ergebenden Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt werden. ⁴Besteht der Verdacht, dass gesundheitsgefährdende Mängel vorliegen, ist das Landeskirchenamt unverzüglich zu unterrichten.

§ 11 Übergabe

(1) ¹Die Dienstwohnung ist den Pfarrerinnen und Pfarrern gemeinsam von dem gestellungspflichtigen Rechtsträger und dem Landeskirchenamt zu übergeben; hierüber ist eine Niederschrift anzufertigen. ²Bei der Übergabe sind die Pfarrer und Pfarrerinnen auf die Pflichten, insbesondere die Verkehrssicherungspflichten, in Bezug auf die Dienstwohnung hinzuweisen.

(2) ¹Das Landeskirchenamt und der gestellungspflichtige Rechtsträger haben dafür zu sorgen, dass sich die Dienstwohnung bei der Übergabe in einem gebrauchsfähigen und angemessenen Zustand befindet. ²Beim Wechsel des Inhabers der Dienstwohnung dürfen Schönheitsreparaturen, die in den nächsten zwei Jahren nach dem Fristenplan (§ 15 Abs. 1) durchzuführen wären, auch vorher ausgeführt werden.

§ 12 Objektblatt

Das Landeskirchenamt führt für jede Dienstwohnung ein Objektblatt.

§ 13 Sicherheitsmaßnahmen, Verkehrssicherungspflicht, Hausordnung

- (1) Die Pfarrerinnen und Pfarrer sind verpflichtet,
1. Türschlüssel, insbesondere Haus- und Wohnungstürschlüssel, sorgfältig aufzubewahren; sie tragen die Kosten für beschädigte oder verloren gegangene Schlüssel und auch die Kosten für neue Schlösser; ein Satz der Haus- und Wohnungsschlüssel ist bei der Kirchengemeinde 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) 1Bei Gebäuden mit mehreren Dienst- und sonstigen Wohnungen ist eine Hausordnung zu erlassen, die auch die Verpflichtungen nach Absatz 1 zu enthalten hat. 2Die Hausordnung wird Bestandteil der Zuweisungsverfügung.

§ 14

Nutzung

(1) 1Die Dienstwohnung nebst Zubehör ist schonend und pfleglich zu behandeln und nur zu Wohnzwecken zu benutzen. 2Das Mitbenutzen zu anderen Zwecken bedarf der schriftlichen Einwilligung des Landeskirchenamtes.

(2) Die zusätzliche Aufnahme von Personen, die bei der Bemessung der familienbezogenen Besoldungsbestandteile nicht berücksichtigungsfähig sind, bedarf des schriftlichen Einverständnisses der gestellungspflichtigen Rechtsträger und der Genehmigung des Landeskirchenamtes.

(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 vom Landeskirchenamt mit der Genehmigung nach Absatz 2 bestimmt.

§ 15

Schönheitsreparaturen

(1) Das Streichen und das Tapezieren (Schönheitsreparaturen) nach Maßgabe des Fristenplans (Anlage 1) ist auf Antrag der Pfarrerrinnen und Pfarrer von dem gestellungspflichtigen Rechtsträger zu veranlassen.

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

§ 16

Bauliche und sonstige Veränderungen

(1) Pfarrerrinnen und Pfarrer dürfen auf ihre Kosten Um- und Einbauten sowie Änderungen der Ausstattung und Einrichtung der Dienstwohnung mit schriftlicher Zustimmung des Landeskirchenamtes durchführen (§ 20 Abs. 3); kirchenaufsichtliche Genehmigungsverhalte und in den Kirchen jeweils geltende Pfarrhausrichtlinien bleiben unberührt.

(2) Bei angemieteten Dienstwohnungen dürfen wertverbessernde Maßnahmen nur auf Kosten der Pfarrerrinnen und Pfarrer durchgeführt werden, wenn der Vermieter zustimmt.

§ 17

Anzeigepflicht, Haftung

- (1) 1Pfarrerinnen und Pfarrer sind verpflichtet, erkannte Schäden an der Dienstwohnung dem Landeskirchenamt unverzüglich anzuzeigen. 2Bei Verletzung der Anzeigepflicht ist der daraus entstehende Schaden zu ersetzen.
- (2) Pfarrerinnen und Pfarrer sind für Schäden haftbar, die durch sie, durch Familienangehörige, Besucher, Hausgehilfen, Mieter, Haustiere sowie durch privat beauftragte Handwerker verursacht werden.
- (3) Vorschriften des Pfarrdienstrechts über die Haftung bleiben unberührt.

§ 18

Duldung von Instandsetzungsarbeiten

- (1) Das Landeskirchenamt ist berechtigt, auch ohne Zustimmung der Pfarrerinnen und Pfarrer laufende Instandsetzungsarbeiten sowie notwendige bauliche Veränderungen ausführen zu lassen. Die Pfarrerinnen und Pfarrer sind vor Ausführung der Arbeiten rechtzeitig zu verständigen.
- (2) 1Die Beauftragten des Landeskirchenamtes und des Eigentümers dürfen die Dienstwohnung – nach vorheriger Ankündigung und zu angemessener Tageszeit – besichtigen, um die Notwendigkeit von Instandsetzungsarbeiten festzustellen. 2Die Einschränkungen des Satzes 1 entfallen bei drohender Gefahr.
- (3) 1Soweit Arbeiten nach Absatz 1 zu dulden sind, kann weder eine Minderung der Dienstwohnungsvergütung noch Schadensersatz verlangt werden. 2Ausnahmen kann das Landeskirchenamt zulassen, wenn durch die Arbeiten die Gebrauchsfähigkeit der Dienstwohnung wesentlich beeinträchtigt wird. 3Eine wesentliche Beeinträchtigung der Gebrauchsfähigkeit liegt nicht vor, wenn lediglich Schönheitsreparaturen ausgeführt werden.

§ 19

Gärten

- (1) 1Gärten (einschließlich der Rasenflächen und Hecken), die als Zubehör mit der Dienstwohnung zugewiesen worden sind, sind von den Pfarrerinnen und Pfarrer in ordnungsmäßigem Zustand zu erhalten, insbesondere durch regelmäßig durchzuführende Maßnahmen wie Rückschnitt, Auslichtung, Düngen und Wässern; §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 gelten entsprechend. 2Bei Vernachlässigung des Gartens ist das Landeskirchenamt berechtigt, die notwendigen Arbeiten auf Kosten der Pfarrerinnen und Pfarrern nach vorheriger Ankündigung durchführen zu lassen. 3Hierüber sind die Pfarrer und Pfarrerinnen vorher unter Angabe der zu erwartenden Kosten zu informieren.
- (2) 1Die Pflege und Erhaltung der Bäume und Sträucher obliegen den Pfarrerinnen und Pfarrern. 2Eine Verpflichtung zum Ersatz abgängiger Bäume und Sträucher besteht für sie

nicht. 3Die Beseitigung abgängiger Bäume und Sträucher obliegt dem gestellungspflichtigen Rechtsträger. 4Für Ersatzbeschaffungen durch die Pfarrerrinnen und Pfarrer wird eine Entschädigung nicht gewährt.

(3) Bei Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses dürfen die Pfarrerrinnen und Pfarrer die auf ihre Kosten gepflanzten Bäume und Sträucher entfernen, wenn das Grundstück von ihnen wieder ordnungsgemäß hergerichtet wird oder sie die dafür entstehenden Kosten übernehmen.

§ 20

Rücknahme

(1) 1Die Dienstwohnung ist bei Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses gemeinsam durch das Landeskirchenamt und den gestellungspflichtigen Rechtsträger zurückzunehmen. 2In den Fällen des § 6 Abs. 4 und des § 8 Abs. 1, 2 ist die Rücknahme in der Regel bis zur Räumung der Dienstwohnung aufzuschieben. 3Über die Rücknahmeverhandlung ist eine Niederschrift anzufertigen.

(2) 1Die Dienstwohnung ist in ordnungsgemäßigem Zustand mit sämtlichen im Wohnungsblatt aufgeführten Gegenständen (einschließlich selbstbeschaffter Schlüssel) zurückzugeben. 2Für von ihnen zu vertretende Mängel haben Pfarrerrinnen und Pfarrer Ersatz zu leisten (§17).

(3) 1Soweit die Pfarrerrinnen und Pfarrer die Dienstwohnung mit Einbauten und Vorrichtungen versehen haben, müssen diese entfernt und ein den Bestimmungen entsprechender Zustand auf ihre Kosten wiederhergestellt werden. 2Dies gilt nicht, wenn der Wohnungsnachfolger oder dem gestellungspflichtigen Rechtsträger bereit ist, die Einbauten und Vorrichtungen zu übernehmen.

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

Vierter Abschnitt

Betriebskosten

§ 21

Kostenträger

(1) 1Für die Dienstwohnungen in Gebäuden haben die Pfarrer und Pfarrerrinnen die Betriebskosten entsprechend der Betriebskostenverordnung (BetrKV) neben der Dienstwohnungsvergütung zu tragen. 2Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes,

der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. ³Das gleiche gilt für das Amtszimmer, soweit dieses mit der Dienstwohnung baulich verbunden ist.

(2) Bei angemieteten Dienstwohnungen sind die Betriebskosten zu tragen, die der gestellungspflichtige Rechtsträger im Mietvertrag zu übernehmen sich verpflichtet hat; die §§ 22 bis 24 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Soweit Kosten zunächst verauslagt worden sind, sind diese von den Pfarrerinnen und Pfarrern zu erstatten.

(4) ¹Für Umlagebeträge, von denen noch nicht feststeht, in welcher Höhe sie zu leisten sind, sind monatliche Abschlagszahlungen festzusetzen. ²Die Abschlagszahlungen sowie die bereits von vornherein feststehenden Umlagebeträge sind von den Dienstbezügen einzubehalten und an den gestellungspflichtigen Rechtsträger abzuführen. ³Ein Ausgleich ist nach den tatsächlich zu zahlenden Beträgen einmal jährlich sowie bei Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses durchzuführen. ⁴Die Abrechnungen sind den Pfarrerinnen und Pfarrern spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. ⁵Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung ausgeschlossen, es sei denn, dass der gestellungspflichtige Rechtsträger die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. ⁶Der gestellungspflichtige Rechtsträger ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. ⁷Einwendungen gegen die Abrechnung haben Pfarrerinnen und Pfarrer spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. ⁸Nach Ablauf dieser Frist können sie Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, sie haben die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

§ 22

Kostenverteilung

(1) ¹In Fällen, in denen in einem Gebäude sowohl Dienstwohnungen als auch Diensträume vorhanden sind, sind die Kosten nach § 21 für die Dienstwohnung einschließlich Amtszimmer anteilig von den Pfarrerinnen und Pfarrern zu tragen. ²Sind 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) ¹Die 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 % der Kosten nach dem erfassten Verbrauch der Nutzer und 30 % als Grundkosten zu verteilen

sind. ²Für den Einbau von Wärmezählern gilt § 9 der Heizkostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung entsprechend.

(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.

§ 23

Entgelt bei Anschluss der Heizung an eine dienstliche Versorgungsleitung

(1) ¹Ist eine Dienstwohnung an eine dienstliche Versorgungsleitung angeschlossen, so ist für die gelieferte Wärme ein Entgelt nach den folgenden Absätzen zu entrichten. ²Eine dienstliche Versorgungsleitung liegt vor, wenn mindestens 70 % 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. ²Das Landeskirchenamt 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

Für 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 Pfarrerinnen und Pfarrer das Beheizen aus einer dienstlichen Versorgungsleistung aus persönlichen Gründen zeitweilig nicht oder nur in geringem Umfang in Anspruch nimmt.

§ 24

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 % des Entgelts nach § 23. ²Ist die Dienstwohnung für Teile eines Monats zugewiesen, so beträgt das Entgelt täglich 1/30 des Monatsbetrages.

§ 25

Antennenanlagen und Kabelanschlüsse

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

Fünfter Abschnitt

Amtszimmer

§ 26

Zuweisung eines Amtszimmers

(1) ¹Die im pfarramtlichen Dienst in einer Kirchengemeinde tätigen Pfarrerinnen und 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. ²Der Anspruch besteht auch bei einem Teildienstverhältnis. ³Pfarrerinnen und 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 das Landeskirchenamt.

(2) ¹Soweit eine Dienstwohnung in einem kircheneigenen Pfarrhaus liegt, soll dort das Amtszimmer nur zugewiesen werden, wenn es baulich ausreichend von der Dienstwoh-

nung getrennt ist. ²Kann eine baulich ausreichende Trennung nicht mit einem angemessenen Aufwand hergestellt werden, soll das Amtszimmer in einem anderen kirchlichen Gebäude zugewiesen werden. ³Das Amtszimmer muss in der Nähe der zugewiesenen Tätigkeitsstätte liegen.

(3) Ein Amtszimmer darf nicht zugewiesen werden, wenn es sich in einer von dem Pfarrer oder der Pfarrerin privat angemieteten Wohnung oder in einem privat angemieteten Haus oder in einer Wohnung oder einem Haus, das im Eigentum der Pfarrerin oder der Pfarrers steht, befindet.

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

(5) Das Amtszimmer wird durch das Landeskirchenamt schriftlich zugewiesen.

(6) Bei Pfarrerrinnen und Pfarrern, die überwiegend in einer nichtkirchlichen Einrichtung tätig sind, gilt der Anspruch auf ein Amtszimmer als erfüllt, wenn ihnen der Träger der Einrichtung ein geeignetes Zimmer zur Verfügung stellt.

§ 27

Amtszimmerpauschale

(1) ¹Zur Abgeltung der durch das Reinigen, Beleuchten und Beheizen des Amtszimmers entstehenden Kosten wird eine monatliche Aufwandsentschädigung (Amtszimmerpauschale) gezahlt. ²Die Amtszimmerpauschale ist durch das Landeskirchenamt festzusetzen und durch den gestellungspflichtigen Rechtsträger zu zahlen.

(2) ¹Sorgen die Pfarrerrinnen und Pfarrer im Ausnahmefall auf eigene Kosten auch für das Beleuchten, Reinigen und Beheizen von sonstigen Diensträumen, die sich in baulicher oder räumlicher Einheit mit der Dienstwohnung befinden, werden vom gestellungspflichtigen Rechtsträger diese Kosten erstattet. ²Können die Kosten nicht nach ihrem Verbrauch ermittelt werden, so erhöht sich die nach Absatz 1 zu gewährende Amtszimmerpauschale entsprechend.

Teil II

Sonderbestimmungen für Ordinierte im Angestelltenverhältnis

§ 28

Geltungsbereich

Die Vorschriften des ersten Teils gelten für Pfarrer und Pfarrerrinnen in einem privatrechtlichen Dienstverhältnis 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 § 6 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

Übergangs- und Schlussvorschriften

- (1) Diese Verordnung tritt am 1. Juli 2018 in Kraft.
- (2) Zuweisungen von Dienstwohnungen, Amtszimmern und Beschlüsse über Amtszimmerpauschalen die vor dem 1. Juli 2018 erfolgt sind, bleiben unberührt.
- (3) Bestimmungen zur Durchführung dieser Kirchenverordnung können in Richtlinien durch das Landeskirchenamt erlassen werden.
- (4) Mit dem Inkrafttreten dieser Kirchenverordnung tritt die Verordnung des Rates der Konföderation evangelischer Kirchen in Niedersachsen über die Pfarrdienstwohnungen (Dienstwohnungsvorschriften – KonfDWV) in der Fassung vom 28. Januar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. Dezember 2008 (ABl. 2009, Seite 22) außer Kraft.

Anlage 1**Fristenplan für Anstriche und Tapezierungen**

	Räume	Mindestfrist*
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, Außen- türen und Einbaumöbel	6 Jahre
b.) Tapezierungen mit Raufasertapete		12 Jahre

*Bei der Durchführung von Schönheitsreparaturen sind die Mindestfristen einzuhalten. Ausnahmsweise kann bei einem Wechsel des Dienstwohnungsinhabers von den o.a. Fristen abgewichen werden.