

# Durchführungsbestimmungen zur Pfarrdienstwohnungsverordnung der Evangelischen Kirche der Union (DB-PfDWVO)

Vom 16. Dezember 2008

(ABl. 2009 S. 14)

Aufgrund von § 4 der Verordnung zur Rechtsvereinheitlichung des Dienstwohnungsrechts in der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland erlässt das Kollegium des Kirchenamtes folgende Durchführungsbestimmungen zur Pfarrdienstwohnungsverordnung der Evangelischen Kirche der Union:

## Abschnitt I: Allgemeines

- § 1 (zu PfDWVO) Geltungsbereich  
 § 2 Wohnlastpflichtiger  
 § 3 (zu PfDWVO) Eignung und Angemessenheit der Dienstwohnung  
 § 4 (zu PfDWVO) Mietwert

## Abschnitt II: Baumaßnahmen und Ausstattung der Dienstwohnung

- § 5 Bauprogramm  
 § 6 Hauptinstandsetzung, Um- und Ausbau  
 § 7 (zu PfDWVO) Amträume  
 § 8 (zu PfDWVO) Heizung, Wasser, Energie  
 § 9 (zu PfDWVO) Ausstattung der Dienstwohnung

## Abschnitt III: Nutzung der Dienstwohnung

- § 10 (zu PfDWVO) Schönheitsreparaturen  
 § 11 (zu PfDWVO) Betriebskosten, Kleinreparaturen  
 § 12 (zu Abs. 1 PfDWVO) Sorgfaltspflichten

- § 13 (zu Abs. 3 PfDWVO) Verkehrssicherungspflicht  
 § 14 Kontrollpflichten, Begehungsrechte  
 § 15 (zu Abs. 7 PfDWVO) Rückgabe der Dienstwohnung  
 § 16 Angemietete Dienstwohnungen  
 § 17 Dienstwohnungen anderer Mitarbeiter

## Abschnitt IV: Übergangs- und Schlussbestimmungen

- § 18 Zuständige Stelle  
 § 19 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

## Anlage Ökologische Grundsätze bei baulichen Maßnahmen im Bereich der EKM

- § 1 Umweltverträgliche Baustoffe  
 § 2 Energiesparmaßnahmen  
 § 3 Außenanlagen  
 § 4 Inkrafttreten und Umsetzung der Vorschriften

**Abschnitt I:  
Allgemeines****§ 1  
(zu § 1 PfDWVO)  
Geltungsbereich**

Die nachfolgenden Durchführungsbestimmungen gelten für alle Dienstwohnungen, die im Eigentum der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland sowie ihrer Kirchenkreise, Kirchengemeinden, Pfarreien oder Pfründe stehen.

**§ 2  
Wohnlastpflichtiger**

Wohnlastpflichtiger ist die Anstellungskörperschaft (§ 24 Abs. 3 Pfarrdienstgesetz-EKU) bzw. die kirchliche Körperschaft, die verpflichtet ist, die Dienstwohnung zur Verfügung zu stellen.

**§ 3  
(zu § 3 PfDWVO)****Eignung und Angemessenheit der Dienstwohnung**

(1) <sup>1</sup>Über die Eignung einer Wohnung als Dienstwohnung und über ihre Angemessenheit (§ 3 PfDWVO) entscheidet die zuständige Stelle. <sup>2</sup>Hierbei sind die ortsüblichen Standards im allgemeinen Wohnungswesen heranzuziehen.

(2) Soll die Dienstwohnung behinderten Mitarbeitern oder Mitarbeitern mit behinderten Familienmitgliedern zur Verfügung gestellt werden, ist dies bei der Eignung und Angemessenheit zu berücksichtigen.

**§ 4  
(zu § 6 PfDWVO)  
Mietwert**

Der Mietwert der Dienstwohnung wird von der zuständigen Stelle festgestellt.

**Abschnitt II:  
Baumaßnahmen und Ausstattung der Dienstwohnung**

## § 5

### Bauprogramm

- (1) Das Bauprogramm wird unter Beteiligung des zuständigen Baupflegers erstellt und bedarf der kirchenaufsichtlichen Genehmigung der zuständigen Stelle.
- (2) Bei allen baulichen Maßnahmen sind die Grundsätze für ökologisches Bauen (Anlage) und der Denkmalschutz zu beachten.

## § 6

### Hauptinstandsetzung, Um- und Ausbau

- (1) Umfassende Instandsetzungen sowie der Um- und Ausbau von Pfarrhäusern oder Dienstwohnungen sind nur zulässig, wenn die Nutzung des Gebäudes oder der Dienstwohnung nach der Planung des Kirchenkreises langfristig gesichert ist.
- (2) <sup>1</sup>Umbaumaßnahmen, die zu Veränderungen im Grundriss des Gebäudes oder der Dienstwohnung führen, sowie wesentliche Änderungen in der Nutzung einzelner Räume sind grundsätzlich nur zulässig, wenn ohne die Maßnahme die Eignung als Dienstwohnung nicht gewährleistet ist. <sup>2</sup>Das betrifft insbesondere den Einbau von Bädern und Toiletten.

## § 7

### (zu § 10 PfDWVO)

### Amtsräume

- (1) Amtsräume sind zur ausschließlichen dienstlichen Nutzung bestimmte Räume.
- (2) <sup>1</sup>Amtsräume sind grundsätzlich getrennt von den Räumen der Dienstwohnung anzuordnen. <sup>2</sup>Sie sollen sich im Erdgeschoss befinden. <sup>3</sup>Die Grundsätze des barrierefreien Bauens sollen so weit wie möglich berücksichtigt werden.
- (3) Ausnahmen von Absatz 2 sind zulässig, wenn die Amtsräume ohne wesentliche Beeinträchtigung des Wohnbereiches zugänglich sind und die Verlegung unverhältnismäßige Kosten verursachen würde oder Gründe des Denkmalschutzes einem Umbau entgegenstehen.
- (4) Amtsräume sind gegenüber der Umgebung durch geeignete Maßnahmen akustisch so abzuschirmen, dass vertrauliche Gespräche nicht nach außen dringen können.
- (5) Die Verlegung von Amtsräumen bedarf der kirchenaufsichtlichen Genehmigung der zuständigen Stelle, sofern diese nicht im Rahmen einer Baumaßnahme bereits erteilt ist.

**§ 8****(zu § 9 PfDWVO)****Heizung, Wasser, Energie**

- 1(1) Die Beheizung der Dienstwohnung und der Amtsräume soll zentral erfolgen. 2Bei umfassenden Instandsetzungen, Um- und Anbauten ist außerdem die geltende Energie-sparverordnung zu beachten.
- (2) Die Warmwasserversorgung kann unter Beachtung kurzer Leitungswege zentral oder dezentral erfolgen.
- 1(3) Für die Dienstwohnung und die Amtsräume sind getrennte Messeinrichtungen für Heizung, Wasser und Energie zu installieren. 2Soweit das nicht möglich ist, sind die entsprechenden Kosten für die Amtsräume von den Betriebskosten der Dienstwohnung abzuziehen. 3Dies kann auch pauschaliert erfolgen.

**§ 9****(zu § 3 PfDWVO)****Ausstattung der Dienstwohnung**

- (1) Zu einer Dienstwohnung sollen neben den erforderlichen Wohn- und Schlafräumen gehören:
- a) eine unmöblierte Küche mit den entsprechenden Wasser- und Elektroanschlüssen,
  - b) ein Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und WC,
  - c) ein separates Gäste-WC,
  - d) ein Waschmaschinenanschluss,
  - e) ein von den Amtsräumen getrennter separater Telefonanschluss,
  - f) ein TV-Anschluss,
  - g) ein Vorratsraum,
  - h) ein Abstellraum,
  - i) ein Wäschetrockenplatz,
  - j) eine Garage oder ein Pkw-Stellplatz.
- (2) 1Der Dienstwohnungsinhaber hat nur Anspruch auf eine entsprechende Standardausstattung. 2Sonderausstattungen bedürfen der Zustimmung des Wohnlastpflichtigen. 3Der Dienstwohnungsinhaber hat grundsätzlich die Mehrkosten zu tragen. 4Das gilt insbesondere für die Ausstattung von Bädern und Toiletten, die Anzahl der Elektroanschlüsse sowie die Installation zusätzlicher TV-Empfangsanlagen.
- (3) 1Steht eine zweite Garage zur Verfügung, ist sie dem Dienstwohnungsinhaber zur Anmietung anzubieten. 2Sonstige über die Mindestausstattung nach Absatz 1 hinausgehende

Räume, Nebenräume oder Einrichtungen sind Bestandteil der Dienstwohnung, soweit sie nicht getrennt vermietet werden können oder sollen.

(4) Soweit eine besondere familiäre Situation es erfordert, sind dem Dienstwohnungsinhaber über die Mindestausstattung hinaus Räume und Einrichtungen zur Verfügung zu stellen.

### **Abschnitt III: Nutzung der Dienstwohnung**

#### **§ 10**

##### **(zu § 8 PfDWVO)**

##### **Schönheitsreparaturen**

(1) Soweit der Wohnlastpflichtige dem Dienstwohnungsinhaber die Dienstwohnung beim Bezug in renoviertem Zustand übergibt, soll die Farbgebung im Einvernehmen mit dem Dienstwohnungsinhaber erfolgen. 2§ 9 Abs. 2 gilt entsprechend.

(2) Richtzeiten für die regelmäßige Durchführung von Schönheitsreparaturen (§ 8 Abs. 2 PfDWVO) sind

- a) für Decken und Wandflächen in
  - Küchen nach ca. 3 Jahren,
  - Wohn- und Esszimmern nach ca. 5 Jahren,
  - Schlafzimmern nach ca. 8 Jahren,
  - Flure, Windfang, Treppenhaus nach ca. 8 Jahren,
- b) für Innenanstriche an Fenstern und Türen nach ca. 8 Jahren.

(3) Die Ersetzung oder Ergänzung von baugebundenen Ausstattungs- und Einrichtungsgegenständen aus Anlass von Schönheitsreparaturen (z. B. Fenster, Türen und fest verbundene Fußbodenbeläge) bedarf der Zustimmung des Wohnlastpflichtigen und der kirchenaufsichtlichen Genehmigung.

(4) Die Kosten für Schönheitsreparaturen, die als Folge von durch den Wohnlastpflichtigen veranlassten Baumaßnahmen erforderlich werden, hat abweichend von § 8 Abs. 2 PfDWVO der Wohnlastpflichtige zu tragen.

(5) Für Schönheitsreparaturen in den Amtsräumen ist der Wohnlastpflichtige zuständig.

#### **§ 11**

##### **(zu § 9 PfDWVO)**

##### **Betriebskosten, Kleinreparaturen**

(1) Für die Vorauszahlung und die Abrechnung von Neben- und Betriebskosten gelten die Vorschriften des allgemeinen Mietrechts entsprechend.

(2) <sup>1</sup>Die Kosten für Kleinreparaturen bis zur Höhe von 50 Euro im Einzelfall trägt der Dienstwohnungsinhaber, höchstens jedoch bis zu 150 Euro im Kalenderjahr. <sup>2</sup>Eine Verpflichtung, die Kosten größerer Reparaturen anteilig mit zu tragen, ist damit nicht verbunden. <sup>3</sup>Für die Abgrenzung von Kleinreparaturen zu Instandhaltungskosten sowie zu umlagefähigen Betriebskosten sind die Grundsätze des Mietrechts heranzuziehen.

(3) Die Anschlussgebühr für den Telefonanschluss in der Dienstwohnung trägt der Wohnlastpflichtige.

## **§ 12**

### **(zu § 5 Abs. 1 PfDWVO)**

#### **Sorgfaltspflichten**

(1) <sup>1</sup>Im Rahmen seiner Verpflichtung, hat der Dienstwohnungsinhaber die Dienstwohnung und die Amtsräume sowie die Nebengebäude und Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. <sup>2</sup>Der Dienstwohnungsinhaber hat insbesondere dafür zu sorgen, dass die Räume ausreichend belüftet, beheizt und vor Frost geschützt werden und die Außenanlagen und öffentlich zugänglichen Gebäudeteile ständig in einem ordentlichen und sauberen Zustand sind.

(2) <sup>1</sup>Der Dienstwohnungsinhaber hat dafür Sorge zu tragen, dass die notwendigen Wartungsarbeiten an den technischen Anlagen und Einrichtungen in der Dienstwohnung fachgerecht durchgeführt werden. <sup>2</sup>Die Kosten trägt der Wohnlastpflichtige, soweit es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten handelt.

## **§ 13**

### **(zu § 5 Abs. 3 PfDWVO)**

#### **Verkehrssicherungspflicht**

(1) Die Verkehrssicherungspflicht liegt beim Wohnlastpflichtigen, soweit sie nicht durch Satzungsrecht der örtlichen politischen Gemeinde auf einen Dritten oder durch § 5 Abs. 3 PfDWVO auf den Dienstwohnungsinhaber übertragen ist.

(2) Bei Mängeln und sonstigen Ereignissen, die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen können, hat der Dienstwohnungsinhaber vorläufige Sicherungsmaßnahmen zu treffen und dem Wohnlastpflichtigen unverzüglich hiervon Kenntnis zu geben.

## **§ 14**

#### **Kontrollpflichten, Begehungsrechte**

(1) <sup>1</sup>Der Wohnlastpflichtige soll die Dienstwohnung und die Amtsräume einmal jährlich in Augenschein nehmen. <sup>2</sup>Der Dienstwohnungsinhaber hat dem Wohnlastpflichtigen Zutritt zu gewähren.

(2) 1Der Termin der Begehung ist mit dem Dienstwohnungsinhaber abzustimmen. 2Bei Gefahr im Verzug kann der Wohnlastpflichtige die Dienstwohnung auch ohne vorherige Ankündigung betreten.

### **§ 15**

#### **(zu § 4 Abs. 7 PfDWVO)**

#### **Rückgabe der Dienstwohnung**

(1) 1Bei Auszug hat der Dienstwohnungsinhaber die Dienstwohnung und die Amtsräume besenrein und in einem die ordnungsgemäße Nutzung nicht übersteigenden Abnutzungs-  
zustand zu übergeben. 2Einrichtungen und Einbauten, mit denen der Dienstwohnungsinhaber die Dienstwohnung versehen hat, sind grundsätzlich zu entfernen. 3Es ist ein Übergabeprotokoll über den Zustand der Räume sowie das mit übergebene Zubehör anzufertigen. 4Schäden sind im Einzelnen festzustellen. 5Das Übergabeprotokoll ist von dem Dienstwohnungsinhaber und dem Vertreter des Wohnlastpflichtigen zu unterzeichnen.

(2) Die jeweils in den ehemaligen Teilkirchen der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland fortgeltenden Bestimmungen für Pfarramtsübergaben bleiben unberührt.

### **§ 16**

#### **Angemietete Dienstwohnungen**

(1) 1Sofern dem Wohnlastpflichtigen aus seinem Bestand keine Dienstwohnung zur Verfügung steht, kann er eine Wohnung in einem anderen Gebäude anmieten und zur Dienstwohnung erklären, wenn dies im Interesse des Dienstes geboten ist. 2Die Erklärung zur Dienstwohnung bedarf der Zustimmung der zuständigen Stelle.

(2) Für angemietete Dienstwohnungen gelten die §§ 3, 8 und 9 bis 14 entsprechend.

### **§ 17**

#### **Dienstwohnungen anderer Mitarbeiter**

Werden anderen als den in § 1 PfDWVO genannten Personen Dienstwohnungen zugewiesen, gelten die §§ 3 ff. PfDWVO und diese Durchführungsbestimmungen entsprechend.

### **Abschnitt IV:**

#### **Übergangs- und Schlussbestimmungen**

**§ 18****Zuständige Stelle**

Bis zu einer anderweitigen Regelung ist zuständige Stelle im Sinne dieser Verordnung die Stelle, die nach fortgeltendem Recht der ehemaligen Evangelisch-Lutherischen Kirche in Thüringen und der ehemaligen Evangelischen Kirche der Kirchenprovinz Sachsen jeweils für die Entscheidung zuständig ist.

**§ 19****Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

- (1) Diese Durchführungsbestimmungen einschließlich der Grundsätze für ökologisches Bauen treten mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten außer Kraft
  - a) die Richtlinien für Dienstwohnungen der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Thüringen in der Fassung vom 18. September 2001 (ABl. ELKTh S. 258),
  - b) die Ökologischen Grundsätze bei baulichen Maßnahmen und Richtlinien für Dienstwohnungen in der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Thüringen vom 20. Mai 1996 (ABl. ELKTh S. 126).



**Anlage****Ökologische Grundsätze bei baulichen Maßnahmen im Bereich der EKM**

Die gemeinsame Verantwortung zur Bewahrung der Schöpfung schließt auch die Verantwortung im Umgang mit Energie und Baustoffen ein. Insofern bieten die nachfolgenden Festlegungen einen verbindlichen Rahmen im Bereich des Kirchlichen Bauens. Jede technische Entwicklung, die Entwicklung und Anwendung von Baumaterialien eingeschlossen, muss somit den Kriterien im verantwortlichen Umgang mit der Umwelt folgen.

Den Kirchen kommt dabei eine besondere und beispielgebende Rolle zu.

Bei der Bewältigung von Renovierungs-, Sanierungs-, Um- und Neubauvorhaben ist es besonders wichtig, ein Gebäude und eine Baumaßnahme komplex aufzufassen und z. B. hinsichtlich des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung oder dem Einsatz umweltverträglicher Baustoffe ausgewogen zu einer Lösung zu führen. Auch die Frage der Umweltverträglichkeit bei der unvermeidlichen Entsorgung von Baustoffen im Bauprozess ist Rechnung zu tragen.

**§ 1****Umweltverträgliche Baustoffe**

(1) Unzulässig ist der Einsatz von:

1. tropischen Hölzern;
2. Materialien aus Polyvinylchlorid (PVC);
3. FCKW-haltigen Materialien (z. B. FCKW-haltige Dämmstoffe) und
4. Formaldehydhaltigen Materialien (z. B. Formaldehydhaltige Kleber, Lacke, Spanplatten).

(2) Gold und Aluminium sind - soweit unbedingt erforderlich - nur sehr sparsam einzusetzen.

(3) Vorrangig einzusetzen sind:

1. natürliche und nachwachsende Rohstoffe beziehungsweise wenig gesundheitsgefährdende Materialien, wie wasserlösliche Farben und natürliche Bau- und Dämmstoffe, wie Holz, Holzwerkstoffe, Kork, Schilf, Stroh, Lehm, Blähton, Zelluloseflocken;
2. Produkte aus REA-Gips (Gips aus Rauchgasentschweflungsanlagen) gegenüber Naturgipsprodukten; und
3. Bau- und Werkstoffe mit recyclingfähigen Eigenschaften.

(4) Dem konstruktiven Holzschutz ist soweit möglich gegenüber einem chemischen Holzschutzmittel Vorrang zu geben. Holzschutzmittel und Holzanstrichstoffe sind sparsam einzusetzen.

**§ 2****Energiesparmaßnahmen**

- (1) Bei Umbaumaßnahmen und Neubaumaßnahmen ist zu prüfen, ob Regenwassernutzungsanlagen und Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung installierbar sind.
- (2) Auch bei Umbaumaßnahmen ist der Einbau von Wärmeschutzverglasung vorzusehen.
- (3) Bei größeren Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie Neubaumaßnahmen ist der Einsatz von umweltfreundlichen oder regenerativen Energien zu prüfen und ein Energiekonzept zu erstellen. Dabei sind auch bestehende Energieerzeuger- und Verbraucheranlagen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und Umweltverträglichkeit zu prüfen.

**§ 3****Außenanlagen**

Bei einer Bepflanzung der Außenanlagen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze und Sträucher einzusetzen. Wege sind wasserdurchlässig anzulegen. Die Versiegelung des Bodens ist so gering wie möglich zu halten. Werden Anpflanzungen entfernt (Bäume), ist für eine entsprechende Ersatzanpflanzung zu sorgen.

**§ 4****Inkrafttreten und Umsetzung der Vorschriften**

- (1) In Architekten- und Planungsverträgen ist ausdrücklich auf die Verbindlichkeit dieser Grundsätze hinzuweisen.
- (2) Diese Vorschriften treten mit Wirkung vom 1. Januar 2009 in Kraft.