Pfarrwohnungsverordnung der Evangelischen Kirche der Pfalz (Protestantische Landeskirche)

vom 8. April 2003

(ABl. 2003 S. 101), zuletzt geändert durch Verordnung vom 9. Januar 2018 (ABl. 2018 S. 32)

Präambel

Abschnitt 1: Geltungsbereich; Allgemeines
§ 1 Geltungsbereich
§ 2 Allgemeine Grundsätze
§ 3 Genehmigungserfordernisse

Abschnitt 2: Bauausführung

Titel 1: Sonderbestimmungen für Neubauten
§ 4 Allgemeines
§ 5 Raumprogramm
§ 6 Planung

Titel 2: Standard für Neu-, Umbauten und Instandsetzungen
§ 7 Allgemeines
§ 8 Außenwände
§ 9 Dach
§ 10 Innenwände
§ 11 Decken
§ 12 Fußböden
§ 13 Fenster
§ 14 Rollläden/Klappläden
§ 15 Türen
§ 16 Heizungsinstallation
§ 17 Warmwasserbereitung
§ 18 Sanitärinstallation
§ 19 Elektroinstallation
§ 20 Empfangsanlagen für Rundfunk und TV
§ 21 Blitzschutz
§ 22 Nebengebäude
§ 23 Außenanlage

Abschnitt 3: Benutzungsverhältnis

Titel 1: Übergabe der Pfarrwohnung
§ 24 Übergabe

Titel 2: Benutzungsverhältnis
§ 25 Allgemeines
§ 26 Ausstattung
§ 27 Instandsetzung/Instandhaltung
§ 28 Pflichten der Wohnungsinhaberin/des Wohnungsinhabers
§ 29 Schönheitsreparaturen
§ 30 Veränderung der Pfarrwohnung
§ 31 Betriebskosten
§ 32 Nutzung durch Dritte
§ 33 Hausgärten

Titel 3: Rückgabe der Pfarrwohnung
§ 34 Rückgabe

Abschnitt 4: Inkrafttreten

Präambel

Im Sinne von § 13 Absatz 1 des Pfarrbesoldungsgesetzes steht Pfarrerinnen/Pfarrern eine angemessene Pfarrwohnung zu. Die Angemessenheit ist dabei an der kirchlichen und der gesellschaftlichen Stellung der Pfarrerinnen/Pfarrer zu orientieren.

Pfarrerinnen/Pfarrern ist die Pfarrwohnung als Teil des Vermögens der Gemeinde in besonderem Maße anvertraut. Insofern ist der pflegliche Umgang, die Vermeidung von Schäden und die Erhaltung des guten Zustandes eine besondere Dienstpflicht der Pfarrerinnen/Pfarrer und eine Selbstverständlichkeit.

Abschnitt 1: Geltungsbereich; Allgemeines

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für den Neu- und Umbau, die Instandsetzung und Instandhaltung, Ausstattung und Bewirtschaftung von Pfarrwohnungen in Gemeindepfarrstellen und in Pfarrstellen, mit denen kein Gemeindepfarramt verbunden ist, nebst vorhandener Nebengebäude und Grundstücke.

(2) [1]Für Pfarrwohnungen kommen frei stehende Einfamilienhäuser, Doppel- oder Reihenhäuser in Betracht. [2]Im Falle von Etagenwohnungen gilt das in § 5 beschriebene Raumprogramm nur in eingeschränkter Weise.

(3) Nach den örtlichen Gegebenheiten ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob unter dem Gesichtspunkt dienstlicher Belange und nach Abwägung der Wirtschaftlichkeit ein Neubau, ein Kauf oder eine Anmietung vorzuziehen ist.

§ 2
Allgemeine Grundsätze

(1) [1]Der in den Richtlinien festgelegte Umfang und die Ausstattung stellen die Obergrenze dar und dürfen nicht überschritten werden. [2]Die Kosten der Ausstattung müssen sich daher in einem entsprechenden Rahmen halten.

(2) [1]Eine abweichende Ausstattung ist nur zulässig, wenn die Wohnungsinhaberin/der Wohnungsinhaber die dadurch bedingten Mehrkosten der Anschaffung und Unterhaltung trägt und bei Auszug einen diesen Bestimmungen gemäßen Zustand auf eigene Kosten wieder herstellt, falls nicht die abweichende Ausstattung von der Nachfolgerin/dem Nachfolger zu denselben Bedingungen übernommen wird. [2]Dazu hat sie/er sich vor Auftragsvergabe schriftlich zu verpflichten.

(3) [1]Im Blick auf die Erstellung, künftige Bauunterhaltung und Betriebskosten, sind die Gebote der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit besonders zu beachten. [2]Die Pfarrwohnungen haben daher einen durchschnittlichen, normalen Ausbau mit einer durchschnittlichen Sanitär– und Elektroinstallation zu erhalten.

(4) [1]Die Pfarrwohnungen müssen, unabhängig von der Auffassung der betroffenen Pfarrerinnen und Pfarrer, ihre Funktion nach objektiven Kriterien erfüllen, so dass sie auf Dauer für wechselnde Bewohner geeignet sind. [2]Persönliche Wünsche, die von den Standards dieser Verordnung abweichen, können daher grundsätzlich nicht berücksichtigt werden.

(5) [1]Die Bauweise muss den Anforderungen an die lange Lebensdauer kirchlicher Gebäude Rechnung tragen. [2]Auf energiesparende und umweltschonende Planung und Ausführung ist zu achten. [3]Ausführungen hierzu können auch dem Kirchlichen Bauhandbuch (Hg.: Konferenz der Bauamtsleiter der Gliedkirchen der EKD, zu beziehen beim Evangelischen Presseverband für Westfalen und Lippe e. V., ISBN 3-926816-09-0) entnommen werden. [4]Für den Bereich der Evangelischen Kirche der Pfalz (Protestantische Landeskirche) kann das Kirchliche Bauhandbuch auch bei den Dekanaten und den zentralen Verwaltungsstellen eingesehen werden.

(6) [1]Ein Anspruch, vorhandene Pfarrwohnungen dem Standard dieser Verordnung anzupassen, besteht nicht. [2]Im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten ist eine Anpassung bei Maßnahmen der Instandsetzung und Instandhaltung jedoch anzustreben, wobei in Sonderfällen auch der familiären Situation der Pfarrerinnen/Pfarrer Rechnung getragen werden

kann. [3]Bei Maßnahmen der Instandsetzung und Instandhaltung ist jeweils auch zu prüfen, ob und ggf. welche Maßnahmen zur Einsparung von Energie sinnvoll vorgenommen werden können.

§ 3
Genehmigungserfordernisse

– aufgehoben –

Abschnitt 2:
Bauausführung

Titel 1:
Sonderbestimmungen für Neubauten

§ 4
Allgemeines

(1) [1]Bei Neubaumaßnahmen ist eine solide, aber nicht aufwendige Ausführung anzustreben. [2]Besonderer Wert ist auf die Auswahl der Baustoffe nach ökologischen Gesichtspunkten der Ressourcenschonung zu legen, dabei ist der neueste technische Stand zu berücksichtigen. [3]Architektonische Gestaltung und Wärmeschutz von Neubauten müssen so angelegt sein, dass der jährliche Heizenergiebedarf den Anforderungen ökologischer und energiesparender Gesichtspunkte bei Neu- und Umbauten entspricht.

(2) Pfarrwohnungen müssen in den Größenverhältnissen und der Raumaufteilung so angelegt sein, dass sie den durchschnittlichen Erfordernissen einer Pfarrfamilie mit zwei oder drei Kindern genügen.

(3) Die Pfarrwohnung soll sich möglichst in unmittelbarer Nähe zur Kirche befinden.

(4) [1]Das Pfarrhaus als frei stehendes Einfamilienhaus soll auf Grundstücken von nicht mehr als 800 bis 1.000 qm errichtet werden. [2]Der Bruttorauminhalt des Gebäudes nach DIN 277 ist klein zu halten und darf 1.100 cbm nicht überschreiten.

(5) [1]Amts- und Wohnbereich stellen eine Einheit dar. [2]Unter Berücksichtigung der Privatsphäre der Wohnungsinhaberin/des Wohnungsinhabers ist der Wohnbereich möglichst baulich getrennt vom Amtsbereich herzustellen.

(6) Der Zugang zum Amtsbereich ist möglichst barrierefrei herzustellen.

(7) [1]Sofern ein Hausgarten vorhanden ist, soll eine gute Verbindung zur Pfarrwohnung gewährleistet sein. [2]Die Errichtung eines Balkons ist grundsätzlich nicht vorzusehen, wenn ein Hausgarten oder ein Freisitz vorhanden ist.

(8) [1]Es sind maximal zwei Rauchzüge und ein Lüftungszug zulässig, die nach Möglichkeit in einem Kaminkopf zusammengefasst werden. [2]Die Möglichkeit des Anschlusses eines beweglichen Einzelofens für feste Brennstoffe kann vorgesehen werden.

§ 5
Raumprogramm

(1) Amtsbereich 35 bis max. 45 qm

1 Amtszimmer (Schalldämmmaß 42 dB für Wände und Türen)	18 bis 20 qm
1 Archivraum/Büroraum	10 bis 14 qm
1 Vorraum (dem Amtsbereich vorgelagert, in Verbindung mit Windfang)	4 qm
1 WC	

(2) Wohnbereich 140 bis max. 145 qm

1 Wohnzimmer	25 bis 30 qm
1 Esszimmer	12 bis 14 qm
1 Küche und Hauswirtschaftsraum oder Wohnküche	15 qm
1 Elternschlafzimmer	16 bis 18 qm
2 Kinderzimmer	24 bis 28 qm
1 Gästezimmer/3. Kinderzimmer	10 bis 12 qm
1 Bad (mit Badewanne, Waschtisch und WC)	6 qm
1 Duschbad (mit Dusche, Waschtisch und WC)	3 bis 4 qm
1 Abstellraum	2 bis 4 qm
Diele, Windfang und Flure	

[1]Die Wohnfläche nach DIN 283 (alt) darf 145 qm nicht überschreiten.

[2]Insgesamt dürfen Amtsbereich und Wohnbereich die absolute Flächenobergrenze von 190 qm nicht überschreiten.

(3) [1]Keller (je nach Grundrisssituation des EG)

1 Heiz- und Installationsraum	bis zu 6 qm
1 Hausanschlussraum	bis zu 3 qm
1 Öllagerraum, so weit keine andere Heizart vorgesehen ist	bis zu 12 qm

1 Wasch- und Trockenraum	bis zu 10 qm
1 Vorratskeller	bis zu 10 qm
1 Abstellraum	bis zu 15 qm

[2]Voraussetzungen für eine Nutzung des Kellers als Wohnraum dürfen nicht geschaffen werden.

[3]Möglichkeiten einer Teilunterkellerung sind zu prüfen.

(4) Garage bis 15 qm

Mit Abstellmöglichkeit für Fahrräder und Gartengeräte	max. 20 qm

§ 6
Planung

(1) [1]Die Planung hat neben dem Ziel einer angemessenen Wohnqualität, in gleicher Weise ökonomische Gesichtspunkte einzuschließen und Möglichkeiten des Grundstückes für energiegerechtes Bauen zu nutzen. [2]Weitergehende kirchliche und staatliche Bestimmungen sind nach dem jeweils neuesten Stand zu beachten.

(2) [1]Kostenbewusstes Planen setzt voraus, dass verschiedene Faktoren berücksichtigt werden:

- Es sollen einfache und klare Entwürfe, Konstruktionen und Detaillösungen gefunden werden.
- [2]Die lichten Raumhöhen sollen die Werte der Landesbauordnungen nicht überschreiten. [3]Bei Kellern reichen 2,15 m lichte Raumhöhe aus.

Titel 2:
Standard für Neu-, Umbauten und Instandsetzungen

§ 7
Allgemeines

(1) [1]Nachfolgende Einzelheiten gelten für Neu-, Umbauten und Erweiterungen. [2]Bei Instandsetzungen ist vorrangig der vorhandenen brauchbaren Bausubstanz Rechnung zu tragen.

(2) Die einschlägigen Bestimmungen für das Bauwesen und die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst sind zu beachten.

(3) Auf die in § 2 dieser Verordnung enthaltenen Grundsätze wird verwiesen.

§ 8
Außenwände

(1) [1]Die Außenhaut ist in witterungsbeständiger Ausführung mit möglichst geringem Unterhaltungsaufwand zu erstellen. [2]Kostspielige Verkleidungen sind nicht zulässig.

(2) [1]Die Wärmedämmung hat den Anforderungen der geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen. [2]Querschnittsschwächung durch Heizkörpernischen ist zu vermeiden.

§ 9
Dach

Zu erstellen ist ein geneigtes Dach in der Regel mit Tonziegeldeckung und außen liegender Rinne.

§ 10
Innenwände

(1) Die Innenwände sollen in der Regel mit Verputz und einem mineralischen Anstrich versehen werden.

(2) [1]Tapeten erhalten grundsätzlich einen mineralischen Anstrich. [2]Wandverkleidungen sind nicht zulässig.

(3) Im Treppenhaus ist ein strapazierfähiger, scheuerbeständiger Anstrich auf Putz oder Raufasertapete zu erstellen.

(4) [1]Küche, Bad und Duschraum sind mit einfachen glasierten Keramikplatten in neutralem Farbton auszustatten. [2]Im Duschbereich sind bis Türhöhe, in der Küche an der Nasswand und im WC im Bereich des Waschbeckens in 1,5 m Höhe diese Keramikplatten vorzusehen.

(5) Kellerwände (ausgenommen Treppenhausflure) werden unverputzt und geschlämmt erstellt.

§ 11
Decken

(1) [1]Die Decken über und unter den Aufenthaltsräumen sind massiv auszuführen. [2]Die Decke über dem Keller und dem obersten Geschoss muss ausreichend gegen Wärmeverlust gedämmt werden.

(2) [1]Deckenuntersichten sind in der Regel mit Putz/Trockenputz für einen Anstrich zu versehen oder zu tapezieren. [2]Sie dürfen grundsätzlich keine Holzverkleidungen erhalten.

§ 12
Fußböden

(1) In Amts-, Wohn- und Esszimmer ist in der Regel Parkett 2. Wahl zu verwenden.

(2) [1]Für die übrigen Wohnräume sind Weichbeläge aus nicht chlorierten Werkstoffen zu verwenden. [2]Sockelleisten sind in massivem Holz zu erstellen.

(3) [1]Teppichböden sind aus hygienischen Gründen nicht zulässig. [2]Teppiche können nur als zusätzliche lose Auflage auf Kosten der Wohnungsinhaberin/des Wohnungsinhabers ausgelegt werden, soweit dadurch der Unterboden nicht beschädigt wird.

(4) [1]In Windfang, Flur/EG, Küche, Nassräumen und bei Massivtreppen ist keramisches Material, Naturstein oder Kunstwerkstein zu verwenden. [2]Bei keramischem Material ist der Sockel in bodengleichem Material zu erstellen. [3]In der Küche ist auch Weichbelag möglich.

(5) Alle in den Absätzen 2 und 4 genannten Beläge sind in einfacher, strapazierfähiger Qualität und neutralen Mustern und Farbtönen auszuführen.

(6) Für Holztreppen sind Harthölzer zu verwenden.

(7) Kellerfußböden sind in Zementglattstrich und Fußbodenfarbe zu erstellen.

§ 13
Fenster

(1) Größe und Aufteilung der Fenster sind so zu wählen, dass eine ausreichende Belichtung (Südfensterpräferenz) und Belüftung, leichte Handhabung und Reinigung gewährleistet sind.

(2) Wenn möglich, sind breite Wandpfeiler vorzusehen, um eine variable Möblierung der Räume zu ermöglichen.

(3) [1]Unnötig große Glasflächen und zu großformatige Fensteraufteilungen sind zu vermeiden. [2]Auf Lärmschutz ist zu achten. [3]Die Ausführung erfolgt mit Wärmeschutzverglasung; in der Regel in Holzkonstruktion.

(4) Innenfensterbänke werden in einfacher Ausführung (z. B.. in Naturstein, Kunststein, Holz etc.) ausgeführt, soweit nicht im Bereich von Wandfliesen auf Fensterbänke verzichtet werden kann.

(5) [1]Kellerfenster sind als Stahlfertigteil, verzinkt, mit Mäusegitter zu erstellen. [2]Es sind massive Lichtschächte mit verzinkten Abdeckrosten und starrer Sicherung gegen Hochheben vorzusehen.

§ 14
Rollläden/Klappläden

[1]Aus Energiespargründen sind Rollläden oder Schiebeläden außen liegend anzubringen. [2]Klappläden sind aus Holz zu erstellen.

§ 15
Türen

(1) Es sind aufgedoppelte Haustüren in Holz für einen Anstrich oder Lasuren vorzusehen.

(2) Alle Außentüren sind in stabiler Ausführung mit Sicherheitsschloss und Mehrfachverriegelung zu erstellen, die Haustür ist mit Spion und Ketten- oder Riegelverschluss, der eine Spaltöffnung der Tür erlaubt, zu versehen.

(3) Die Amtszimmertür ist mit ausreichendem Schallschutz (42 dB) zu versehen.

(4) [1]Im Übrigen sind einfache, absperrbare Zimmertüren für einen Anstrich oder mit einfachem preiswerten Furnier zulässig. [2]Die Türbeschläge sind in einfacher, solider Ausführung zu erstellen.

§ 16
Heizungsinstallation

(1) [1]Es ist im Einzelfall unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten zu prüfen, welcher Energieträger zu verwenden ist.

[2]Die Kesselanlage ist mit einer regelbaren Steuerung zu versehen. [3]Bei der Verwendung von Gas, Fernwärme oder Öl, erfolgt der Heizbetrieb in Niedertemperaturtechnik bzw. Brennwerttechnik.

(2) [1]Fußbodenheizungen sind nicht zulässig. [2]Fußbodenerwärmung in Bad und Duschbad über den Vorlauf soll ermöglicht werden.

(3) Heizkörper sind frei aufzuhängen und sollen möglichst nicht vor Glasflächen installiert werden.

(4) [1]Die Heizöltanks sind als Kunststoff-Batterietanks zur Aufstellung im Gebäude vorzusehen. [2]Erdtanks dürfen nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden.

§ 17
Warmwasserbereitung

(1) Es ist eine Warmwasserbereitung mit kurzen Wegen und Temperaturbegrenzung für Küche, Bad, Dusche und Waschbecken vorzusehen.

(2) [1]Das Fassungsvermögen eines separaten Warmwasserspeichers soll maximal 200 Liter umfassen. [2]Bei solarer Brauchwasserbereitung ist das Fassungsvermögen entsprechend anzupassen.

§ 18
Sanitärinstallation

(1) [1]Sanitärobjekte sind mit Wasser sparenden Chrom-Armaturen und Zubehör in Standardausführung auszustatten. [2]Waschbecken und WC's sind in weißem Porzellan (Standardausführung), Duschtasse und Badewanne in Stahlblech emailliert vorzusehen.

(2) Die Räume sind folgendermaßen auszustatten:

a) Bad:

Wanne mit Einhebel-Mischbatterie, Handbrause, Haltegriff und Seifenablage,

Tief- oder Flachspülklosett (Wasserspar-Taste),

Einzelwaschtisch mit Mischbatterie (oder zwei Waschtische, sofern im Duschbad ein solcher nicht vorhanden ist),

einfacher Wandspiegel mit Ablage, Badetuch- und Handtuchhalter sowie Toilettenpapierhalter,

einfache Deckenleuchte sowie eine Spiegelleuchte mit Rasiersteckdose.

b) Duschbad:

Duschtasse (90/90 cm) mit Aufputz-Mischbatterie, Duschabtrennung in einfacher Ausstattung, Handbrause und Seifenablage,

Waschbecken mit Aufputz-Mischbatterie, sofern im Bad nur eines davon vorhanden ist, sonst wie Bad.

c) WC im Amtsbereich:

Tiefspülklosett (Wasserspar-Taste),

Handwaschbecken,

Toilettenpapier- und Handtuchhalter,

einfacher Spiegel,

einfache Deckenleuchte.

d) Küche:

Anschlüsse für Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasser,

Geschirrspüleranschluss,

Abluftanschluss für Dunstabzugshaube (DN 150).

e) Keller:

Waschmaschinen- und Trockneranschluss sowie Ausgussbecken mit Rost im Wasch- und Trockenraum.

§ 19
Elektroinstallation

(1) [1]Die Ausführung hat entsprechend den VDE-Richtlinien zu erfolgen. [2]Der Einbau von Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter) ist in Feuchträumen und Kinderzimmern vorzusehen.

[3]Nachträgliche Installationen durch die Wohnungsinhaber sind unzulässig.

(2) Die Räume sind folgendermaßen auszustatten:

a) [1]In sämtlichen Räumen ist je eine Deckenbrennstelle in Raummitte vorzusehen. [2]Im Wohnzimmer ist eine weitere Brennstelle zulässig. [3]Wandbrennstellen sind nur über den Waschbecken und an der Objektwand in der Küche zulässig.

b) [1]Bis zu 40 Steckdosen können im Wohnbereich vorgesehen werden. [2]In der Küche sind weitere 10 Steckdosen und eine Drehstromanschlussdose für den Elektroherd zulässig. [3]Im Zählerschrank ist ferner eine Eurosteckdose (16 Ampere) für Kraftstrom vorzusehen. [4]Netzfreischaltung ist im Schlafbereich und in den Kinderzimmern möglich. [5]Zwei der im Amtsbereich vorgesehenen Steckdosen sind mit Schutz gegen Überspannung für die EDV vorzusehen.

c) In sämtlichen Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, ist je mindestens ein Rauchwarnmelder vorzusehen.

d) Vorzusehen ist je eine wasserdichte, von innen abschaltbare Steckdose in der Garage und im Außenbereich an der Terrasse.

e) Über die Installation elektrischer Türöffneranlagen mit zwei Sprechstellen (Amtsbereich/Wohnung) ist nach den örtlichen Gegebenheiten zu entscheiden.

f) Als Hausinventar sind einfache Leuchten für Amtsbereich, Küche, Bad, Duschbad, Toilette, Flure, Keller, Dachboden, Garage und Außenbereich vorzusehen.

g) [1]Der Fernsprechanschluss ist über ISDN mit Hauptanschluss im Amtsbereich und einem Nebenanschluss im Wohnbereich vorzunehmen. [2]Bei Zweigeschossigkeit soll zusätzlich für einen weiteren möglichen Nebenanschluss, ein Leerrohr in das Obergeschoss vorgesehen werden.

§ 20
Empfangsanlagen für Rundfunk und TV

(1) [1]So weit eine Anschlussmöglichkeit an das Breitbandnetz (Kabelanschluss) bereits besteht, ist die Ausstattung mit einer eigenen Empfangsanlage nicht möglich. [2]Ansonsten erfolgt die Installation einer kompletten digitalen Empfangsanlage, bestehend aus einem Terrestrischen oder Satellitenempfänger bis zur Antennendose im Wohnzimmer ohne Receiver.

(2) Die Installierung einer Satellitenantenne an denkmalgeschützten Gebäuden muss zuvor vom Landeskirchenrat genehmigt werden.

§ 21
Blitzschutz

Ein Blitzschutz ist nur bei exponierter Lage vorzusehen.

§ 22
Nebengebäude

(1) Eine Heizung in der Garage ist nicht zulässig.

(2) Auf eine gute Querlüftung ist zu achten.

(3) Die Deckenleuchte und Steckdose sind in Aufputzinstallation vorzusehen.

(4) Fußboden ist mit Zementglattstrich und Fußbodenbeschichtung zu erstellen.

§ 23
Außenanlage

(1) Die Terrasse ist im Anschluss an den Wohn-/Essbereich oder an die Küche vorzusehen und darf 12 qm nicht überschreiten.

(2) $_1$Markisen, Pergolen o. Ä. sind nicht vorzusehen. $_2$Sie können als abweichende Ausstattung auf Kosten der Wohnungsinhaberin/des Wohnungsinhabers angebracht werden.

(3) $_1$Es sind eine oder zwei absperrbare Wasserzapfstellen (¾ Zoll) vorzusehen, die bei Vorhandensein einer Zisterne mit dieser verbunden sein müssen. $_2$Die Leitung muss entleerbar sein.

(4) $_1$Die Einfriedungen sind nach Erfordernis und gemäß der Ortssatzung zu erstellen. $_2$Es ist ein Standplatz für Abfalltonne/-tonnen vorzusehen.

(5) $_1$Zuweg und Zufahrt dürfen nur im notwendigen Umfang und in möglichst sickerfähiger Ausführung erstellt werden. $_2$Die Befestigung und Versiegelung von Freiflächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

(6) $_1$Der Garten ist so anzulegen, dass er wenig Pflege und Unterhaltung erfordert. $_2$Ausreichende Pflanzabstände auch zu Grenzen und Bauteilen sind zu beachten.

(7) Die Kosten der Außenanlagen dürfen sieben vom hundert der Bauwerkskosten nicht überschreiten.

Abschnitt 3:
Benutzungsverhältnis

Titel 1:
Übergabe der Pfarrwohnung

§ 24
Übergabe

(1) Die Pfarrwohnung ist von der wohnungsverwaltenden Stelle, in der Regel dem Presbyterium, zu übergeben.

(2) Über die Übergabe ist eine Niederschrift zu erstellen, in welcher der Zeitpunkt der Übergabe, übergebenes Zubehör und Ausstattungsgegenstände, die Zählerstände für Wasser, Strom und ggf. Gas, oder die Restheizölmenge, sowie der Zustand der Pfarrwohnung und eines vorhandenen Grundstückes festzuhalten sind.

(3) [1]Die Wohnungsinhaberin/Der Wohnungsinhaber hat keinen Anspruch auf eine vollständig sanierte Pfarrwohnung. [2]Der Wechsel der Wohnungsinhaberin/des Wohnungsinhabers ist für sich allein kein Grund die Pfarrwohnung herzurichten. [3]Die wohnungsverwaltende Stelle hat dafür zu sorgen, dass sich die Pfarrwohnung bei Übergabe in einem ordentlichen, gebrauchsfähigen Zustand befindet und während der Benutzung in diesem Zustand verbleibt. [4]Befindet sich die Pfarrwohnung auch ohne Herrichtung bei Stellenwechsel in einem solchen Zustand, ist sie zu übernehmen, wie sie ist.

(4) [1]Bei der Übergabe ist die Wohnungsinhaberin/der Wohnungsinhaber schriftlich darauf hinzuweisen, dass für die Zuweisung und Benutzung der Pfarrwohnung diese Bestimmungen und eine etwaige Hausordnung gelten. [2]Besteht eine solche Hausordnung, so ist sie bei der Übergabe auszuhändigen.

Titel 2:
Benutzungsverhältnis

§ 25
Allgemeines

(1) [1]Die Wohnungsinhaberin/Der Wohnungsinhaber ist verpflichtet, die Wohnung nebst Zubehör und vorhandenem Grundstück schonend und pfleglich zu behandeln und nur zu Wohnzwecken zu nutzen. [2]Insbesondere hat sie/er für sachgemäße Beheizung und den notwendigen Luftausgleich zur Vermeidung von Schimmelbildung und Pilzbefall zu sorgen.

(2) [1]Der Wohnungsinhaberin/Dem Wohnungsinhaber obliegt die Verkehrssicherungspflicht. [2]Daher hat sie/er insbesondere für die Beleuchtung und Sauberhaltung der zu der Pfarrwohnung führenden Treppen (einschließlich Außentreppen und Treppenflur), die Reinigung des Bürgersteiges vor der Pfarrwohnung und des Zuganges vom Bürgersteig zur Pfarrwohnung und Garage/Stellplatz (einschließlich Schneeräumen und Streuen bei Glätte) zu sorgen.

§ 26
Ausstattung

(1) Die Ausstattung der Pfarrwohnung ist Sache der Wohnungsinhaberin/des Wohnungsinhabers.

(2) [1]Den Amtsbereich stattet die wohnungsverwaltende Stelle aus. [2]Der Archivraum ist allseits mit feuerhemmenden Bauteilen zu umschließen (DIN 4102 und 18082). [3]Die Montage eines Brandmelders wird empfohlen.

§ 27
Instandsetzung/Instandhaltung

(1) Für den gebrauchsfähigen Zustand der Pfarrwohnung einschließlich der Schönheitsreparaturen ist die wohnungsverwaltende Stelle zuständig.

(2) [1]Die wohnungsverwaltende Stelle ist berechtigt, laufende Instandsetzungsarbeiten, sicherheitstechnische Prüfungen sowie bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Pfarrhausgrundstückes oder der Pfarrwohnungsräume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden oder aus sonstigen Gründen (z. B.. Modernisierung) notwendig werden, ohne Zustimmung der Wohnungsinhaberin/des Wohnungsinhabers ausführen zu lassen, hat diese jedoch vor Ausführung der Arbeiten rechtzeitig zu verständigen. [2]Ist eine rechtzeitige Verständigung auf Grund drohender Gefahr nicht möglich, so kann diese entfallen.

(3) [1]Um die Notwendigkeit von Instandhaltungs- und ähnlichen Arbeiten festzustellen oder sicherheitstechnische Prüfungen durchzuführen, dürfen die Beauftragten der wohnungsverwaltenden Stelle die Pfarrwohnung – nach vorheriger Anmeldung und Vereinbarung eines Besichtigungstermins – betreten. [2]Die Einschränkungen des Satzes 1 entfallen bei drohender Gefahr.

(4) [1]Überprüfungen des baulichen Zustandes des Pfarrhauses sind alle drei Jahre durch die Beauftragten der wohnungsverwaltenden Stelle durchzuführen. [2]Dabei ist das Ergebnis der Begehung in einem Protokoll festzuhalten. [3]Bei Gemeindepfarrstellen ist das Protokoll dem Kirchenbezirk zur Verfügung zu stellen.

(5) [1]Zeigt sich bei einer Begehung des Pfarrhauses gemäß Absatz 4 oder gemäß § 34 Absatz 2, dass eine umfangreiche Sanierung erforderlich sein wird, sind die notwendigen

Maßnahmen unter Hinzuziehung der landeskirchlichen Bauabteilung in einem Protokoll festzustellen. [2]Die Durchführung der festgestellten Maßnahmen erfolgt nach den Vorschriften dieser Verordnung, soweit es die Umstände und die vorhandene Bausubstanz in vertretbarer Weise zulassen.

§ 28
Pflichten der Wohnungsinhaberin/des Wohnungsinhabers

(1) [1]Die Wohnungsinhaberin/Der Wohnungsinhaber ist verpflichtet, erkannte Schäden an der Pfarrwohnung unverzüglich der wohnungsverwaltenden Stelle anzuzeigen. [2]Unterlässt sie/er die Anzeige, so hat sie/er den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

(2) Die Wohnungsinhaberin/Der Wohnungsinhaber ist für alle Schäden haftbar, die durch sie/ihn, ihre/seine Familienmitglieder, Besucher, Haushaltshilfen, Haustiere sowie die von ihr/ihm beauftragten Handwerker und anderen Personen verursacht werden.

(3) [1]Die Haftung entfällt, soweit die Wohnungsinhaberin/der Wohnungsinhaber glaubhaft macht, dass weder sie/ihn noch die Personen, die den Schaden verursacht haben ein Verschulden trifft und sie/er bei der Beaufsichtigung dieser Personen die erforderliche Sorgfalt beachtet hat. [2]Lässt die Wohnungsinhaberin/der Wohnungsinhaber bei drohender dringender Gefahr Schäden durch Dritte beseitigen, weil sie/er die wohnungsverwaltende Stelle nicht rechtzeitig verständigen kann, so haftet sie/er nicht für ein Verschulden des Dritten.

(4) [1]Unabhängig von einem Verschulden hat die Wohnungsinhaberin/der Wohnungsinhaber Instandsetzungen und Ersatzbeschaffungen auf eigene Kosten auszuführen und ausführen zu lassen, soweit die Kosten im Einzelfall 50 Euro und innerhalb eines Jahres insgesamt die Höhe des steuerlichen Mietwertes für einen Monat nicht übersteigen. [2]Unter Satz 1 fallen insbesondere Maßnahmen an Gegenständen oder Teilen der Pfarrwohnung, welche dem häufigen Zugriff ausgesetzt sind, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas, Wasser und Abwasser, die Heizeinrichtung, die Fenster-, Tür-, Klapp- und Rollladenverschlüsse sowie die Rollladenzugvorrichtungen. [3]Ebenso sind seitens der Wohnungsinhaberin/dem Wohnungsinhaber die Batterien von Rauchwarnmeldern bei Bedarf auszutauschen.

§ 29
Schönheitsreparaturen

(1) [1]Für die Durchführung von Schönheitsreparaturen erhöht sich der steuerliche Mietwert im Monat um eine Schönheitsreparaturpauschale von 50 Cent/qm Wohnfläche. [2]Ein Herausgabeanspruch bezüglich der Pauschale seitens der Wohnungsinhaberin/dem Wohnungsinhaber besteht nicht.

(2) [1]Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentür von innen.

[2]Von der bisherigen Ausführungsart kann nur insoweit abgewichen werden, als sie den Vorgaben dieser Verordnung nicht entspricht.

(3) [1]Notwendige Schönheitsreparaturen sind in Küche, Bad und WC frühestens nach vier spätestens nach sieben Jahren, in allen anderen Räumen frühestens nach sechs spätestens nach neun Jahren seit der letzten Herrichtung durchzuführen. [2]Erfolgte Durchführungen sind von der wohnungsverwaltenden Stelle zu dokumentieren.

§ 30
Veränderung der Pfarrwohnung

[1]Um-, An- und Einbauten sowie Änderungen der Ausstattung und Einrichtungen durch die Wohnungsinhaberin/den Wohnungsinhaber sind von dieser/diesem schriftlich bei der wohnungsverwaltenden Stelle zu beantragen und nur mit deren schriftlicher Einwilligung zulässig. [2]Auf § 2 Abs. 2 wird verwiesen.

§ 31
Betriebskosten

(1) [1]Die Wohnungsinhaberin/der Wohnungsinhaber hat die Betriebskosten der Pfarrwohnung gemäß der Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung anteilig für den Wohnbereich zu tragen. [2]Ausgenommen hiervon sind die Kosten für die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, insbesondere die Grundsteuer.

(2) Die Bestimmungen des § 13 Absatz 7 und 8 des Pfarrbesoldungsgesetzes in der Fassung vom 1. November 2001 (ABl. S. 134) und der Richtlinien für die Übernahme der Nebenkosten des Amtsbereiches vom 7. März 1994 (ABl. S. 48) bleiben unberührt.

(3) [1]Beträgt der sich aus den Heizkostenabrechnungen der letzten drei Jahre vor Antragstellung ergebende durchschnittliche tatsächliche Heizenergieverbrauch der Pfarrwohnung mehr als 225 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr (225 kWh/m²•a), hat die wohnungsverwaltende Stelle auf Antrag der Wohnungsinhaberin/des Wohnungsinhabers auf ihre Kosten eine Energieberatung für die Pfarrwohnung über den Landeskirchenrat in Auftrag zu geben, mit dem Ziel, Maßnahmeempfehlungen zur Reduzierung des Heizenergieverbrauchs der Pfarrwohnung auf mindestens 225 kWh/m²•a zu erhalten. [2]Die wohnungsverwaltende Stelle hat die entsprechenden, seitens der Energieberatung empfohlenen Maßnahmen zu veranlassen. [3]Die Finanzierung dieser Maßnahmen soll aus den bei den Kirchenbezirken treuhänderisch verwalteten, für Maßnahmen des Klimaschutzes zweckgebundenen Baubedarfszuweisungen gefördert werden.

[4]Ist es der wohnungsverwaltenden Stelle nicht möglich, die empfohlenen Maßnahmen für eine Reduzierung des Heizenergieverbrauchs auf mindestens 225 kWh/m²•a umzusetzen, oder ist eine Umsetzung nicht sinnvoll, insbesondere, weil die Pfarrwohnung zukünftig nicht mehr als solche benötigt werden wird, hat sie der Wohnungsinhaberin/dem Wohnungsinhaber die Heizenergiekosten zu erstatten, die auf den 225 kWh/m²•a übersteigenden Verbrauch entfallen. [5]Berechnet wird der Erstattungsbetrag wie folgt: [(Durchschnitt der vergangenen drei Jahre des Verbrauchs für Wärme in kWh/Wohnfläche in m²) – 225 kWh/m²] x Wohnfläche in m² x Verbrauchspreis pro kWh des spezifischen Energieträgers. [6]Der Erstattungsbetrag ist von der Wohnungsinhaberin/dem Wohnungsinhaber zu versteuern.

§ 32
Nutzung durch Dritte

(1) [1]Räume, die nicht von der Wohnungsinhaberin/dem Wohnungsinhaber und ihrer/seiner Familie zu privaten Wohnzwecken genutzt und versteuert werden, können von der wohnungsverwaltenden Stelle mit Einwilligung der Wohnungsinhaberin/des Wohnungsinhabers an Dritte vermietet werden. [2]Die Vermietung bedarf der Genehmigung des Landeskirchenrates.

(2) Die wohnungsverwaltende Stelle und die Wohnungsinhaberin/der Wohnungsinhaber haben dafür zu sorgen, dass vermietete Räume spätestens mit Ende des Pfarrwohnungsanspruches der Wohnungsinhaberin/des Wohnungsinhabers frei sind.

§ 33
Hausgärten

(1) [1]Soweit Hausgärten vorhanden sind, werden sie der Wohnungsinhaberin/dem Wohnungsinhaber zur Nutzung zur Verfügung gestellt. [2]Die erstmalige Anlage eines Hausgartens bei Neubau einer Pfarrwohnung erfolgt auf Kosten der wohnungsverwaltenden Stelle.

(2) [1]Zur Pflege und Unterhaltung in einem ordnungsgemäßen Zustand des Hausgartens, insbesondere zur Erhaltung und Ergänzung des Bestandes an Bäumen und Sträuchern, der Unterhaltung des Rasens, der Hecken und der Wege ist die Wohnungsinhaberin/der Wohnungsinhaber verpflichtet. [2]Ihr/Ihm obliegt auch die Verkehrssicherungspflicht, insbesondere die ordnungsgemäße Pflege und Überwachung von Bäumen und Sträuchern nahe öffentlicher Verkehrsflächen. [3]Bei Nichtbeachtung der Pflichten aus Satz 1 und 2 haftet die Wohnungsinhaberin/der Wohnungsinhaber für die dadurch entstehenden Schäden.

(3) Die Kosten der Beseitigung abgängiger Bäume oder Sträucher trägt die wohnungsverwaltende Stelle.

(4) [1]Das Begrünen von Fassaden der Pfarrwohnung mit Pflanzen, welche die Fassade beschädigen können, ist nicht zulässig. [2]Schäden, die durch eine entgegen Satz 1 dennoch

vorgenommene Begrünung entstehen, hat die Wohnungsinhaberin/der Wohnungsinhaber zu ersetzen.

(5) [1]Die Beschaffung und Unterhaltung von Gartenzubehör, wie Gartenhäusern, Gartenmöbeln, Laubengängen, Spalieranlagen, Frühbeeten etc. erfolgt ausschließlich auf Kosten der Wohnungsinhaberin/des Wohnungsinhabers. [2]Auf § 2 Abs. 2 wird verwiesen.

(6) [1]Die Kosten für die Erstellung, Erneuerung und Unterhaltung von Einfriedungen und Zäunen trägt die wohnungsverwaltende Stelle. [2]Es ist dabei auf eine einfache, solide und haltbare Ausführung zu achten.

Titel 3:
Rückgabe der Pfarrwohnung

§ 34
Rückgabe

(1) Die Pfarrwohnung ist bei Beendigung des Wohnungsverhältnisses durch die wohnungsverwaltende Stelle zurückzunehmen.

(2) Bei der Wohnungsübergabe hat eine Begehung der Wohnung zu erfolgen, an welcher eine Vertreterin/ein Vertreter der wohnungsverwaltenden Stelle, bei Gemeindepfarrstellen die Dekanin/der Dekan, die frühere Wohnungsinhaberin/der frühere Wohnungsinhaber und möglichst die neue Wohnungsinhaberin/der neue Wohnungsinhaber teilzunehmen haben.

(3) [1]Bei der Begehung sind der Zustand der Pfarrwohnung samt der Ausstattungsgegenstände und eines vorhandenen Grundstückes, etwaige von der Wohnungsinhaberin/dem Wohnungsinhaber zu vertretende Schäden (z. B.. durch unsachgemäße Nutzung, schuldhafte Beschädigung) und die Zählerstände für Wasser, Strom und ggf. Gas, oder die Restheizölmenge festzustellen und in einem Abnahmeprotokoll schriftlich festzuhalten. [2]Letzteres ist auch dann erforderlich, wenn die Pfarrwohnung geräumt und nicht sogleich wieder bezogen wird. [3]Das Protokoll ist von der Wohnungsinhaberin/dem Wohnungsinhaber, der Dekanin/dem Dekan und der Vertreterin/dem Vertreter der wohnungsverwaltenden Stelle zu unterzeichnen.

(4) [1]Nach Abs. 3 festgestellte, zu vertretende Schäden hat die Wohnungsinhaberin/der Wohnungsinhaber zu ersetzen. [2]Bei Meinungsverschiedenheiten ist die Entscheidung des Bezirkskirchenrates herbeizuführen.

(5) [1]Die Wohnungsinhaberin/Der Wohnungsinhaber ist verpflichtet, die Pfarrwohnung mit sämtlichem Zubehör und allen Schlüsseln in einem ordnungsgemäßen und sauberen Zustand zu übergeben. [2]Auf § 2 Abs. 2 wird verwiesen.

Abschnitt 4:
Inkrafttreten

[1]Diese Verordnung tritt mit Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft.

[2]Gleichzeitig treten außer Kraft:

- die Ausführungsbestimmungen zum Pfarrbesoldungsgesetz über Dienstwohnungen (Pfarrhausbewirtschaftungsbestimmungen) vom 7. Mai 1962 (ABl. 2. 93)
- der Erlass über die Pfarrhausbewirtschaftung vom 16. August 1982 (ABl. S. 91)