

**Rechtsverordnung**  
**über kirchliche Dienstwohnungen**  
**(Kirchliche Dienstwohnungsverordnung – KiDWVO)**

Vom 27. November 2012 (ABl. 2012 S. A 238)

Aufgrund § 29 Pfarrdienstgesetzergänzungsgesetz (PfdGErgG) in Verbindung mit §§ 10 und 26 des Pfarrbesoldungsgesetzes (PfbG), §§ 30 und 93 des Kirchenbeamtengesetzes der EKD (KBG.EKD), § 3 Absatz 2 der Kirchlichen Dienstvertragsordnung (KDVO) und § 32 Absatz 3 der Kirchenverfassung verordnet das Evangelisch-Lutherische Landeskirchenamt Sachsens Folgendes:

**Inhaltsübersicht**<sup>\*</sup>

<b>I. Dienstwohnungen .....</b>	<b>2</b>
§ 1 Geltungsbereich .....	2
§ 2 Begriff der Pfarrerdienstwohnung .....	2
§ 3 Pflicht zum Bezug einer Dienstwohnung .....	3
§ 4 Bereitstellung der Pfarrerdienstwohnung, Mietwohnung .....	3
§ 5 Größe der Pfarrerdienstwohnung, Stilllegung .....	4
§ 6 Zuweisung der Dienstwohnung, Widerruf der Zuweisung .....	5
§ 7 Gärten .....	6
§ 8 Übergabe .....	7
§ 9 Wohnungsblatt, Grundriss .....	7
§ 10 Erhaltung der Dienstwohnung .....	7
§ 11 Obhutspflichten, Schönheitsreparaturen .....	7
§ 12 Gewerbliche Nutzung, Vermietung, unentgeltliche Überlassung .....	9
§ 13 Festsetzung Dienstwohnungsvergütung, Abschlag .....	9
§ 14 Zahlung der Dienstwohnungsvergütung, Verjährung .....	10
§ 15 Höhe der Dienstwohnungsvergütung, Mietwert .....	11
§ 16 Minderung der Dienstwohnungsvergütung .....	12
§ 17 Pauschalbetrag für Vikare .....	13
§ 18 Betriebskosten .....	13
§ 19 Kostenverteilung bei Zentral- oder Sammelheizung .....	14
§ 20 Dienstzimmer .....	15
§ 21 Allgemeiner kirchlicher Auftrag, Zuständigkeit .....	16
§ 22 Dauer der Zuweisung der Dienstwohnung .....	16
§ 23 Rückgabe der Dienstwohnung, Verjährung von Ansprüchen .....	17
§ 24 Widmung als Dienstwohnung .....	18
§ 25 Entwidmung einer Dienstwohnung .....	18
<b>II. Dienstwohnungen anderer hauptberuflicher kirchlicher Mitarbeiter .....</b>	<b>19</b>
§ 26 Geltungsbereich .....	19
§ 27 Zuweisung, Widerruf der Zuweisung .....	19
§ 28 Verpflichtung zum Bezug der Dienstwohnung .....	19

---

<sup>\*</sup> nichtamtlich

## 4.10.1 Kirchliche DienstwohnungsVO

---

III. Übergangs- und Schlussbestimmungen.....	20
§ 29 Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsregelung.....	20

### I. Dienstwohnungen

#### § 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung regelt die Rechte und Pflichten von Dienstwohnungsinhabern und Dienstwohnungsgebern aus dem Dienstwohnungsverhältnis.
- (2) Dienstwohnungsinhaber können Pfarrer sowie gemäß §§ 26 ff. Kirchenbeamte und privatrechtlich beschäftigte Mitarbeiter sein.
- (3) Pfarrer im Sinne dieser Rechtsverordnung sind Pfarrer, Pfarrer im Pfarrdienstverhältnis auf Probe sowie Pfarrer im Wartestand. Für Vikare, die schon vor Übernahme in den Probendienst eine Dienstwohnung nutzen, gilt § 17.
- (4) Dienstwohnungsgeber können kirchliche Körperschaften sowie selbständige kirchliche Werke und Einrichtungen sein. Soweit im Folgenden Kirchgemeinden genannt werden, gelten die betreffenden Ausführungen sinngemäß auch für andere Dienstwohnungsgeber.
- (5) Die Bestimmungen des Mietrechts gelten für Dienstwohnungsverhältnisse nicht. Die für die Bediensteten des Freistaates Sachsen geltenden Dienstwohnungsvorschriften sind nicht anzuwenden.
- (6) Die in dieser Rechtsverordnung verwendeten Personen- und Funktionsbezeichnungen gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

#### § 2 Begriff der Pfarrerdienstwohnung

- (1) Pfarrerdienstwohnungen sind Wohnungen, die Pfarrern unter ausdrücklicher Bezeichnung als Dienstwohnung zugewiesen sind oder werden. Das Dienstwohnungsverhältnis ist öffentlich-rechtlicher Natur, ein Mietvertrag ist nicht abzuschließen.
- (2) Dienstwohnungen für Pfarrer befinden sich in der Regel in den Pfarrhäusern der Kirchgemeinden, die kirchliche Dienstgebäude sind. Soweit möglich und nötig, sind in den Pfarrhäusern die für den kirchlichen Dienst erforderli-

chen Räume, insbesondere Dienstzimmer, Archivraum, Gemeinde-, Unterrichts- und Verwaltungsräume bereitzustellen.

(3) Zur Pfarrerdienstwohnung gehören nur die Räume, die für die Wohnzwecke des Pfarrers und seiner Familie bestimmt sind. Kirchliche Diensträume im Sinne von Absatz 2 sind nicht Bestandteil der Pfarrerdienstwohnung, auch wenn sie räumlich in der Dienstwohnung liegen. Sie bleiben bei der Berechnung der Dienstwohnungsvergütung außer Betracht.

(4) Zur Familie des Pfarrers zählen auch Personen, denen der Pfarrer oder sein Ehegatte nicht nur vorübergehend Unterkunft gewährt, weil er gesetzlich oder aus einem anderen wichtigen Grund dazu verpflichtet ist.

### § 3

#### **Pflicht zum Bezug einer Dienstwohnung**

(1) Pfarrer, die Dienst in einer Gemeindepfarrstelle versehen, sind zum Bezug der zugewiesenen Dienstwohnung verpflichtet. Unterliegen sowohl der Pfarrer als auch sein Ehegatte dieser Verpflichtung, erfolgt die Zuweisung an beide Ehegatten.

(2) In besonders begründeten Ausnahmefällen kann das Landeskirchenamt auf Antrag von der Verpflichtung zum Bezug und zur Nutzung der Dienstwohnung entbinden. Ein solcher Ausnahmefall liegt regelmäßig vor, wenn der Pfarrer beantragt, bis zu einem Jahr vor dem Eintritt in den Ruhestand in eine Ruhestandswohnung einzuziehen, und beim Bezug derselben die Erreichbarkeit und Aufnahme des Dienstes innerhalb angemessener Zeit gewahrt werden.

(3) Pfarrer, die einen allgemeinen kirchlichen Auftrag wahrnehmen, sind zum Bezug einer vorhandenen Dienstwohnung verpflichtet, wenn aufgrund der Besonderheiten des Auftrags die Anwesenheit des Pfarrers an der Dienststätte auch außerhalb der regelmäßigen Dienstzeit aus dienstlichen Gründen erforderlich ist.

### § 4

#### **Bereitstellung der Pfarrerdienstwohnung, Mietwohnung**

(1) Die Bereitstellung der Pfarrerdienstwohnung erfolgt durch die Kirchgemeinde, in deren Bereich der Pfarrer nach den kirchlichen Vorschriften seinen Dienstsitz zu nehmen hat.

## **4.10.1 Kirchliche DienstwohnungsVO**

---

(2) Steht im Hinblick auf die Familienverhältnisse des Pfarrers keine angemessen große Dienstwohnung (§ 5) zur Verfügung oder kann eine vorhandene Dienstwohnung nicht alsbald in einen gebrauchsfähigen Zustand versetzt werden, kann der Pfarrer nach Anhörung des Kirchenvorstands und mit vorheriger Genehmigung des Regionalkirchenamts eine Wohnung mieten. Die Stellungnahme der Kirchengemeinde erfolgt auf der Grundlage eines Beschlusses des Kirchenvorstands. § 18 Absatz 3 Kirchengemeindeordnung ist zu beachten. Das Regionalkirchenamt genehmigt die beabsichtigte Anmietung, wenn die Residenzpflicht gewahrt ist. Eine Zuweisung gemäß § 6 entfällt.

(3) Ist dem Pfarrer ein Dienst im Umfang von höchstens 50 % eines vollen Dienstumfangs übertragen, kann er nach Anhörung des Kirchenvorstands und mit vorheriger Genehmigung des Regionalkirchenamts eine Wohnung mieten. Absatz 2 Sätze 2 bis 5 gilt entsprechend. Dies gilt nicht, wenn sowohl der Pfarrer als auch sein Ehegatte Inhaber einer Pfarrstelle sind und dieselbe Dienstwohnung nutzen oder nutzen können.

(4) Mängel, die die bestimmungsgemäße Nutzung der Dienstwohnung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen, stehen der Beziehbarkeit nicht entgegen. Sie sind alsbald von der Kirchengemeinde zu beheben.

### **§ 5**

#### **Größe der Pfarrerdienstwohnung, Stilllegung**

(1) Die Pfarrerdienstwohnung soll in ihrer Größe dem Dienst, den örtlichen Verhältnissen und den Familienverhältnissen des Pfarrers Rechnung tragen (angemessene Größe).

(2) Ob die Dienstwohnung von angemessener Größe ist, bestimmt sich sowohl nach der Anzahl der Zimmer als auch nach der anrechenbaren Wohnfläche der Dienstwohnung insgesamt, ohne etwaige Diensträume. Dazu gelten folgende Orientierungswerte (Angabe der Zimmer ohne Küche und Bad; Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung oder vergleichbarer Regelung):

- a) alleinstehender Pfarrer:  
Zwei-Zimmer-Wohnung (70 qm anrechenbare Gesamtwohnfläche),
- b) kinderloses Ehepaar oder ein alleinstehender Pfarrer mit einem Kind:  
Drei-Zimmer-Wohnung (90 qm anrechenbare Gesamtwohnfläche),
- c) Ehepaar mit einem Kind:  
Vier-Zimmer-Wohnung (110 qm anrechenbare Gesamtwohnfläche),

- d) für jede weitere Person ein Zimmer  
(weitere 15 qm anrechenbare Gesamtwohnfläche).
- (3) Die Unterschreitung der nach Quadratmetern angemessenen Größe einer Dienstwohnung um 15 % entspricht noch den Anforderungen des Absatzes 1, wenn die Anzahl der Zimmer den Orientierungswerten gemäß Absatz 2 entspricht.
- (4) Ist eine Pfarrerdienstwohnung im Hinblick auf die Familienverhältnisse des Pfarrers so groß, dass der Umfang einer nach Quadratmetern angemessenen Dienstwohnung um mehr als 20 % überschritten wird, soll einem Antrag des Pfarrers auf Beschränkung des Umfangs der Dienstwohnung durch Bescheid des Regionalkirchenamtes entsprochen werden (Stilllegung). Die Stilllegung kann einzelne Räume oder sonstige abtrennbare Teile der Dienstwohnung umfassen. Vor einer Entscheidung ist der Kirchgemeinde Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Stellungnahme erfolgt auf der Grundlage eines Beschlusses des Kirchenvorstands. § 18 Absatz 3 Kirchgemeindeordnung ist zu beachten.
- (5) Würde die Stilllegung aufgrund des Umfangs der betroffenen Flächen oder der Nutzbarkeit der verbleibenden Flächen zu keinem sachgerechten Ergebnis führen, soll das Regionalkirchenamt von einer Stilllegung absehen und die Anmietung einer Wohnung gemäß § 4 Absatz 2 anregen.
- (6) Werden einzelne Räume stillgelegt, hat der Pfarrer die ausreichende Belüftung und Beheizung zur Vermeidung von Schäden sicherzustellen. Die Kosten trägt die Kirchgemeinde.
- (7) Nicht zugewiesene Räume dürfen vom Pfarrer und seiner Familie nicht, auch nicht zu Abstellzwecken genutzt werden.

### § 6

#### **Zuweisung der Dienstwohnung, Widerruf der Zuweisung**

- (1) Die Dienstwohnung wird vom Regionalkirchenamt durch Bescheid zugewiesen (§ 3 Absatz 1). In dem Zuweisungsbescheid werden der Beginn des Dienstwohnungsverhältnisses bestimmt, Anschrift und Lage der Dienstwohnung sowie etwaiges Zubehör angegeben und gegebenenfalls das in der Dienstwohnung gelegene Dienstzimmer oder andere Diensträume bezeichnet. Mit der Zuweisung werden die Hausordnung sowie das Wohnungsblatt, der Grundriss oder die Handskizze der Dienstwohnung bekannt gegeben.

## **4.10.1 Kirchliche DienstwohnungsVO**

---

- (2) Eine vorhandene Garage, ein vorhandener Carport oder ein vorhandener Stellplatz für Kraftfahrzeuge kann gegen eine angemessene Nutzungsentschädigung überlassen werden.
- (3) Ein vorhandener Garten oder ein abgrenzbarer Teil des Gartens soll als Zubehör der Dienstwohnung unentgeltlich überlassen werden.
- (4) Die Zuweisung einer Dienstwohnung kann auf Antrag des Kirchenvorstandes vom Regionalkirchenamt widerrufen werden, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und bauliche Erhaltung des Gebäudes, in dem sich die Dienstwohnung befindet, auf Dauer nicht möglich ist und das Gebäude deshalb aus wirtschaftlichen Gründen gemäß Ziffer II.2.2 der Verwaltungsvorschrift Grundstücksrichtlinien vom 20. Mai 2008 (ABl. S. A 73) veräußert werden soll. Wird die Zuweisung einer Dienstwohnung widerrufen, ist zugleich über deren Entwidmung gemäß § 25 zu entscheiden.

### **§ 7**

#### **Gärten**

- (1) Den mit der Dienstwohnung überlassenen Garten oder Teil des Gartens hat der Pfarrer auf seine Kosten in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Zu Ersatzpflanzungen ist er nicht verpflichtet. Die Pflege des Baumbestandes obliegt der Kirchengemeinde.
- (2) Notwendige Aufwendungen an bestehenden Einrichtungen des Gartens (z. B. Einzäunung, Wasserleitung, Drainage) sind von der Kirchengemeinde zu übernehmen.
- (3) Auf Antrag des Pfarrers ist die Kirchengemeinde verpflichtet, den Garten oder Teile des Gartens, der oder die vom Pfarrer und seiner Familie nicht mehr genutzt werden, zurückzunehmen. Die Niederschrift über die Übergabe der Dienstwohnung und das Wohnungsblatt sind entsprechend zu ändern.
- (4) Eine Verpachtung des zugewiesenen Gartens durch den Pfarrer ist unzulässig.
- (5) Mit Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses erlischt auch das Nutzungsrecht am Garten.

### § 8

#### Übergabe

Die Kirchengemeinde übergibt dem Pfarrer die Dienstwohnung. Über die Übergabe ist eine Niederschrift in vierfacher Ausfertigung aufzunehmen. Je eine Ausfertigung erhalten der Pfarrer, die Kirchengemeinde, das Regionalkirchenamt und das Grundstücksamt.

### § 9

#### Wohnungsblatt, Grundriss

Die Kirchengemeinde führt über jede Dienstwohnung und deren Zubehör sowie das gegebenenfalls in der Dienstwohnung gelegene Dienstzimmer und andere Diensträume ein aktuelles Wohnungsblatt nach dem landeskirchlichen Muster. Sie hat einen aktuellen Grundriss der Dienstwohnung vorzuhalten. Je eine Ausfertigung dieser Unterlagen erhalten der Pfarrer, die Kirchengemeinde, das Regionalkirchenamt und das Grundstücksamt.

### § 10

#### Erhaltung der Dienstwohnung

(1) Die Kirchengemeinde ist verpflichtet, die Dienstwohnung während der Dauer der Zuweisung in einem zum bestimmungsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten unter Beachtung landeskirchlicher Bestimmungen zur Ausstattung kirchlicher Wohnungen.

(2) Die Kirchengemeinde hat Mängel, die den bestimmungsmäßigen Gebrauch der Dienstwohnung beeinträchtigen, in angemessener Frist zu beseitigen. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen sind mit dem Pfarrer abzusprechen und von ihm zu dulden. Das gilt auch für Instandsetzungsarbeiten und bauliche Veränderungen, die auf Grund der Verpflichtung, das Hausgrundstück gebrauchsfähig zu erhalten, zur Abwendung drohender Gefahren oder aus sonstigen Gründen notwendig werden. Die gegebenenfalls zu berücksichtigende Minderung der Dienstwohnungsvergütung richtet sich nach § 16.

### § 11

#### Obhutspflichten, Schönheitsreparaturen

(1) Der Pfarrer und die zu seinem Haushalt gehörenden Personen sind verpflichtet, die Dienstwohnung ausschließlich zu Wohnzwecken zu nutzen und sie schonend und pfleglich zu behandeln (Obhutspflichten). Dazu gehören

#### 4.10.1 Kirchliche DienstwohnungsVO

---

- a) die Verhütung von Schäden z. B. durch mechanische Einwirkung, Nässe, mangelnde Belüftung, unzureichenden Schutz bei Frost,
- b) die Pflicht zur Beseitigung von Mängeln oder Schäden oder zum Ersatz von Schäden, die durch den Pfarrer, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, Besucher oder durch die für den Pfarrer und seine Familie tätigen Handwerker schuldhaft verursacht werden,
- c) die Pflicht, bei Auftreten eines Mangels alles Zumutbare zu veranlassen, um dessen Ausweitung zu verhindern,
- d) die Übernahme der Kosten für die Durchführung von Kleinreparaturen in Höhe von bis zu 100 € je Einzelfall, maximal 300 € pro Kalenderjahr; Kleinreparaturen umfassen das Beheben kleinerer Schäden an dem Nutzer zugänglichen Installationseinrichtungen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heizeinrichtungen sowie Fenster- und Türverschlüssen und
- e) die Beachtung der Festlegungen der Hausordnung.

(2) Der Pfarrer hat die üblichen Schönheitsreparaturen (Tapezieren oder Streichen der Wände und Decken, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) auf seine Kosten durchzuführen oder durchführen zu lassen. Dafür gilt: Küchen, Bäder und Duschen sollten in der Regel alle fünf Jahre; Wohn- und Schlafräume, Flure und Einzeltoiletten alle acht Jahre renoviert werden. Die Fristen laufen ab Beginn des Dienstwohnungsverhältnisses laut Zuweisungsbescheid und sodann immer wieder von dem Zeitpunkt an, zu dem eine Schönheitsreparatur vorgenommen wurde. Bei einer geringeren oder übermäßigen Abnutzung als der durchschnittlichen verlängert oder verkürzt sich die Zeitspanne bis zur nächsten Fälligkeit der Schönheitsreparatur. Bei Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses vor Fälligkeit einer Schönheitsreparatur trägt der Pfarrer nach Feststellung des Regionalkirchenamtes den Teil der Kosten für eine bei Ablauf der Fristen durchzuführende Schönheitsreparatur, der der Dauer des Dienstwohnungsverhältnisses seit seinem Beginn beziehungsweise der letzten Ausführung der Schönheitsreparatur entspricht.

(3) Bauliche Veränderungen in der Dienstwohnung auf Betreiben und auf Kosten des Pfarrers sind nur mit Zustimmung der Kirchgemeinde auf der Grundlage eines kirchgemeindlichen Beschlusses unter Beachtung von § 18 Absatz 3 Kirchgemeindeordnung und nach Genehmigung des Regionalkirchenamtes zulässig. Wurden bauliche Veränderungen ohne Beachtung dieser Voraussetzungen vorgenommen, hat der Pfarrer auf Verlangen den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

### § 12

#### **Gewerbliche Nutzung, Vermietung, unentgeltliche Überlassung**

(1) Die Ausübung eines Gewerbes oder eines anderen Berufes in der Dienstwohnung durch den Pfarrer, die zu seiner Familie gehörenden Personen oder durch Dritte bedarf der vorherigen Genehmigung des Regionalkirchenamtes. Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn Art und Umfang der beabsichtigten Nutzung mit dem Dienst des Pfarrers und der sonstigen Nutzung des Gebäudes, in dem die Dienstwohnung liegt, vereinbar sind und die Dienstwohnung auch unter Berücksichtigung dieser anderweitig genutzten Flächen im Hinblick auf die Familienverhältnisse des Pfarrers noch angemessen ist. Eine Nebentätigkeitsgenehmigung ist gegebenenfalls gesondert beim Landeskirchenamt zu beantragen. Vor seiner Entscheidung gibt das Regionalkirchenamt der Kirchengemeinde Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Stellungnahme erfolgt auf der Grundlage eines Beschlusses des Kirchenvorstands. § 18 Absatz 3 Kirchengemeindeordnung ist zu beachten.

(2) Die Vermietung oder unentgeltliche Überlassung an Dritte bedarf der vorherigen Genehmigung des Regionalkirchenamtes. Absatz 1 Satz 2 und Sätze 4 bis 6 gelten entsprechend. Die Überlassung an andere Pfarrer und deren Familien zu Erholungszwecken bedarf lediglich der vorherigen Anzeige gegenüber dem Kirchenvorstand. Die Beherbergung von Gästen im üblichen Umfang ist genehmigungs- und anzeigefrei.

(3) Einnahmen aus der Überlassung eines Teils der Dienstwohnung, die die insoweit geschuldete Dienstwohnungsvergütung übersteigen, stehen der Kirchengemeinde zu.

### § 13

#### **Festsetzung Dienstwohnungsvergütung, Abschlag**

(1) Der Pfarrer leistet für die Dienstwohnung eine Dienstwohnungsvergütung an den Dienstwohnungsgeber.

(2) Die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung erfolgt durch Bescheid des Grundstücksamtes. Die Kirchengemeinde wirkt an der Feststellung der festsetzungsrelevanten Umstände mit. Sie wird zum Mietwert angehört. Ihre Stellungnahme erfolgt auf der Grundlage eines Beschlusses des Kirchenvorstands. § 18 Absatz 3 Kirchengemeindeordnung ist zu beachten.

(3) Ist voraussichtlich innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Vorgangs (Mitteilung zur Übertragung der Pfarrstelle) beim Grundstücksamt keine endgültige Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung möglich, setzt das Grund-

## **4.10.1 Kirchliche DienstwohnungsVO**

---

stücksam einen Abschlag auf die festzusetzende Dienstwohnungsvergütung in Höhe von 10 % der steuerpflichtigen Bruttodienstbezüge fest, zuzüglich der Vorauszahlung für Betriebskosten.

(4) Der Widerspruch gegen die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung oder die Festsetzung eines Abschlags auf die festzusetzende Dienstwohnungsvergütung entfaltet keine aufschiebende Wirkung.

(5) Das Grundstücksamt setzt die Dienstwohnungsvergütung insbesondere dann neu fest, wenn:

- a) der Dienstwohnungsinhaber wechselt,
- b) sich der Mietwert der Dienstwohnung verändert hat,
- c) dauerhafte Veränderungen in oder an der Dienstwohnung einen anderen Mietwert zur Folge haben,
- d) sich die Fläche der Dienstwohnung geändert hat oder
- e) wenn Abschläge auf den Mietwert gemäß § 15 Absatz 4 zu berücksichtigen sind.

Ungeachtet von Buchstabe a) prüft das Grundstücksamt von Amts wegen nach Ablauf von fünf Jahren nach der letzten Festsetzung, ob die Dienstwohnungsvergütung neu festzusetzen ist. Der Pfarrer sowie die Kirchgemeinde können jederzeit mit konkreter Begründung die Überprüfung der Festsetzung gegenüber dem Grundstücksamt anregen.

### **§ 14**

#### **Zahlung der Dienstwohnungsvergütung, Verjährung**

(1) Die Dienstwohnungsvergütung wird von den monatlichen Dienstbezügen jeweils im Voraus, etwaige Rückstände gegebenenfalls in angemessenen Teilbeträgen einbehalten. Gleiches gilt für eine Nutzungsentschädigung für eine im Zusammenhang mit der Dienstwohnung überlassene Garage oder einen Stellplatz.

(2) Ist die Dienstwohnung einem Pfarrerehepaar zugewiesen (§ 3 Absatz 1), können die Pfarrer durch einvernehmliche schriftliche Erklärung gegenüber der Zentralen Gehaltsabrechnungsstelle erklären, von wessen Dienstbezügen die Dienstwohnungsvergütung sowie sonstige zu leistende Zahlungen aus dem Dienstwohnungsverhältnis einbehalten werden sollen. Es kann nur ein Ehegatte benannt werden. Fehlt eine einvernehmliche Bestimmung der Ehegatten,

erfolgt der Einbehalt von den Bezügen des Pfarrers, dessen Vorname im Alphabet voransteht. Die Ehegatten haften jeweils als Gesamtschuldner.

(3) Die Verjährungsfrist für die Rückzahlung zu viel gezahlter Dienstwohnungsvergütung und die Nachzahlung zu wenig gezahlter Dienstwohnungsvergütung beträgt drei Jahre. Die Frist beginnt am ersten des Monats, der dem Tag folgt, an dem der Anspruch geltend gemacht werden kann. Ist die Dienstwohnungsvergütung wegen Mängeln an der Dienstwohnung zu mindern, verjährt der Anspruch auf Rückzahlung zu viel geleisteter Dienstwohnungsvergütung drei Jahre nach Anzeige des Mangels (§ 16). Nach Rückgabe der Dienstwohnung gilt § 23 Absatz 5.

### § 15

#### **Höhe der Dienstwohnungsvergütung, Mietwert**

(1) Die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung erfolgt auf der Grundlage des Mietwerts gemäß dem örtlichen Mietspiegel. Schlägt die Kirchengemeinde im Rahmen der Anhörung (§ 13 Absatz 2) einen Mietwert innerhalb einer sich ergebenden Mietenspanne vor, wird dieser Wert zugrunde gelegt. Widerspricht der Dienstwohnungsinhaber dem Vorschlag im Festsetzungsverfahren oder unterbreitet die Kirchengemeinde keinen Vorschlag, gilt der Mittelwert als Grundlage der Festsetzung.

(2) Liegt kein Mietspiegel vor, erfolgt die Ermittlung des für die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung maßgeblichen Mietwerts anhand folgender Quellen in der angegebenen Reihenfolge:

Auskünfte

- a) der Kommunalverwaltung (Mietpreissammlung oder Mietwerttabelle),
- b) der Wohnungsbaugenossenschaften,
- c) des Gutachterausschusses.

Ausreichend ist die Einordnung der Dienstwohnung in das ermittelte Mietenspektrum bei überschlägiger, grober Erfassung der vorhandenen Ausstattung (Bad, Innen-WC oder Außen-WC, Sammel-/Etagenheizung oder Einzelöfen, Modernisierungsgrad: modernisiert, teilmodernisiert, unmodernisiert betreffend Fenster und Außenwanddämmung).

(3) Kann der maßgebliche Mietwert nach den vorstehenden Absätzen nicht ermittelt werden, erfolgt die Festsetzung auf der Grundlage der durchschnittlichen monatlichen Miete der Wohngeldempfänger in dem Landkreis oder der kreisfreien Stadt, in dem oder in der die Dienstwohnung gelegen ist (Wohn-

## 4.10.1 Kirchliche DienstwohnungsVO

---

geldstatistik des Freistaates Sachsen), bereinigt um etwaige Betriebskostenanteile anhand des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes e. V. für die neuen Bundesländer oder vergleichbarer Quellen.

(4) Soweit die nachstehenden Umstände in den für die Ermittlung des Mietwerts herangezogenen Quellen nicht erkennbar berücksichtigt sind, gelten die angegebenen Abschläge auf den Mietwert als angemessen:

- a) regelmäßige erhebliche Geräuschbelästigung durch kirchgemeindliche Nutzung im selben Gebäude (Geräuschbelästigung): Abschlag von 5 %
- b) Anteil anrechenbarer Flurfläche an der anrechenbaren Gesamtwohnfläche übersteigt 20 % (übergroße Verkehrsflächen): Abschlag von 5 %
- c) Pfarrer muss öffentlich genutzte Räume oder Flächen durchqueren, um von einem Wohnraum in den anderen zu gelangen (Queren öffentlicher Flächen): Abschlag von 5 %
- d) Besucher oder Mitarbeiter müssen Räume oder Flächen der Dienstwohnung durchqueren, um dienstliche Räume zu erreichen (innenliegendes Dienstzimmer/Archiv):  
für Dienstzimmer in der Wohnung, Nutzung des privaten WCs durch Dienstbesuch eingeschlossen, Abschlag von 5 %  
für kirchgemeindliches Archiv/Lager o. Ä., das nur über Wohnungsflur erreichbar ist Abschlag von 2,5 %
- e) Übergröße der Dienstwohnung:  
bei Wohnungen ab 140 qm zugewiesener Fläche Abschlag von 10 %  
bei Wohnungen ab 170 qm zugewiesener Fläche Abschlag von 15 %

(5) Abschläge nach dem vorangegangenen Absatz werden in der Summe nur bis zu einem Gesamtabschlag von 20 % auf den Mietwert berücksichtigt.

### § 16

#### Minderung der Dienstwohnungsvergütung

Die Dienstwohnungsvergütung ist angemessen zu mindern, wenn die Dienstwohnung infolge erheblicher, von der Kirchgemeinde zu beseitigender Mängel oder während der Durchführung notwendiger Baumaßnahmen nur einge-

schränkt genutzt werden kann. Die Minderung kann erst ab dem Zeitpunkt gewährt werden, ab dem die Kirchengemeinde schriftlich Kenntnis von dem Mangel hatte, es sei denn, sie ist Bauherrin für notwendige Baumaßnahmen. Das Grundstücksamt bestimmt Höhe und Laufzeit des Minderungsbetrags in Anlehnung an die Mietrechtsrechtsprechung.

### § 17

#### **Pauschalbetrag für Vikare**

Vikare, die schon vor Übernahme in den Probedienst eine Dienstwohnung nutzen, zahlen an die Kirchengemeinde für die Wohnungsnutzung bis zum Beginn des Probedienstes einen monatlichen Pauschalbetrag von 230 € zuzüglich Betriebskosten nach dieser Verordnung.

### § 18

#### **Betriebskosten**

- (1) Der Pfarrer zahlt die für die Dienstwohnung entstehenden Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) in der jeweils geltenden Fassung oder der an deren Stelle tretenden Vorschrift.
- (2) Mit der Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung setzt das Grundstücksamt zugleich angemessene monatliche Vorauszahlungen für die Betriebskosten fest.
- (3) Die Vorauszahlungen werden von den monatlichen Dienstbezügen jeweils im Voraus einbehalten. Für Pfarrerehepaare gilt § 14 Absatz 2 entsprechend.
- (4) Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Pfarrer spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Einwendungen kann der Pfarrer innerhalb von einem Monat nach Zugang der Abrechnung schriftlich erheben. Betriebskostennachzahlungen und -guthaben werden einen Monat nach Zugang der Abrechnung fällig. Eine Nachzahlung wird von den monatlichen Dienstbezügen, gegebenenfalls in angemessenen Teilbeträgen auf Veranlassung des Grundstücksamtes einbehalten.
- (5) Die Verjährungsfrist für die Rückzahlung zu viel gezahlter Vorauszahlungen oder Pauschalen und die Nachzahlung zu wenig gezahlter Vorauszahlungen oder Pauschalen beträgt drei Jahre. Die Frist beginnt am Ersten des Monats, der auf die Abrechnung folgt.

## **4.10.1 Kirchliche DienstwohnungsVO**

---

(6) Ist eine getrennte Erfassung der Heizungskosten für Flächen mit Kostenlast für die Kirchgemeinde (räumlich in der Dienstwohnung gelegene Diensträume) aufgrund der vorhandenen technischen Einrichtungen nicht möglich, erfolgt die Verteilung dieser Heizungskosten anhand der anrechenbaren Nutz- oder Wohnfläche. Zur Abgeltung der Kosten für Reinigung und Beleuchtung zahlt die Kirchgemeinde an den Pfarrer eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 10 € pro Monat. Für stillgelegte Flächen innerhalb der Dienstwohnung zahlt die Kirchgemeinde an den Pfarrer zur Abgeltung von Heizungskosten eine pauschale Aufwandsentschädigung in Höhe von 5 € pro Monat (§ 5 Absatz 6 Satz 2).

### **§ 19**

#### **Kostenverteilung bei Zentral- oder Sammelheizung**

(1) Existiert eine Zentral- oder Sammelheizung und/oder eine zentrale Warmwasserversorgung, ist der anteilige Verbrauch an Wärme und Warmwasser gemäß der geltenden Heizkostenverordnung mit Verbrauchsmesseinrichtungen zu erfassen. Die Kostenverteilung erfolgt auf der Grundlage der Verbrauchserfassung und den nachfolgenden Bestimmungen. Für Diensträume in der Dienstwohnung ohne ge[s]onderte Verbrauchsmesseinrichtung gilt § 18 Absatz 6.

(2) Zu den Kosten des Betriebes einer Zentral- oder Sammelheizung gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihre Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der fachmännischen Einstellung, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und die Kosten der Verbrauchserfassung.

(3) Zu den Kosten des Betriebes einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten des Wasserverbrauches, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten für die Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebes einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage sowie die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Absatz 2.

(4) Die Kirchgemeinde legt die von ihr verauslagten Kosten des Betriebes einer Zentral- oder Sammelheizung und einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage auf den Dienstwohnungsinhaber wie folgt um:

- a) Von den Kosten des Betriebes der Zentral- oder Sammelheizung sind 70% nach dem erfassten Wärmeverbrauch zu verteilen. Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- bzw. Nutzfläche der beheizbaren Räume zu verteilen.
  - b) Von den Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage sind 70 % der Kosten der Wassererwärmung nach dem Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche zu verteilen.
- (5) Die vorstehenden Bestimmungen sind entsprechend anzuwenden, wenn an eine Zentral- oder Sammelheizung und an eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage neben Dienstwohnungen und Diensträumen auch andere Wohnungen angeschlossen sind.
- (6) Abweichend von Absatz 4 sind auch andere Prozentsätze zulässig, wenn die Kirchengemeinde nach entsprechender Beschlussfassung unter Beachtung von § 18 Absatz 3 Kirchengemeindeordnung und der Pfarrer schriftlich Einvernehmen hierüber erzielt haben. Eine Änderung ist beim Wechsel des Dienstwohnungsinhabers, im Übrigen zum Beginn des nächsten Abrechnungszeitraums zulässig.

### § 20

#### Dienstzimmer

- (1) Das Dienstzimmer befindet sich regelmäßig außerhalb der Dienstwohnung. Kann die Kirchengemeinde dem Pfarrer ein solches Dienstzimmer nicht zur Verfügung stellen, wird ihm kostenfrei ein innerhalb der Dienstwohnung gelegener Raum als Dienstzimmer gestellt. Es ist als solches zu kennzeichnen. Für die Abrechnung der Betriebskosten gilt § 18 Absatz 6.
- (2) Das Dienstzimmer steht zur Erledigung pfarramtlicher Arbeiten, zur Aufbewahrung dienstlicher Unterlagen und für Gespräche mit Besuchern zur Verfügung. Der Raum sollte 18 qm groß sein.
- (3) Hat der Pfarrer zulässigerweise eine Wohnung gemietet oder bewohnt er zulässigerweise eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim und kann die Kirchengemeinde ein Dienstzimmer in ihren Gebäuden nicht zur Verfügung stellen, zahlt ihm die Kirchengemeinde eine Aufwandsentschädigung in Höhe der auf das häusliche Arbeitszimmer entfallenden Miete, im Fall einer Eigentumswohnung in Höhe des auf das häusliche Arbeitszimmer entfallenden Mietwertes sowie der für das häusliche Arbeitszimmer anfallenden Betriebs-

#### **4.10.1 Kirchliche DienstwohnungsVO**

---

kosten entsprechend § 18 Absatz 6. Für die Nutzung des Arbeitszimmers gelten Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 entsprechend.

(4) Für Inhaber allgemeiner kirchlicher Pfarrstellen gelten die vorstehenden Ausführungen entsprechend, wenn das Landeskirchenamt die Notwendigkeit eines Dienstzimmers oder häuslichen Arbeitszimmers festgestellt hat.

(5) Können sowohl der Pfarrer als auch dessen Ehegatte die Stellung eines Dienstzimmers oder dienstlich genutzten häuslichen Arbeitszimmers nach dieser Verordnung beanspruchen, gelten diese Ansprüche mit einem gemeinsam zu nutzenden Dienstzimmer oder häuslichen Arbeitszimmer als erfüllt. Sind den Ehegatten jeweils Dienste im Umfang eines vollen Dienstumfangs übertragen, aufgrund derer ein Dienstzimmer oder häusliches Arbeitszimmer beansprucht werden kann, soll jedem Ehegatten ein Dienstzimmer oder häusliches Arbeitszimmer gestellt werden.

#### **§ 21**

##### **Allgemeiner kirchlicher Auftrag, Zuständigkeit**

Über die Zuweisung einer Dienstwohnung an Pfarrer, die ausschließlich einen allgemeinen kirchlichen Auftrag versehen, entscheidet das Landeskirchenamt. Es kann die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung und die Erfüllung sonstiger Aufgaben im Zusammenhang mit dem Dienstwohnungsverhältnis der Stelle übertragen, die im Falle einer Gemeindepfarrstelle zuständig ist.

#### **§ 22**

##### **Dauer der Zuweisung der Dienstwohnung**

(1) Das Dienstwohnungsverhältnis ist an die Übertragung einer Gemeindepfarrstelle oder einer Pfarrstelle zur Wahrnehmung eines allgemeinen kirchlichen Auftrags gebunden.

(2) Endet gemäß den dienstrechtlichen Bestimmungen die Übertragung der Gemeindepfarrstelle oder der Pfarrstelle zur Wahrnehmung eines allgemeinen kirchlichen Auftrages, hat der Pfarrer die Dienstwohnung mit Ablauf des Monats, in dem er aus der bisherigen Pfarrstelle ausscheidet, zu räumen. Dies gilt nicht, wenn dem Pfarrer nach Anhörung der Kirchgemeinde und mit Genehmigung des Regionalkirchenamtes aus Billigkeitsgründen Fristverlängerung gewährt wird. Ein Mietverhältnis wird dadurch nicht begründet.

- (3) Für die Zeit der Fristverlängerung zahlt der Pfarrer eine Nutzungsentschädigung in Höhe der bisherigen Dienstwohnungsvergütung sowie Betriebskosten.
- (4) Nach Ablauf des dritten vollen Kalendermonats nach dem Ende der Übertragung der Pfarrstelle zahlt der Pfarrer eine Nutzungsentschädigung zuzüglich Betriebskosten. Ein etwaiger Abschlag wegen innenliegenden Dienstzimmers entfällt, wenn die Kirchengemeinde das Dienstzimmer nicht nutzt.
- (5) Beim Tode des Pfarrers sind der überlebende Ehegatte und die zum Haushalt des Pfarrers gehörenden Personen berechtigt, die Dienstwohnung während der auf den Sterbemonat folgenden sechs Kalendermonate gegen Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Höhe der bisherigen Dienstwohnungsvergütung zuzüglich Betriebskosten weiter zu nutzen. Ein Mietverhältnis wird dadurch nicht begründet. Die für den dienstlichen Gebrauch bestimmten Räume sind alsbald freizumachen.

### § 23

#### **Rückgabe der Dienstwohnung, Verjährung von Ansprüchen**

- (1) Endet das Nutzungsverhältnis über die Dienstwohnung, ist die Dienstwohnung besenrein mit sämtlichen bei der Übergabe vorhandenen und aufgeführten Gegenständen, einschließlich selbst beschaffter Schlüssel, an die Kirchengemeinde zurückzugeben.
- (2) Der Pfarrer hat für Schäden, für die er einzustehen hat, Ersatz zu leisten. Sind zum Zeitpunkt der Rückgabe fällige Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt, hat der Pfarrer den hierfür notwendigen Geldbetrag nach Feststellung durch das Regionalkirchenamt an die Kirchengemeinde zu zahlen. Der Betrag kann von den monatlichen Dienstbezügen, gegebenenfalls in angemessenen Teilbeträgen einbehalten werden.
- (3) Der Pfarrer ist berechtigt, Einrichtungsgegenstände, die er in der Dienstwohnung angebracht hat, wieder zu entfernen. In diesem Fall hat er auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Ein Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für in der Dienstwohnung verbleibende Einrichtungsgegenstände besteht nur, wenn dies bei deren Beschaffung vereinbart worden ist.
- (4) Die Kirchengemeinde hat über die Rücknahme der Dienstwohnung eine Niederschrift nach dem landeskirchlichen Muster in vierfacher Ausfertigung anzufertigen. Je eine Ausfertigung erhalten der Pfarrer, die Kirchengemeinde, das Regionalkirchenamt und das Grundstücksamt.

## **4.10.1 Kirchliche DienstwohnungsVO**

---

(5) Ansprüche aus dem Dienstwohnungsverhältnis verjähren innerhalb von sechs Monaten nach Rückgabe der Dienstwohnung, soweit nicht spezielle Verjährungsregeln nach dieser Verordnung gelten.

### **§ 24**

#### **Widmung als Dienstwohnung**

(1) Die Widmung einer Wohnung als Dienstwohnung erfolgt durch Beschluss des Kirchenvorstands, der der Genehmigung durch das Regionalkirchenamt und der öffentlichen Bekanntmachung bedarf. Das Regionalkirchenamt genehmigt einen Beschluss zur Widmung, wenn unter Berücksichtigung der Pfarrstellenplanung Bedarf für diese Dienstwohnung besteht und die Voraussetzungen der Absätze 2 und 3 erfüllt sind.

(2) Widmungsfähig sind Wohnungen bezüglich derer der künftige Dienstwohnungsgeber verfügungsberechtigt ist.

(3) Die Wohnung soll den landeskirchlichen Ausstattungsstandards für Dienstwohnungen entsprechen. Sie soll keine Diensträume umfassen.

### **§ 25**

#### **Entwidmung einer Dienstwohnung**

(1) Die Entwidmung einer Dienstwohnung erfolgt durch Beschluss des Kirchenvorstands, der der Genehmigung durch das Regionalkirchenamt und der öffentlichen Bekanntmachung bedarf.

(2) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn der Bedarf für diese Dienstwohnung unter Berücksichtigung der Pfarrstellenplanung voraussichtlich auf Dauer entfällt oder wenn das Gebäude aus wirtschaftlichen Gründen abgegeben werden muss.

**II.  
Dienstwohnungen anderer hauptberuflicher  
kirchlicher Mitarbeiter**

**§ 26**

**Geltungsbereich**

Anderen hauptberuflichen kirchlichen Mitarbeitern können Dienstwohnungen in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Abschnitts I nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zugewiesen werden.

**§ 27**

**Zuweisung, Widerruf der Zuweisung**

(1) Eine Dienstwohnung darf nur dem Mitarbeiter zugewiesen werden, dessen Anwesenheit an der Dienststätte auch außerhalb der regelmäßigen Dienstzeit aus dienstlichen Gründen erforderlich ist. Diese Voraussetzung ist nicht gegeben, wenn die ständige Einsatzbereitschaft des Mitarbeiters auch außerhalb der Dienstzeit auf andere Weise gewährleistet werden kann.

(2) Die Voraussetzung nach Absatz 1 kann insbesondere erfüllt sein bei

- a) Kirchnern und Hausmeistern,
- b) Friedhofsverwaltern und anderen leitenden Friedhofsmitarbeitern oder
- c) Heimleitern.

(3) Die Zuweisung der Dienstwohnung wird auf Antrag der Kirchgemeinde, für die der Mitarbeiter tätig ist, durch das Regionalkirchenamt vorgenommen. Die Zuweisung erfolgt durch das Landeskirchenamt, wenn die kirchliche Körperschaft, für die der Mitarbeiter tätig ist, nicht der Aufsicht des Regionalkirchenamtes unterliegt.

(4) Ein Anspruch auf Zuweisung einer Dienstwohnung besteht nicht. Die Zuweisung ist widerruflich für den Fall, dass die Voraussetzungen nach den vorangegangenen Absätzen entfallen sind.

**§ 28**

**Verpflichtung zum Bezug der Dienstwohnung**

(1) Der Mitarbeiter, dem eine Dienstwohnung zugewiesen wird, ist verpflichtet, diese zu beziehen.

## **4.10.1 Kirchliche DienstwohnungsVO**

---

(2) Auf Antrag des Mitarbeiters kann von der Zuweisung einer Dienstwohnung abgesehen oder die Zuweisung beendet werden, wenn die Verpflichtung zum Bezug der Dienstwohnung für den Mitarbeiter eine besondere Härte bedeuten würde oder eine Beeinträchtigung dienstlicher Belange bei Abwägung mit den persönlichen Verhältnissen des Mitarbeiters als hinnehmbar erscheint.

### **III. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

#### **§ 29**

#### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsregelung**

- (1) Diese Rechtsverordnung tritt am 1. Januar 2013 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten außer Kraft, vorbehaltlich des Absatzes 3:
  - a) Kirchliche Dienstwohnungsverordnung vom 22. Oktober 1996 (ABl. S. A 209) samt Anlage 1 bis 6,
  - b) Richtlinie zur Festsetzung von Dienstwohnungsvergütungen vom 22. Oktober 1996 (ABl. S. A 220) und
  - c) die Durchführungsverordnung zur Kirchlichen Dienstwohnungsverordnung und zur Richtlinie zur Festsetzung von Dienstwohnungsvergütungen vom 28. Januar 1997 (ABl. S. A 42).
- (3) Ist aufgrund der ab dem 1. Januar 2013 geltenden Vorschriften die Änderung eines bestehenden Festsetzungsbescheides veranlasst, ist ein entsprechender Bescheid bis spätestens 31. Dezember 2015 zu erlassen. Bis zum Erlass des jeweiligen Änderungsbescheids, längstens bis zum 31. Dezember 2015, gelten die in Absatz 2 genannten festsetzungsrelevanten Vorschriften fort, einschließlich § 16 Kirchliche Dienstwohnungsverordnung.