

**Rechtsverordnung¹ zur Ausführung der Verordnung über
die Dienstwohnungen der Pfarrerinnen und Pfarrer
(Pfarrdienstwohnungsverordnung – PfdWVO)
vom 9. September 1998
(Pfarrdienstwohnungsausführungsverordnung –
PfdWAO)**

**In der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Januar 2013 (KABl. S. 2),
geändert durch Rechtsverordnung vom 19. November 2021**

(KABl. Nr. 157 S. 259)

Die Kirchenleitung der Evangelischen Kirche in Berlin-Brandenburg hat aufgrund der §§ 3 und 4 der Verordnung mit Gesetzeskraft über Dienst- und Werkdienstwohnungen vom 21. Mai 1999 (KABl.-EKiBB S. 122) die folgende Rechtsverordnung beschlossen:

§ 1

(zu § 2 PfdWVO)

Allgemeines

- (1) ¹Dienstwohnungen können von der Anstellungskörperschaft in Gebäuden bereitgestellt werden, die sich in ihrem Eigentum, ihrem Besitz oder ihrer Verwaltung befinden. ²Sie können von der Anstellungskörperschaft jedoch auch in einem anderen Gebäude angemietet und von ihr zur Dienstwohnung bestimmt werden.
- (2) ¹Die Erklärung einer Wohnung zur Dienstwohnung setzt voraus, dass dies im Interesse des pfarramtlichen Dienstes erforderlich ist. ²Sie bedarf der Zustimmung des Kreiskirchenrats.
- (3) ¹Über jede Dienstwohnung ist vom Kirchlichen Verwaltungsamt ein Wohnungsblatt nach dem vom Konsistorium herauszugebenden Muster anzulegen und fortlaufend zu führen. ²Diese Aufgabe kann im gegenseitigen Einvernehmen der Anstellungskörperschaft übertragen werden.
- (4) ¹Dienstwohnungen, für deren Erhalt dienstliche Gründe nicht mehr bestehen, sind unverzüglich in Mietwohnungen umzuwandeln oder aufzugeben. ²Mietverträge mit den bisher die Wohnung Nutzenden oder mit neuen Mietern sind zu ortsüblichen Bedingungen zu schließen. ³Die Einziehung einer Dienstwohnung bedarf der Zustimmung des Kreiskirchenrats.

¹ Erstreckt auf das Gebiet der ehemaligen EKsOL.

(5) Zuständig für die Zustimmungen nach § 2 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 Pfarrdienstwohnungsverordnung und für die Ausnahmeentscheidung nach § 2 Abs. 6 Satz 2 Pfarrdienstwohnungsverordnung ist der Kreiskirchenrat.

§ 2

(zu § 3 PfdWVO)

Angemessenheit der Größe und Ausstattung

(1) ¹Bei der Größe der zuzuweisenden Pfarrdienstwohnung ist auch die Familiengröße angemessen zu berücksichtigen. ²Die Dienstwohnung soll in der Regel für jede zur Familie gehörende Person ein Zimmer umfassen (ohne Küche und Bad).

(2) ¹Ist eine Dienstwohnung unangemessen groß, so soll einem Antrag zur Verringerung ihres Umfangs entsprochen werden. ²Der nicht mehr zugewiesene Raum darf in diesem Fall von den bisher Nutzungsberechtigten auch nicht mehr zu Abstellzwecken genutzt werden. ³Die Änderung des Umfangs der Dienstwohnung bedarf der Zustimmung des Kreiskirchenrats.

(3) Ausstattungsrichtlinien für Dienstwohnungen kann das Konsistorium erlassen.

§ 3

(zu § 4 PfdWVO)

Zuweisung, Übergabeniederschrift

(1) Die Zuweisung einer Dienstwohnung ist dem zuständigen Kirchlichen Verwaltungsamt und dem Konsistorium mitzuteilen.

(2) In der Niederschrift über die Übergabe der Dienstwohnung nach dem vom Konsistorium herauszugebenden Muster ist ihr Zustand festzustellen.

§ 4

(zu § 5 PfdWVO)

Nutzungsrechte und -pflichten

(1) ¹Eine Vermietung oder Verpachtung oder tatsächliche Überlassung der Dienstwohnung oder von Teilen der Dienstwohnung an Dritte zur selbstständigen Nutzung ist unzulässig. ²Ausnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Leitungsorgans der Anstellungskörperschaft und des Kreiskirchenrats. ³Wird die Zustimmung erteilt, so steht das in Höhe des ortsüblichen Mietwerts festzusetzende Entgelt der Anstellungskörperschaft zu. ⁴Der Mietwert der Pfarrdienstwohnung ist entsprechend herabzusetzen.

(2) ¹Die Pfarrerin oder der Pfarrer dürfen An-, Um- und Einbauten sowie Änderungen in der Ausstattung erst vornehmen, wenn das Leitungsorgan der Anstellungskörperschaft schriftlich zugestimmt hat. ²Dabei ist zugleich festzulegen, ob bei Beendigung des Dienstwohnungsnutzungsverhältnisses der alte Zustand wiederherzustellen ist oder ob die Än-

derungen ohne Wertersatz in der Dienstwohnung verbleiben können. ³Soll ausnahmsweise Wertersatz geleistet werden, bedarf es zu einer solchen Vereinbarung der Zustimmung des Kreiskirchenrats.

(3) ¹Wird ein Gebäude zu mindestens 80 % der Gebäudenutzungsfläche zu Dienstwohnungszwecken genutzt, gilt § 5 Abs. 3 der Pfarrdienstwohnungsverordnung auch dann, wenn sich in dem Gebäude auch noch andere vom Anstellungsträger genutzte Räume befinden. ²Sind mehrere Dienstwohnungsinhaber oder -inhaberinnen vorhanden, so sind die Verkehrssicherungspflichten unter ihnen aufzuteilen. ³Das Leitungsorgan der Anstellungskörperschaft kann mit Zustimmung des Kreiskirchenrats eine andere Regelung treffen.

(4) ¹Bei Verlassen einer Dienstwohnung oder ihrer Übernahme als Mietwohnung ist eine Niederschrift nach dem vom Konsistorium herauszugebenden Muster aufzunehmen. ²Die Dienstwohnung ist bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses in gebrauchsfähigem Zustand, unbeschadet der Regelung in § 8 Abs. 3, vollständig geräumt und besenrein mit allen zu übergabenden Gegenständen einschließlich aller auch selbstbeschaffter Schlüssel zurückzugeben.

(5) Näheres zur Nutzung der Dienstwohnung kann durch eine Hausordnung geregelt werden.

§ 5

(zu § 7 PfdWVO)

Betreten der Dienstwohnung, Kleinreparaturen

(1) Beauftragte der Anstellungskörperschaft oder der von ihr beauftragten wohnungsverwaltenden Stelle dürfen die Dienstwohnung zu angemessener Tageszeit nach vorheriger Ankündigung, bei Gefahr auch ohne Ankündigung, betreten.

(2) Kleinreparaturen mit einem Kostenaufwand bis zu 50 Euro im Einzelfall, höchstens jedoch 250 Euro im Kalenderjahr sind von den Dienstwohnungsnutzenden zu tragen.

§ 6

(zu § 8 PfdWVO)

Schönheitsreparaturen

(1) Schönheitsreparaturen sind auszuführen, wenn das Aussehen der anzustreichenden und zu tapezierenden Flächen erheblich beeinträchtigt oder die Schutzfunktion des Anstrichs nicht mehr gewährleistet ist.

(2) ¹In der Regel sind Schönheitsreparaturen in Küchen, Toiletten, Bädern und Duschen alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren und Dielen alle fünf Jahre und in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre auszuführen. ²Rauhfaser tapeten sind in der Regel

erst nach fünfzehn Jahren zu erneuern, jedoch zwischenzeitlich entsprechend dem vorstehenden Fristenplan zu streichen.

(3) Bei Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses trägt der Ausziehende den Teil der notwendigen Schönheitsreparaturen, der dem Anteil der Frist, die seit dem letzten ordnungsgemäßen Anstrich oder der Tapezierung vergangen ist, an der Gesamtfrist entspricht, die nach dem Fristenplan für die Schönheitsreparaturen einzuhalten ist.

§ 7

(zu § 9 PfdWVO)

Vorauszahlungen auf Nebenkosten

1Soweit Nebenkosten, die von der Pfarrerin oder dem Pfarrer zu tragen sind, zunächst von der Anstellungskörperschaft oder der wohnungsverwaltenden Stelle getragen werden, sind sie von der Pfarrerin oder dem Pfarrer zu erstatten. 2Für umzulegende Beträge, bei denen am Ersten des jeweiligen Monats noch nicht feststeht, in welcher Höhe sie von der Pfarrerin oder dem Pfarrer zu leisten sind, können monatlich gleichbleibende Vorauszahlungen festgesetzt werden. 3Der Ausgleich gemäß den tatsächlich entstandenen Nebenkosten ist jährlich vorzunehmen.

§ 8

(zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 PfdWVO)

Heizkosten

(1) 1Zu den von den Dienstwohnungsinhaberinnen und -inhabern zu tragenden Heizkosten gehören neben den Kosten für die Brennstoffe oder die eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme auch die Kosten für die Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteilern, die Kosten für die Bedienung der Heizanlage sowie als Wartungskosten auch die Kosten für Überwachung und Pflege der Heizanlage, ihre Einstellung und Überprüfung auf Betriebsbereitschaft und -sicherheit durch eine Fachkraft. 2Zu den Reinigungskosten gehören auch die Kosten der Reinigung des Betriebsraums.

(2) Das Konsistorium kann mit Zustimmung des Ständigen Haushaltsausschusses jährlich eine Höchstbelastungsgrenze für Heizkosten oder eine Höchstgrenze für die bei der Abrechnung zu berücksichtigende beheizbare Fläche festlegen.

(3) Auf das voraussichtliche Heizkostenentgelt sind monatliche Vorauszahlungen vorbehaltlich der Abrechnung nach Schluss des Abrechnungszeitraums zu leisten (§ 7).

(4) 1Beginnt oder endet das Dienstverhältnis während des Abrechnungszeitraumes, so sind für jeden Monat des angebrochenen Abrechnungszeitraumes folgende Vomhundertsätze des endgültigen Jahresentgelts zu entrichten:

Monat	Vomhundertsatz
Januar	18,1
Februar	15,6
März	13,7
April	9,4
Mai	2,1
Juni	1,1
Juli	0,3
August	0,3
September	0,7
Oktober	9,0
November	13,0
Dezember	16,7

2Für Teile eines Monats sind täglich ein Dreißigstel des Monatsbetrages zugrunde zu legen.

§ 9

(zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 PfdWVO)

Warmwasserkosten

(1) Zu den Kosten, die von den Dienstwohnungsnutzenden für die Warmwasserversorgung zu tragen sind, gehören neben den Kosten der Wassererwärmung, für die § 7 Abs. 1 entsprechend gilt, auch die Kosten für die Reinigung und Wartung der Warmwassergeräte, wie Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte und der Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und -sicherheit durch eine Fachkraft.

(2) Auf die Warmwasserkosten findet § 8 Abs. 2 keine Anwendung.

§ 10

(zu § 9 Abs. 1 Nr. 6 PfdWVO)

Antennenanlagen

(1) 1Dienstwohnungsnutzende, die außerhalb der Dienstwohnung eine eigene Antenne anbringen wollen, haben zuvor von der wohnungsverwaltenden Stelle die Zustimmung einzuholen, die sich auch auf den Ort der Anbringung der Anlage und eine etwaige Versicherung bezieht. 2Die Haftung für Schäden, die aus der Anbringung von Antennen, auch durch höhere Gewalt, entstehen, obliegt den Errichtenden der Anlagen. 3Bei Beendigung des Dienstwohnungsnutzungsverhältnisses sind die Anlagen auf Kosten der Errichtenden

zu entfernen. ⁴Der alte Gebäudezustand ist wiederherzustellen, sofern mit den nachfolgenden Dienstwohnungsnutzenden nichts anderes vereinbart wird und die wohnungsverwaltende Stelle zustimmt.

(2) In der Regel sind Einzelantennen nicht zulässig, wenn ein Anschluss an ein Breitbandkabelnetz möglich oder eine Gemeinschaftsantenne vorhanden ist oder ein anderer geeigneter Gemeinschaftsanschluss genutzt werden kann.

(3) Laufende Gebühren für einen Kabelanschluss sind die laufenden Grundgebühren, die auf die vorhandenen Wohnungen anteilig umzulegen sind, sowie etwaige Kosten des Betriebs einer Verteilanlage.

§ 11

(zu § 9 Abs. 1 PfdWVO)

Sonstige Nebenkosten

Die Pfarrerin oder der Pfarrer trägt außer den in § 9 Abs. 1 PfdWVO genannten Nebenkosten auch die Umlagen für Wascheinrichtungen, Fahrstühle, Gemeinschaftsantennen, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, soweit es sich nicht um vom Eigentümer zu tragenden Erhaltungsaufwand handelt.

§ 12

(zu § 10 PfdWVO)

Amtszimmerpauschale

(1) ¹Die auf das Amtszimmer entfallenden Kosten können auf Beschluss des Leitungsgorgans der Anstellungskörperschaft den Dienstwohnungsnutzenden pauschal von der Anstellungskörperschaft erstattet werden. ²Die steuerrechtlichen Vorschriften sind dabei zu beachten. ³Die Pauschale schließt die Aufwendung für Beheizung, Beleuchtung, Reinigung (und Nutzung von Ausstattungsstücken) ein. ⁴Sie wird vom Konsistorium mit Zustimmung des Ständigen Haushaltsausschusses festgesetzt.

(2) ¹Amtszimmerberechtigt sind Pfarrerinnen und Pfarrer, die eine Dienstwohnung ihrer Kirchengemeinde nutzen, wenn sie in ihr eine Pfarrstelle innehaben oder verwalten. ²Liegt die Dienstwohnung außerhalb der Gemeindegrenzen oder ist der pfarramtliche Dienst nicht an eine Kirchengemeinde gebunden und kann in den vom Anstellungsträger genutzten Gebäuden kein Amtszimmer bereitgestellt werden, so kann eine Amtszimmerpauschale nur gezahlt werden, wenn das Konsistorium die Notwendigkeit eines Amtszimmers außerhalb des Dienstbereichs anerkannt hat.

§ 13
(zu § 12 PfdWVO)
Garten

- (1) Größere Maßnahmen, deren Kosten die Anstellungskörperschaft zu tragen hat, sind insbesondere die Erneuerung der Einfriedung, die Unterhaltung der Wasserleitung und der Drainage.
- (2) 1Ersatz für abgestorbene Bäume und Sträucher hat die Pfarrerin oder der Pfarrer nicht zu leisten. 2Vorgenommene Ersatzpflanzungen gehen in kirchliches Eigentum über.
- (3) 1Eine Unterverpachtung des zugewiesenen Gartens ist unzulässig. 2Garten, der von der Pfarrerin oder dem Pfarrer persönlich nicht genutzt werden kann, soll zurückgenommen werden. 3Die Kirchengemeinde soll die Fläche an andere kirchliche Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter oder an Dritte vertraglich zur Nutzung übergeben.

§ 14
(zu § 6 und § 14 Abs. 2 PfdWVO)
Dienstwohnungsabschlag als Übergangsregelung

- (1) Abweichend von § 6 PfdWVO wird anstelle der Dienstwohnungsvergütung vorerst ein Dienstwohnungsabschlag vom Grundgehalt vorgenommen, dessen Höhe sich aus der Anlage zur Pfarrbesoldungsordnung ergibt und sich um den Ehegattenanteil des Familieneinzuschlags (§ 11 Pfarrbesoldungsordnung) erhöht.
- (2) Der Abschlag bemisst sich nach dem Betrag des bis 31. März 1999 mit dem Gehalt gezahlten Ortszuschlags der Stufe 1 und wird entsprechend der Gehaltsentwicklung dynamisiert.

§ 15
(zu § 6 PfdWVO)
Steuerlicher Mietwert

- (1) 1Grundlage für die steuerliche Bewertung des Mietwerts der Dienstwohnung nach den jeweils geltenden steuerlichen Vorschriften ist der ortsübliche Mietwert. 2Das Konsistorium kann Zu- oder Abschläge festsetzen.
- (2) 1Solange Mietspiegel Ein- und Zweifamilienhäuser nicht gesondert erfassen, sind die nach Abs. 1, Sätze 1 und 2 festgestellten Mietwerte um einen Zuschlag zu erhöhen, soweit dies ortsüblich ist. 2Das Konsistorium kann entsprechende Zuschläge festsetzen.
- (3) 1Zuständig für die Festsetzung des Mietwerts sind im Übrigen die Kirchlichen Verwaltungsämter. 2In dem Gebiet der ehemaligen Evangelischen Kirche der schlesischen Oberlausitz geht diese Zuständigkeit mit der jeweils nächsten turnusgemäßen Überprüfung des Mietwertes oder der Neuzuweisung einer Dienstwohnung gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 Pfarrdienstwohnungsverordnung auf das Kirchliche Verwaltungsamt über.

§15 a

Pfarrsprengel

Wenn sich Kirchengemeinden in einem Pfarrsprengel bei Dienstwohnungsangelegenheiten (z.B. Zuweisung) nicht einigen, entscheidet der Kreiskirchenrat nach Anhörung der Gemeindekirchenräte.

§ 15 b

Rechtsbehelf gegen die Entscheidung des Kreiskirchenrats

- (1) Das Konsistorium entscheidet über einen Widerspruch oder eine Beschwerde gegen die Entscheidung des Kreiskirchenrats in Dienstwohnungsangelegenheiten.
- (2) Widerspruch oder Beschwerde kann auch die Superintendentin oder der Superintendent einlegen, wenn sie oder er gegen die Entscheidung des Kreiskirchenrats gestimmt hatte.

§ 16

Andere öffentlich-rechtliche Dienstwohnungsverhältnisse

Werden andere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis von ihrem Dienstgeber aus dienstlichen Gründen verpflichtet, eine Dienstwohnung zu beziehen, so gelten die Bestimmungen des Pfardienstwohnungsrechts für sie sinngemäß.

§ 17

Privatrechtliche Werkdienstwohnungsverhältnisse

- (1) Die Vorschriften des Pfardienstwohnungsrechts gelten, soweit nichts anderes bestimmt ist, sinngemäß für Dienstwohnungsverhältnisse kirchlicher Angestellter sowie Arbeiterinnen und Arbeiter, denen aus dienstlichen Gründen eine Wohnung ohne Abschluss eines Mietvertrages zugewiesen worden ist, insbesondere für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Haus- und Kirchwartsdienst, in Heimleitungsaufgaben und in dienstwohnungsgebundenen Tätigkeiten auf Kirchhöfen (Werkdienstwohnungen).
- (2) Das Werkdienstwohnungsverhältnis ist Bestandteil des privatrechtlichen Dienstverhältnisses (Arbeitsverhältnisses).
- (3) ¹Für die Beendigung von Werkdienstwohnungsverhältnissen gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über Wohnraum, der im Rahmen eines Dienstverhältnisses überlassen ist. ²Wird eine Mitarbeiterin oder ein Mitarbeiter von der Pflicht zur Nutzung der Dienstwohnung entbunden, so endet das Werkdienstwohnungsverhältnis mit Ablauf des Monats, in dem die Wohnung geräumt wird. ³Wird die Werkdienstwohnung nach Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses weiterhin von der Mitarbeiterin oder dem Mitarbeiter genutzt, so ist abweichend von § 18 der festgesetzte Mietwert als Nutzungsentgelt zu entrichten.

§ 18

Werkdienstwohnungsvergütung

- (1) ¹Für die Nutzung der Werkdienstwohnung ist eine Dienstwohnungsvergütung zu entrichten. ²Ihre Höhe ist entsprechend dem örtlichen Mietwert festzusetzen.
- (2) Die Dienstwohnungsvergütung darf den Betrag nicht übersteigen, der jeweils für vergleichbare Dienstwohnungsverhältnisse nach den landesrechtlichen Vorschriften als höchste Dienst- oder Werkdienstwohnungsvergütung festgesetzt ist.
- (3) ¹Für den 85 Quadratmeter Wohnfläche übersteigenden Teil der Wohnung ist zusätzlich zur höchsten Dienstwohnungsvergütung nach Abs. 2 je Quadratmeter Wohnfläche der Betrag zu entrichten, der dem örtlichen Mietwert entspricht. ²Der festgesetzte örtliche Mietwert für die ganze Wohnung darf hierdurch nicht überschritten werden.
- (4) ¹Eine Änderung der höchsten Dienstwohnungsvergütung aufgrund eines veränderten Bruttoeinkommens ist mit Wirkung vom Ersten des Monats des auf die Änderung folgenden Monats vorzunehmen. ²Bei rückwirkender Erhöhung des Bruttoeinkommens gilt als Tag der Änderung der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Erhöhung.
- (5) Die Dienstwohnungsvergütung einschließlich aller Nebenkosten für einen Kalendermonat ist von den am Zahltag des gleichen Kalendermonats zu zahlenden Bezügen einzubehalten.
- (6) Die Verpflichtung zur Entrichtung der zusätzlichen Dienstwohnungsvergütung nach Abs. 3 besteht nicht bei Dienstwohnungsverhältnissen, die am 1. Oktober 1979 bereits bestanden haben und Dienstwohnungen betrafen, die die in Abs. 3 genannten Maße überschreiten.
- (7) Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die keine höhere Vergütung als nach Entgeltgruppe 10 erhalten, sind von der Anstellungskörperschaft die anerkennungsfähigen Materialkosten zu erstatten, die sie zur fach- und fristgerechten Durchführung der ihnen obliegenden Schönheitsreparaturen aufgewendet haben.

§ 19

¹Diese Rechtsverordnung tritt am 1. Juli 1999 in Kraft. ¹ ²Zugleich tritt die Rechtsverordnung über Dienstwohnungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 1988 (KABL.-EKiBB S. 22, 76), zuletzt geändert durch Rechtsverordnung vom 30. Mai 1997 (KABL.-EKiBB S. 134), außer Kraft.

¹ Zu diesem Zeitpunkt ist die Rechtsverordnung in ihrer ursprünglichen Fassung in Kraft getreten, die Änderung ist zum 1. Januar 2006 in Kraft getreten.

