

Merkblatt über die Anmietung von Dienstwohnungen

1. Geltungsbereich

Dieses Merkblatt soll sowohl bei einer dauerhaften als auch befristeten Anmietung einer Dienstwohnung eine Hilfestellung geben.

2. Voraussetzungen einer Anmietung

1Die Anmietung einer Wohnung nach Nr. 2.3.3 DB-PfDwV.EKM ist zulässig, wenn der Dienstwohnungsgeber oder eine der Anstellungskörperschaften eine Dienstwohnung aus seinem oder ihrem Eigentum dauerhaft oder vorübergehend nicht zur Verfügung stellen kann. 2Ist dies der Fall, so wird empfohlen, zunächst zu prüfen, ob ein anderer kirchlicher Rechtsträger, der nicht Anstellungskörperschaft der Dienstwohnungsinhaberin bzw. des Dienstwohnungsinhabers ist, über eine Wohnung im Eigentum verfügt, die als Dienstwohnung geeignet ist. 3Im Fall des Satz 2 sollte mit dieser kirchlichen Körperschaft ein Mietvertrag geschlossen werden.

3. Geltung der Pfarrdienstwohnungsverordnung

Ist die Anmietung einer in fremden Eigentum stehenden Mietwohnung erforderlich, so gelten die Bestimmungen der Pfarrdienstwohnungsverordnung (PfDwV) grundsätzlich weiter; sofern Bestimmungen der PfDwV mietvertraglichen Vereinbarungen entgegenstehen, können die Bestimmungen der PfDwV nicht angewendet werden.

4. Grundsätze zum Mietverhältnis

4.1 Wird eine Dienstwohnung in einem in fremdem Eigentum stehenden Gebäude oder Gebäudeteil angemietet, so kann der Mietvertrag einschließlich der Regelungen über die Zahlung von Nebenkosten nur zwischen dem Dienstwohnungsgeber und dem Vermieter abgeschlossen werden.

4.2 Soweit die Dienstwohnungsinhaberin bzw. der Dienstwohnungsinhaber Kosten für die Dienstwohnung zu tragen hat, besteht diese Verpflichtung nur gegenüber dem Dienstwohnungsgeber.

4.3 Die Dienstwohnungsinhaberin bzw. der Dienstwohnungsinhaber hat schriftlich gegenüber dem Dienstwohnungsgeber zu erklären (Muster Anlage 1a)), dass er bzw. sie

- a) in die Bestimmungen des Mietvertrages mit Ausnahme derjenigen über die Zahlung des Mietzinses und der weiteren Nutzungskosten (z.B. Garage, Stellplatz, Carport) eintritt
und
- b) den Dienstwohnungsgeber im Innenverhältnis von allen Ansprüchen des Vermieters freihält, die aus einer unsachgemäßen Behandlung der Wohnung oder der zu ihr gehörenden Ausstattungsgegenstände oder sonstigen Verstößen gegen die mietvertraglichen Vereinbarungen herrühren.

5. Geltungsbereich der Durchführungsbestimmungen zur Pfarrdienstwohnungsverordnung

Dem allgemeinen Mietrecht entgegenstehende Regelungen der Durchführungsbestimmungen zur PfDwV (DBPfDwV) sind nicht anzuwenden.

6. Weitergeltende Bestimmungen der Durchführungsbestimmungen zur Pfarrdienstwohnungsverordnung

Weiter geltende Bestimmungen der Durchführungsbestimmungen zur Pfarrdienstwohnungsverordnung (DBPfDwV) sind folgende Regelungen:

a) Nr. 2.3.1 zu § 2 PfDwV (Begriffsbestimmungen):

Die Pflicht des Dienstwohnungsgebers zur Gestellung einer Dienstwohnung besteht unverändert fort.

b) Nr. 3 zu § 3 PfDwV (Rechte und Pflichten):

Die Rechte und Pflichten der Dienstwohnungsinhaberin bzw. des Dienstwohnungsinhabers sowie des Dienstwohnungsgebers bestehen unverändert fort.

c) Nr. 4 zu § 4 PfDwV (Größe der Dienstwohnung, Angemessenheit):

Es ist darauf zu achten, dass die Mietwohnung den Mindestanforderungen für gesunde Wohnverhältnisse sowie den Mindestanforderungen des Baugesetzes des jeweiligen Bundeslandes entspricht.

d) Nr. 5 zu § 5 PfDwV (Zuweisung und Dauer des Dienstwohnungsverhältnisses):

- Das Dienstzimmer (Nr. 5.1.2) soll grundsätzlich vom Dienstwohnungsgeber der Dienstwohnungsinhaberin bzw. dem Dienstwohnungsinhabers außerhalb der Mietwohnung an der Dienststätte kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.
- Wird die Mietwohnung mit Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses nicht mehr für dienstliche Zwecke benötigt und liegt kein von Anfang an befristetes Mietverhältnis vor, so ist die Mietwohnung durch den Dienstwohnungsgeber entsprechend den gesetzlichen Vorschriften rechtzeitig zu kündigen. Dabei sind Einzelfall etwaig notwendig werdende Räumungsfristen nach § 5 Abs. 3 bis 5 PfDwV zu beachten.
- Das Kreiskirchenamt und das Landeskirchenamt erhalten eine Ausfertigung des Kündigungsschreibens und der Kündigungsbestätigung des Vermieters.

e) Nr. 6 zu § 6 PfDwV (Übergabe, Nutzung):

- Die Übernahme der Mietwohnung soll bei gleichzeitiger Anwesenheit des Vermieters, des Dienstwohnungsgebers und der Dienstwohnungsinhaberin bzw. dem Dienstwohnungsinhaber erfolgen.
- Nr. 6.1.2 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Übernahme einer Mietwohnung nur dann erfolgen soll, wenn diese renoviert ist bzw. die erforderlichen Schönheitsreparaturen durch den Vormieter oder den Vermieter durchgeführt wurden.
- Nr. 6.1.3 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Dienstwohnungsinhaberin bzw. dem Dienstwohnungsinhaber spätestens bei Übergabe der Mietwohnung durch den Dienstwohnungsgeber anstelle des Wohnungsblattes eine Ausfertigung des Mietvertrages sowie jeweils eine Ausfertigung weiterer das Mietverhältnis betreffende Unterlagen (Übergabeprotokoll, Hausordnung, aufgenommene Zählerstände usw.) ausgehändigt werden.

- Das Kreiskirchenamt und das Landeskirchenamt erhält je eine Kopie des Mietvertrages.

f) Nr. 7 zu § 7 PfDwV (Diensträume, Garagen, Garten):

Es gelten die Vereinbarungen des Mietvertrages.

g) Nr. 11 zu § 11 PfDwV (Rückgabe der Dienstwohnung):

- Die Rückgabe der Mietwohnung soll bei gleichzeitiger Anwesenheit des Vermieters, des Dienstwohnungsgebers und der Dienstwohnungsinhaberin bzw. des Dienstwohnungsinhabers erfolgen.
- Über die Rückgabe ist eine Niederschrift zu fertigen, die vom Vermieter, dem Dienstwohnungsgeber und der Dienstwohnungsinhaberin bzw. dem Dienstwohnungsinhaber unterzeichnet wird.
- Nr. 11.3 ist nicht anzuwenden. Es gelten die Bestimmungen des Mietvertrages und des allgemeinen Mietrechts.

h) Nr. 12 zu § 12 PfDwV (Ermittlung des ortsüblichen Mietwertes, Festsetzung):

Die Nrn. 12.1 bis 12.7 sind nicht anzuwenden. Der Nettomietzins ist der ortsübliche Mietwert.

i) Nr. 13 zu § 13 PfDwV (Herabsetzung der Dienstwohnungsvergütung):

- Es gelten die allgemeinen Bestimmungen des Mietrechts.
- Das mit Gründen versehene Minderungsverlangen der Dienstwohnungsinhaberin bzw. des Dienstwohnungsinhabers ist an den Dienstwohnungsgeber zu richten. Der Dienstwohnungsgeber und das Kreiskirchenamt prüfen das Minderungsverlangen; der Dienstwohnungsgeber richtet dieses als Mietminderungsverlangen an den Vermieter.
- Kommt es zu einer Mietminderung, ist das Kreiskirchenamt und das Landeskirchenamt unter Übersendung von Abschriften des Schriftverkehrs zu informieren.
- Das Landeskirchenamt setzt für die Dauer der Mietminderung die Dienstwohnungsvergütung neu fest.

j) Nr. 16 zu § 16 PfDwV (Bemessung der höchsten Dienstwohnungsvergütung):

Die hierzu erlassenen Durchführungsbestimmungen gelten unverändert weiter.

7. Umzugskosten

Die Erstattung von Umzugskosten der Dienstwohnungsinhaberin bzw. des Dienstwohnungsinhabers erfolgt nach Maßgabe der Verordnung über die Umzugskostenvergütung für Pfarrer, ordinierte Gemeindepädagogen und Kirchenbeamte (Umzugskostenverordnung – UmzugskostenVO)