

# **Allgemeine Verwaltungsvorschrift über Kirchliche Dienstwohnungen**

**Anlage 5  
(zu § 1 Nr. 3)**

## **I. Allgemeines**

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

- (1) Beschäftigten der Evangelischen Landeskirche in Württemberg dürfen Dienstwohnungen nur unter Beachtung der nachstehenden Vorschriften zugewiesen werden.
- (2) Den Kirchengemeinden, Kirchenbezirken und kirchlichen Verbänden wird empfohlen, entsprechend zu verfahren.

### **§ 2**

#### **Begriff der Dienstwohnungen**

- (1) Dienstwohnungen sind Wohnungen oder einzelne Wohnräume, die Kirchenbeamten als Inhabern bestimmter Dienstposten vom Dienstherrn unter ausdrücklicher Bezeichnung als Dienstwohnung ohne Abschluss eines Mietvertrags aus dienstlichen Gründen nach Maßgabe dieser Vorschriften zugewiesen werden. Das Dienstwohnungsverhältnis ist öffentlich-rechtlicher Natur.
- (2) Bezüglich der Werkdienstwohnungen für Angestellte gilt Abschnitt IV.

### **§ 3**

#### **Voraussetzung für die Zuweisung**

- (1) Dienstwohnungen dürfen nur zugewiesen werden, wenn die dienstlichen Verhältnisse es erfordern. In der Zuweisung wird die Wohnung nach Ort, Lage und Größe beschrieben und der Beginn des Dienstwohnungsverhältnisses festgestellt.
- (2) Sind die Voraussetzungen für die Zuweisung einer kircheneigenen Wohnung als Dienstwohnung weggefallen, so ist die Bezugsanordnung auf Monatsende zu widerrufen. Die Dienstwohnung ist in eine Mietwohnung umzuwandeln oder dienstlichen Zwecken zuzuführen. Bei einer angemieteten Wohnung wird die Bezugsanordnung gleichfalls auf Monatsende widerrufen. Tritt der bisherige Dienstwohnungsinhaber in das Mietverhältnis nicht ein, so ist das Mietverhältnis von der hausverwaltenden Stelle zu kündigen. Die Kündigung kann bis zur Dauer eines Jahres zurückgestellt werden, wenn dies nach der

örtlichen Wohnungssituation und bei den persönlichen Verhältnissen des Bediensteten angezeigt ist. Bis zur Beendigung des Mietverhältnisses ist die bisher gezahlte Dienstwohnungsvergütung als Mietentschädigung einzubehalten.

(3) Ein Anspruch auf Zuweisung einer Dienstwohnung besteht nicht.

#### **§ 4**

##### **Berechtigung und Verpflichtung zum Beziehen**

(1) Kirchenbeamte, denen nach § 30 Absatz 2 KBG.EKD eine Dienstwohnung zugewiesen ist, sind verpflichtet, die Dienstwohnung zu beziehen. Die Verpflichtung entsteht mit der Anordnung zum Bezug der Dienstwohnung. Der Kirchenbeamte ist mit der Anordnung darauf hinzuweisen, dass für die Zuweisung und die Benutzung der Dienstwohnung diese Vorschriften gelten. Die Wohnung ist zu beziehen, wenn die hausverwaltende Stelle (§ 5) die Beziehbare festgestellt hat. Die Dienstwohnung ist beziehbar, wenn sie sich in einem zum ordnungsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand befindet.

(2) Die oberste Dienstbehörde oder die von ihr ermächtigte Dienststelle kann auf Antrag des Kirchenbeamten von der Zuweisung absehen oder auf seinen Antrag die Anordnung zum Bezug widerrufen, wenn die Verpflichtung, die Dienstwohnung zu beziehen oder die bezogene Dienstwohnung zu behalten, eine besondere Härte bedeutet und die Beeinträchtigung dienstlicher Belange bei Abwägung mit den besonderen persönlichen Verhältnissen der Amtskraft hingenommen werden kann.

## **II. Verwaltung der Dienstwohnungen**

#### **§ 5**

##### **Hausverwaltende Stelle**

Der Oberkirchenrat verwaltet die landeskirchlichen Dienstwohnungen als hausverwaltende Stelle.

#### **§ 6**

##### **Größe und Ausstattung**

(1) Ein Anspruch auf eine bestimmte Größe und Ausstattung der Dienstwohnung besteht nicht. Die Dienstwohnung soll eine den familiären Verhältnissen des Dienstwohnungsinhabers angemessene Mindestfläche haben.

(2) Die Wohnflächen sind nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

## § 7 Übergabe

Die Dienstwohnung ist dem Kirchenbeamten von der hausverwaltenden Stelle zu übergeben. Über die Übergabe ist eine Niederschrift zu fertigen, aus der insbesondere das Bezugsdatum, das übergebene Zubehör und die überlassenen Ausstattungsgegenstände und Geräte hervorgehen.

## § 8 Dauer der Zuweisung

(1) Die Wohnung ist dem Kirchenbeamten solange als Dienstwohnung zuzuweisen, als er Inhaber des Dienstpostens ist, für den die Dienstwohnung bereitgestellt wird. Der Dienstvorgesetzte kann die Anordnung zum Bezug der Dienstwohnung aus zwingenden dienstlichen Gründen widerrufen.

(2) Das Dienstwohnungsverhältnis endet mit dem Erlöschen der Zuweisung der Dienstwohnung

1. mit Ablauf des Monats, in dem der Dienstwohnungsinhaber versetzt wird, seinen Dienstposten wechselt, in den Ruhestand tritt oder aus dem Kirchlichen Dienst ausscheidet,
2. mit Ablauf des Monats, in dem die Bezugsanordnung aus zwingenden dienstlichen Gründen widerrufen ist (Absatz 1 Satz 2),
3. mit Ablauf des Räumungstages, wenn die Anordnung zum Bezug der Dienstwohnung auf Antrag des Kirchenbeamten widerrufen ist (§ 4 Abs. 2),
4. beim Ableben des Dienstwohnungsinhabers mit seinem Todestag.

(3) Die Räumung der Dienstwohnung ist vom Dienstvorgesetzten anzuordnen

1. zum Zeitpunkt der Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses, wenn der Dienstwohnungsinhabende seinen Dienstposten wechselt, versetzt wird, in den Ruhestand tritt oder aus dem kirchlichen Dienst ausscheidet,
2. zwei Monate nach Ablauf des Sterbemonats, wenn die Dienstwohnung nicht von Angehörigen des verstorbenen Dienstwohnungsinhabers mitbewohnt gewesen ist,
3. sechs Monate nach Ablauf des Sterbemonats, wenn die Dienstwohnung von Angehörigen mitbewohnt ist,
4. sechs Monate nach Ablauf des Monats, in dem die Bezugsanordnung aus zwingenden dienstlichen Gründen widerrufen worden ist.

(4) Die Räumungstermine nach Absatz 3 können auf Antrag unter Mitberücksichtigung des dienstlichen Interesses

an der Dienstwohnung verlängert werden

1. bis zu einem Jahr bei einem versetzten oder aus gesundheitlichen Gründen in den Ruhestand tretenden Dienstwohnungsinhaber,
  2. im Fall des Absatzes 3 Nr. 3 und 4 um weitere sechs Monate, wenn der Kirchenbeamte bzw. die Angehörigen aus nicht in ihrer Person liegenden Gründen an der termingerechten Räumung gehindert sind.
- (5) Bis zu den in Absatz 3 und 4 genannten Räumungsterminen ist als Nutzungsentschädigung die gleiche Vergütung zu zahlen, wie wenn das Dienstwohnungsverhältnis noch bestehen würde; die Dienstwohnungsvorschriften gelten sinngemäß weiter. Nach Ablauf der nach Absatz 3 und 4 angeordneten Termine ist ggf. eine Nutzungsentschädigung in Höhe der ortsüblichen Miete zu zahlen. Von dem Abschluss einer schriftlichen Nutzungsvereinbarung kann in der Regel abgesehen werden.

## **§ 9**

### **Nutzung der Dienstwohnungen, Vermieten**

- (1) Der Dienstwohnungsinhaber ist verpflichtet, die Wohnung nebst Zubehör, Ausstattungsgegenständen und Geräten schonend und pfleglich zu behandeln und sie nur zu Wohnzwecken, unter Beachtung der Hausordnung, zu nutzen. Eine Vermietung, eine Benutzung zu anderen Zwecken oder die Aufnahme anderer Personen bedarf der schriftlichen Einwilligung der hausverwaltenden Stelle. Diese ist berechtigt, eine besondere Entschädigung zu verlangen.
- (2) Dem Dienstwohnungsinhaber obliegt die Verkehrssicherungspflicht, insbesondere die Räum- und Streupflicht im Winter, nach Maßgabe der ortspolizeilichen Vorschriften. Der Dienstwohnungsinhaber haftet für Schäden, die er, seine Familienangehörigen, Besucher, Hausgehilfen, die von ihm beauftragten Handwerker und dergleichen verursacht haben. Die Haftung entfällt, soweit der Dienstwohnungsinhaber glaubhaft macht, dass weder ihn noch die den Schaden verursachenden Personen ein Verschulden trifft.

## **§ 10**

### **Instandsetzung und Instandhaltung des Mietobjekts**

- (1) Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung trägt die hausverwaltende Stelle, sofern der Schaden nicht vom Dienstwohnungsinhaber oder von ihm gemäß § 278 BGB zurechenbaren Personen, insbesondere Familienangehörigen, Gästen, Hausangestellten oder von ihm beauftragten Handwerkern, schuldhaft verursacht wurde.
- (2) Der Dienstwohnungsinhaber ist verpflichtet, die notwendigen Schönheitsreparaturen (Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken) auf eigene Kosten in fachhandwerklicher Qualität ausführen zu lassen oder selbst auszuführen. Die Schönheitsreparaturen sind je nach dem Grad der Abnutzungen durchzuführen.

(3) Schäden an und in der Dienstwohnung sind der hausverwaltenden Stelle ohne schuldhaftes Verzögern anzuzeigen. Der Dienstwohnungsinhaber haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden, insbesondere wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend belüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden.

(4) Für auch ohne Verschulden des Dienstwohnungsinhabers notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Dienstwohnungsinhabers ausgesetzt sind (sog. Kleinreparaturen), nämlich Zentralheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, Öfen, Herde, Spültische, Türen, Schlösser, Fenster, Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Markisen, WC- und Badeeinrichtungen, Handwaschbecken, Bodenbeläge, elektrische Einrichtungen, insbesondere die in § 28 Abs. 3 Satz 2 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) genannten Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, übernimmt der Dienstwohnungsinhaber die Kosten voll, wenn der Rechnungsbetrag im Einzelfall 100,00 Euro nicht übersteigt, jedoch innerhalb eines Kalenderjahres nur bis zu einem Gesamtbetrag von 8 % des Jahresnettomietwerts.

## § 11

### **Duldung von Instandsetzungs- und ähnlichen Arbeiten**

(1) Die hausverwaltende Stelle ist berechtigt, laufende Instandsetzungsarbeiten sowie bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hausgrundstücks oder der Dienstwohnräume, zur Abwendung drohender Gefahren, zur Beseitigung von Schäden oder aus sonstigen Gründen notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Dienstwohnungsinhabers ausführen zu lassen. Die hausverwaltende Stelle wird auf die Belange des Dienstwohnungsinhabers bei der Ausführung der Arbeiten soweit möglich Rücksicht nehmen; er ist rechtzeitig zu verständigen. Die Beauftragten der hausverwaltenden Stelle dürfen die Dienstwohnung nach Anmeldung und Vereinbarung eines Termins betreten, um die notwendigen Feststellungen treffen zu können.

(2) Soweit der Dienstwohnungsinhaber Arbeiten nach Absatz 1 dulden muss, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Gebrauchsfähigkeit der Dienstwohnung führen, hat die hausverwaltende Stelle die Dienstwohnungsvergütung zu mindern.

## § 12

### **Veränderungen**

(1) Um-, An-, Einbauten sowie Änderungen an der gestellten Ausstattung und Einrichtung sind nur mit schriftlicher Einwilligung der hausverwaltenden Stelle zulässig. Sie entscheidet mit der Einwilligung, ob und inwieweit der Dienstwohnungsinhaber die Kosten zu

tragen hat und nach der Räumung der Wohnung der frühere Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen ist.

(2) Trägt die Landeskirche die Kosten ganz oder teilweise, so ist der Mietwert angemessen anzuheben, wenn und soweit damit der Wohnwert verbessert wird.

### **§ 13**

#### **Rücknahme**

(1) Die Dienstwohnung ist nach dem Erlöschen des Dienstwohnungsverhältnisses durch die hausverwaltende Stelle zurückzunehmen. Darüber ist bei Bedarf eine Niederschrift zu fertigen. Wenn nach § 8 eine Räumungsfrist zugestanden ist, ist die Rücknahme bis zur Räumung der Wohnung aufzuschieben.

(2) Die Dienstwohnung ist ordnungsgemäß gereinigt zu übergeben. Die überlassenen Ausstattungsgegenstände und Geräte sowie die – auch selbstbeschafften – Schlüssel sind zurückzugeben. Für fehlende Gegenstände und Geräte, für zu vertretende Mängel oder Schäden ist Ersatz zu leisten.

(3) Der Dienstwohnungsinhaber muss Einbauten und Vorrichtungen, mit denen er die Dienstwohnung versehen hat, wegnehmen und auf seine Kosten den früheren Zustand wieder herstellen, wenn dies bei der Einwilligung nach § 12 verlangt worden ist. Die hausverwaltende Stelle kann Ausnahmen zulassen. Sie kann mit dem Dienstwohnungsinhaber eine Vereinbarung über die Belassung solcher Einbauten und Vorrichtungen treffen.

### **§ 14**

#### **Hausgärten**

(1) Hausgärten, Vorgärten und Ziergärten, die mit der Dienstwohnung zugewiesen und unentgeltlich überlassen sind, müssen vom Dienstwohnungsinhaber gepflegt und in ordnungsmäßigem Zustand erhalten werden.

(2) Die Pflege und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern obliegt dem Dienstwohnungsinhaber. Zum Ersatz abgestorbener Bäume oder Sträucher ist weder die hausverwaltende Stelle noch der Dienstwohnungsinhaber verpflichtet. Die Beseitigung abgestorbener Bäume ist Sache der hausverwaltenden Stelle. Für Ersatzbeschaffungen durch den Dienstwohnungsinhaber wird keine Entschädigung gewährt.

(3) Beim Räumen der Dienstwohnung darf der Dienstwohnungsinhaber von ihm gepflanzte Bäume und Sträucher entfernen. Er ist zur Entfernung verpflichtet, wenn dies die hausverwaltende Stelle verlangt.

### III. Dienstwohnungsvergütung, Kosten der Wohnungsnutzung

#### § 15

#### Mietwert

(1) Der ortsübliche Mietwert nach § 1 Nummer 4.2 WVO bildet die Grundlage für die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung nach § 16. Er ist von der hausverwaltenden Stelle für jede Dienstwohnung festzustellen. Bei der Festsetzung des Mietwerts ist der Umstand, dass ein Dienstwohnungsinhaber nur Teilbezüge erhält oder die Bezügezahlung unterbrochen ist, ohne Belang.

(2) Für die Berechnung des Mietwerts ist die tatsächliche, höchstens folgende Wohnfläche zugrunde zu legen:

Stufe	Für Beamte der Besoldungsgruppen	Wohnfläche m <sup>2</sup>
1	A 16, B 3 – B 9	160
2	A 15 bis A 14	120
3	A 13 bis A 11	100
4	A 10 bis A 8	90
5	A 7 bis A 6	80
6	A 5 bis A 1	65

Bei der Berechnung darf die Wohnfläche nicht unterschritten werden, die für den Dienstwohnungsinhaber aufgrund seiner familiären und persönlichen Verhältnisse angemessen ist. Die Dienstwohnung ist grundsätzlich bis zu den in § 1 Nummer 5.2 WVO festgelegten Wohnflächen angemessen.

(3) Der Dienstwohnungsinhaber ist verpflichtet, die Zahl der zur häuslichen Gemeinschaft gehörenden Personen sowie seine Besoldungsgruppe der hausverwaltenden Stelle anzugeben und Änderungen unverzüglich mitzuteilen.

(4) Ergibt die Berechnung nach Absatz 2, dass dem Dienstwohnungsinhaber ein Raum oder mehrere Räume nicht anzurechnen sind, so ist dieser Mehrraum dem Dienstwohnungsinhaber ohne Mietwertansatz zu überlassen, soweit er nicht anderweitig, z. B. für dienstliche Zwecke, verwendet wird; die Kostentragungspflicht nach § 10 und § 17 bleibt unberührt.

(5) Der Mietwert ist im Vergleich mit der ortsüblichen Miete zu ermitteln; soweit in einer bürgerlichen Gemeinde/ Stadt ein Mietspiegel vorhanden ist, sind die unteren Tabellenwerte für die jeweilige Wohnlage, Baujahr und Ausstattung zugrunde zu legen. Wertmindernde und werterhöhende Umstände auf Grund der Lage, Art und Beschaffenheit der Dienstwohnung sind zu berücksichtigen.

Ferner sind Kosten oder Leistungen zu berücksichtigen, die nach Ortsüblichkeit von einem Mieter zu erbringen, aber vom Dienstwohnungsinhaber gemäß § 17 nicht gesondert zu tragen sind.

(6) Die hausverwaltende Stelle hat die ortsübliche Miete regelmäßig zu prüfen und den Mietwert gegebenenfalls neu festzustellen. Wenn sonstige Umstände eintreten, die zu einer Änderung des Mietwerts führen, kann die hausverwaltende Stelle den Mietwert neu feststellen. Der Mietwert ist bei einem Wechsel des Dienstwohnungsinhabers neu zu ermitteln und festzustellen. Der Mietwert ist im Übrigen spätestens alle drei Jahre zu überprüfen und ggf. neu festzustellen. Die Neufeststellung ist dem Dienstwohnungsinhaber mitzuteilen.

## § 16

### Dienstwohnungsvergütung

(1) Die Dienstwohnungsvergütung ist der Betrag, der dem Beamten bei Zuweisung einer Dienstwohnung für deren Nutzungswert auf seine Dienstbezüge angerechnet wird (§ 1 Kirchenbeamtenbesoldungs- und -versorgungsgesetz, § 106 Absatz 1 Landesbeamtengesetz, § 10 Bundesbesoldungsgesetz). Die Vergütung für die zugewiesene Dienstwohnung ist in Höhe des Mietwerts nach § 15 festzusetzen; der Beamte ist zum Mietwert zu hören. Den Bescheid über die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung erteilt die hausverwaltende Stelle.

(2) Die tatsächlich zu leistende Dienstwohnungsvergütung darf jedoch den Betrag nicht übersteigen, der im folgenden als „höchste Dienstwohnungsvergütung“ bestimmt ist und entsprechend folgender Aufstellung berechnet wird:

Monatlicher Bruttodienstbezug von Euro	bis Euro	<b>Höchste Dienstwohnungsvergütung</b>
1350	1399,99	<b>300,55</b>
1400	1449,99	<b>310,20</b>
1450	1499,99	<b>319,85</b>
1500	1549,99	<b>329,50</b>
1550	1599,99	<b>339,15</b>
1600	1649,99	<b>348,80</b>
1650	1699,99	<b>358,45</b>
1700	1749,99	<b>368,10</b>
1750	1799,99	<b>377,75</b>
1800	1849,99	<b>387,40</b>



Monatlicher Bruttodienstbezug von Euro	bis Euro	Höchste Dienstwohnungsvergütung
1850	1899,99	<b>397,05</b>
1900	1949,99	<b>406,70</b>
1950	1999,99	<b>416,35</b>
2000	2049,99	<b>426,00</b>
2050	2099,99	<b>435,65</b>
2100	2149,99	<b>445,30</b>
2150	2199,99	<b>454,95</b>
2200	2249,99	<b>464,60</b>
2250	2299,99	<b>474,25</b>
2300	2349,99	<b>483,90</b>
2350	2399,99	<b>493,55</b>
2400	2449,99	<b>503,20</b>
2450	2499,99	<b>512,85</b>
2500	2549,99	<b>522,50</b>
2550	2599,99	<b>532,15</b>
2600	2649,99	<b>541,80</b>

Die höchste Dienstwohnungsvergütung von 541,80 Euro erhöht sich um jeweils 6 Euro für jeden weiteren Betrag von 50 Euro, um den der monatliche Bruttodienstbezug 2.600 Euro überschreitet.

Bruttodienstbezug sind das Grundgehalt, Amts- und Stellenzulagen, Ausgleichs- und Überleitungszulagen, der Familienzuschlag bis Stufe 3, sowie ggf. Leistungsbezüge. Bei Teilzeitbeschäftigung oder Unterbrechung der Bezügezahlung ist von den Bezügen auszugehen, die dem Dienstwohnungsinhaber bei voller Beschäftigung zustünden.

(3) Die Dienstwohnungsvergütung ist bei der Auszahlung der monatlichen Bezüge einzubehalten. Die Anrechnung auf die Dienstbezüge beginnt mit dem Tag, an dem die Verpflichtung zum Bezug der Dienstwohnung entstanden ist. Kann der Beamte aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen die Dienstwohnung erst zu einem späteren Zeitpunkt beziehen, ist der Tag des Einzugs maßgebend.

(4) Bei einer Änderung der festgesetzten Dienstwohnungsvergütung infolge einer Änderung der ortsüblichen Miete wird die neue Dienstwohnungsvergütung mit Wirkung vom

Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang einer Mitteilung der hausverwaltenden Stelle hierüber, bei einer sonstigen Änderung des Mietwerts nach § 15 Abs. 2 kann die neue Dienstwohnungsvergütung mit Wirkung vom Ersten des auf die Änderung folgenden Monats angerechnet werden. Die Dienstwohnungsvergütung ist im Übrigen spätestens alle drei Jahre zu überprüfen und ggf. anzupassen.

## § 17

### **Nebenkosten und -entgelte**

(1) Der Dienstwohnungsinhaber hat neben der Dienstwohnungsvergütung zusätzlich die Heiz- und Warmwasserkosten sowie die weiteren Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostensverordnung in der jeweils geltenden Fassung zu tragen. Der Dienstwohnungsinhaber hat diese Kosten zu ersetzen, wenn er sie nicht unmittelbar bezahlt. Der Kostenersatz erfolgt durch monatlich gleich bleibende Vorauszahlungen. Die Abrechnung ist jährlich nach Feststellung der tatsächlich zu zahlenden Beträge vorzunehmen. Die Betriebskosten werden, soweit der Verbrauch erfasst wird, nach Verbrauch, im Übrigen, soweit nichts anderes vereinbart wurde, nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt und berechnet. Für die Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten gelten die Vorschriften der Heizkostenverordnung. Bei Vorliegen sachlicher Gründe können Abrechnungszeiträume von der hausverwaltenden Stelle nach billigem Ermessen verkürzt werden.

(2) Garagen, befestigte und reservierte Kfz-Stellplätze oder Pachtgärten werden dem Dienstwohnungsinhaber von der hausverwaltenden Stelle durch schriftliche Vereinbarung gegen ortsübliches Entgelt überlassen.

(3) Nebenkosten und zusätzliche Entgelte nach Absatz 1 und Absatz 2 sind neben der Dienstwohnungsvergütung einzubehalten.

(4) Ergeben sich für den Dienstwohnungsinhaber trotz sparsamer Wärmeentnahme unzumutbare Härten, so kann der Umlagebetrag gemindert werden. Das Entgelt für die Erwärmung des Wassers wird grundsätzlich nicht gemindert, wenn dieser Verbrauch gemessen wird. Die hausverwaltende Stelle bestimmt über den Minderungsantrag des Dienstwohnungsinhabers, zu dem sich die hausverwaltende Stelle und der Dienstvorgesetzte äußern. Die Minderung des Entgelts darf höchstens bis zu dem Entgelt erfolgen, das sich bei Anwendung der §§ 18 und 19 ergeben würde. Die Minderung kann mit der Maßgabe erfolgen, dass für weitere 3 Jahre im Rahmen dieser Entscheidung verfahren werden kann.

## § 18

### **Entgelt bei Anschluss der Heizung an dienstliche Versorgungsleitungen**

(1) Ist die Dienstwohnung an eine Heizungsanlage angeschlossen, die auch zur Heizung von Diensträumen dient und liegen die Voraussetzungen des § 11 der Heizkostenverord-

nung vor, so hat der Dienstwohnungsinhaber ein pauschales Heizkostenentgelt zu entrichten.

(2) Das Entgelt für den Abrechnungszeitraum (1. Oktober bis 30. September) berechnet sich nach der Wohnfläche.

1. Die Verbrauchsmenge und die umlagefähigen Nebenkosten werden vom Finanzministerium des Landes Baden-Württemberg anhand durchschnittlicher Erfahrungswerte festgestellt.
2. Der Preis für feste und flüssige Brennstoffe wird jeweils auf 1. Juli ermittelt. Der landeseinheitliche Durchschnittspreis für den folgenden Abrechnungszeitraum wird vom Finanzministerium des Landes Baden- Württemberg festgestellt; die Verbrauchsmenge und das Heizkostenentgelt werden veröffentlicht. Das Heizkostenentgelt für Fernwärme oder gasförmige Brennstoffe basiert auf dem örtlichen Bezugspreis.

Ergeben sich wegen der Mitversorgung des Dienstgebäudes bei der Abrechnung von Fernwärme- oder Gaslieferungen unzumutbare Härten für den Dienstwohnungsinhabenden, so ist der vom örtlichen Versorgungsunternehmen empfohlene entsprechende Privattarif zugrunde zu legen.

(3) Bei der Berechnung des Entgelts ist von der tatsächlichen, höchstens jedoch von folgenden Wohnflächen auszugehen:

Stufe	bei Beamten der Besoldungsgruppen	Wohnfläche m <sup>2</sup>
1	A 16, B 3 – B 9	160
2	A 15 bis A 14	120
3	A 13 bis A 11	100
4	A 10 bis A 8	90
5	A 7 bis A 6	80
6	A 5 bis A 1	65

(4) Ist die zentrale Heizungsanlage an Sonn- und Feiertagen außer Betrieb oder derart eingeschränkt, dass die Dienstwohnung unzureichend beheizt wird, so ist das Entgelt um 1/7 zu ermäßigen: es wird um ein weiteres 1/7 gekürzt, wenn die zentrale Heizungsanlage auch an Sonnabenden außer Betrieb oder entsprechend eingeschränkt ist. Dagegen wird das Entgelt nicht gekürzt, wenn der Dienstwohnungsinhabende die zentrale Heizungsanlage aus persönlichen Gründen zeitweilig nicht oder nur in geringem Umfang in Anspruch nimmt.

(5) Das Heizkostenentgelt ist neben der Dienstwohnungsvergütung ganzjährig in monatlichen Teilbeträgen von 1/12 des Entgelts einzubehalten. Bei einem Wechsel des Dienst-

wohnungsinhabers wird das Entgelt nach folgenden Vomhundertsätzen abgerechnet, bzw. bis zum nächsten 1. Oktober berechnet.

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

### § 19

#### **Entgelt bei Anschluss der Warmwasserversorgung an dienstliche Versorgungsleitungen**

(1) Ist die Dienstwohnung an eine Anlage zur Warmwasserbereitung angeschlossen, die auch zur Warmwasserbereitung in Diensträumen dient und liegen die Voraussetzungen des § 11 der Heizkostenverordnung vor, so hat der Dienstwohnungsinhaber ein pauschales Entgelt für Warmwasser zu entrichten. Das Entgelt beträgt bei ganzjähriger Lieferung 22 vom Hundert des jährlichen Heizkostenentgelts. Es ist entsprechend zu reduzieren, wenn Warmwasser nicht während des ganzen Jahres geliefert wird. Das Entgelt ist zusammen mit dem Heizkostenentgelt einzubehalten.

## **IV. Dienstwohnungen für Angestellte**

### § 20

#### **Anstellungsrecht**

Nach § 1 Abs. 3 KAO gelten die Abschnitte I, II und III auch für die kirchlichen Angestellten, soweit sich aus den nachstehenden Vorschriften nichts anderes ergibt. Das Dienstwohnungsverhältnis ist privatrechtlicher Natur (Werkdienstwohnung).

### § 21

#### **Erhöhung des Mietwerts, Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses**

(1) Sind bauliche oder andere Maßnahmen geplant, die zu einer Erhöhung des Mietwerts führen (§ 12 Abs. 2), so dürfen sie erst ausgeführt werden, wenn sich der Dienstwohnungsinhaber schriftlich verpflichtet hat, die auf dem neuen Mietwert beruhende höhere

Dienstwohnungsvergütung zu entrichten. Kommt eine solche Einigung nicht zustande, ist die werterhöhende Maßnahme aber notwendig und deshalb durchzuführen, so wird der Mietwert analog den gesetzlichen Bestimmungen erhöht.

(2) Für die Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über Werkdienstwohnungen (§ 576b i.V.m. § 576 Abs. 1 Nummer 2 BGB). Im Falle des § 8 Absatz 2 Nummer 3 endet das Dienstwohnungsverhältnis mit Ablauf des Tages, an dem die Dienstwohnung geräumt wird.

(3) Ist ein Dienstwohnungsinhaber versetzt worden oder hat sein Arbeitsverhältnis infolge Berufsunfähigkeit oder Erwerbsunfähigkeit kraft kirchlicher Arbeitsrechtsregelungen oder arbeitsvertraglicher Vorschriften geendet und ist er aus Gründen, die nicht in seiner Person liegen, an der fristgerechten Räumung der Dienstwohnung verhindert, so hat er nach Ablauf der Frist nach Absatz 2 die gleiche Vergütung zu zahlen, wie wenn er die Wohnung als Dienstwohnung behalten hätte, längstens jedoch bis zum Ende des Jahres, das mit Ablauf des Monats begonnen hat, in dem der Dienstwohnungsinhaber versetzt wurde oder in den Ruhestand getreten ist.

## § 22

### **Maßgebliche Wohnfläche für die Berechnung des Mietwerts**

(1) Die Angestellten werden den in § 15 Abs. 2 genannten Stufen wie folgt zugeordnet

Stufe 1	EG 15, individuelle Endstufe
Stufe 2	EG 15 und 14
Stufe 3	EG 11-13, KR EG 11a bis 12a
Stufe 4	EG 8-10, KR EG 9a bis 10a
Stufe 5	EG 5 und 6, KR EG 4a bis 8a
Stufe 6	EG 1, 2 und 3, KR EG 3a

(2) Ist mit Angestellten eine Vergütung in Höhe der Dienstbezüge eines Kirchenbeamten einer bestimmten Besoldungsgruppe vereinbart, so werden sie der für diese Besoldungsgruppe geltenden Stufe zugeordnet.

## § 23

### **Dienstwohnungsvergütung**

Die Dienstwohnungsvergütung richtet sich nach den §§ 15 und 16. § 15 Abs. 2 Sätze 2 und 3 und Absatz 3 finden keine Anwendung. In § 16 Abs. 4 wird die Voraussetzung des Zugangs einer Mitteilung über die Änderung des Mietwerts durch die Voraussetzung des Zugangs eines Änderungsverlangens der hausverwaltenden Stelle ersetzt.

Bruttodienstbezüge im Sinne von § 16 sind Grundvergütung, sowie tarifliche und außertarifliche ständige Zulagen. Kinderbezogene Besitzstandszulagen und Zulagen (Zuschläge), die wegen der äußeren Umstände bei der Arbeitsleistung oder zur Abgeltung einer zusätzlichen Arbeitsleistung oder eines Aufwands gewährt werden (z. B. Schmutz-, Gefahren- oder Erschwerniszulagen oder -zuschläge, Wechselschicht- und Schichtzulagen, Vergütungen für Überstunden, Bereitschaftsdienst und Rufbereitschaft, Zeitzuschläge) sind, auch wenn sie pauschaliert gewährt werden, nicht zu berücksichtigen.

## § 24

### **Anrechnung der Dienstwohnungsvergütung**

(1) Die Dienstwohnungsvergütung für einen Kalendermonat und die nach § 17 zu zahlenden Nebenkosten und -entgelte sind von den am Zahltag desselben Kalendermonats zu zahlenden Bezügen (Vergütung) einzubehalten. Dies gilt auch dann, wenn nur für Teile des Kalendermonats Bezüge zustehen.

(2) Reichen in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 die Bezüge für die vollständige Einbehaltung der Dienstwohnungsvergütung und der zu zahlenden Nebenkosten und -entgelte nicht aus, so ist der verbleibende Teil von den am Zahltag des darauffolgenden Kalendermonats zu zahlenden Bezügen einzubehalten, wenn die Bezügezahlung in beiden Monaten zusammen nicht länger als 30 Tage unterbrochen ist. Bei längerer Unterbrechung der Bezügezahlung hat der Dienstwohnungsinhaber den nicht einbehaltenen Teil dem Arbeitgeber jeweils zum 15. eines jeden Monats der Unterbrechungszeit zu erstatten.