

Rechtsverordnung über die Umlage von Nebenkosten der Pfarrdienstwohnungen (Nebenkostenverordnung – NKVO)

Vom 15. Juli 2004

(ABl. 2004 S. 318), geändert am 30. April 2009 (ABl. 2009 S. 225)

Die Kirchenleitung der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau hat aufgrund von § 11 Abs. 7 Satz 5 des Pfarrbesoldungsgesetzes vom 26. November 2003 (ABl. 2004 S. 2), geändert am 27. November 2003 (ABl. 2004 S. 8), folgende Rechtsverordnung beschlossen:

§ 1

Nutzungsbereiche

- (1) 1Amtsbereich im Sinne dieser Verordnung ist der Teil der Dienstwohnung, der ausschließlich dienstlich genutzt wird. 2Der gemischt genutzte Bereich ist der Teil, der durch die Inhaberin oder den Inhaber der Wohnung sowohl privat als auch für dienstliche Zwecke genutzt wird.
- (2) Der Wohnungsgeber legt in Abstimmung mit der Inhaberin oder dem Inhaber den Amtsbereich sowie den gemischt genutzten Bereich der Dienstwohnung fest.

§ 2

Wohnungsakte

- (1) 1Der Wohnungsgeber hat für eine Dienstwohnung eine Wohnungsakte zu führen. 2In die Wohnungsakte sind aufzunehmen:
- a) Lageplan mit eingezeichneter Dienstwohnung und deren Zubehör,
 - b) Grundrissplan mit eingezeichneter Fläche der Dienstwohnung, unterschiedlich gekennzeichnet nach privat genutztem Bereich, Amtsbereich, gemischt genutztem Bereich und stillgelegten Räumen,
 - c) Flächenberechnungen (§ 3),
 - d) Wohnungsbeschreibung,
 - e) Erklärung zur eigenen Durchführung von Schönheitsreparaturen, soweit vorhanden (§ 5 Absatz 3),
 - f) Energieausweis, soweit vorhanden (§ 8 Absatz 1).
- (2) 1Regionalverwaltung und Kirchenverwaltung erhalten jeweils eine Abschrift der Wohnungsakte. 2Änderungen sind ihnen mitzuteilen.

§ 3

Flächenermittlung

(1) Der Wohnungsgeber lässt die Fläche der Dienstwohnung und der mit ihr verbundenen Gebäudeteile durch eine fachkundige Person gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der jeweils geltenden Fassung ermitteln.

(2) Die Flächen sind für die einzelnen Räume, Balkone, Terrassen und überdachten Freisitze sowie nach

- a) privat genutztem Bereich,
- b) Amtsbereich,
- c) gemischt genutztem Bereich,
- d) stillgelegten Räumen
getrennt zu erfassen.

§ 4

Schönheitsreparaturen

1 Schönheitsreparaturen sind die erforderlichen Anstreich- und Tapezierarbeiten in der Dienstwohnung. 2 Zu ihnen gehören insbesondere:

1. das Anstreichen und Tapezieren der Wände und Decken der Innenräume sowie
2. das Anstreichen
 - a) der Innentüren,
 - b) der Fenster und Außentüren von innen,
 - c) der Heizkörper, Heizungsrohre und anderer auf Putz liegender Versorgungsleitungen.

§ 5

Durchführung der Schönheitsreparaturen

(1) Für die Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen im privat genutzten Teil der Dienstwohnung gelten in der Regel folgende Fristen:

- | | |
|--|-----------|
| a) Wände und Decken der Küchen und Bäder: | 6 Jahre, |
| b) Wände und Decken der sonstigen Innenräume: | 10 Jahre, |
| c) Türen, Fenster, Heizkörper, Heizungsrohre und Versorgungsleitungen: | 10 Jahre. |

Diese Fristen können im Einvernehmen zwischen Wohnungsgeber und Inhaberin oder Inhaber verlängert werden, soweit nach dem Grad der Abnutzung die Durchführung von Schönheitsreparaturen noch nicht erforderlich ist.

(2) ¹Der Wohnungsgeber veranlasst die Durchführung der Schönheitsreparaturen und trägt die Kosten. ²Von den Dienstbezügen der Inhaberin oder des Inhabers wird eine Schönheitsreparaturpauschale in Höhe von monatlich 0,53 Euro/qm einbehalten. ³Dabei wird eine Wohnfläche von 140 qm zu Grunde gelegt, soweit nicht im jeweiligen Einzelfall der privat genutzte Bereich der Dienstwohnung eine geringere Wohnfläche aufweist. ⁴Die Schönheitsreparaturpauschale ist vom Wohnungsgeber zweckgebunden zu verwenden.

(3) ¹Die Inhaberin oder der Inhaber kann abweichend von Absatz 2 die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten fachgerecht ausführen oder ausführen lassen. ²In diesem Fall wird die Dienstwohnung unrenoviert durch den Wohnungsgeber übergeben. ³Bei Auszug kann die Wohnung unrenoviert wieder zurückgegeben werden.

(4) Die Erklärung zur eigenen Durchführung von Schönheitsreparaturen gemäß Absatz 3 hat durch die Inhaberin oder den Inhaber schriftlich zu erfolgen und ist zur Wohnungsakte (§ 2 Absatz 1) zu nehmen.

(5) ¹Schönheitsreparaturen an denkmalgeschützten Pfarrhäusern sind in Absprache mit den Baureferaten durchzuführen. ²Sie bedürfen der vorherigen Zustimmung (Einwilligung) der Kirchenverwaltung. ³Die Kosten für den denkmalpflegerischen Mehraufwand sind durch den Wohnungsgeber zu finanzieren.

(6) Die Einhaltung der Fristen nach Absatz 1 und die fachgerechte Durchführung der Schönheitsreparaturen sind durch den Wohnungsgeber zu überwachen.

§ 6

Betriebskosten

(1) ¹Die Inhaberin oder der Inhaber hat die Betriebskosten für den privat genutzten und anteilig für den gemischt genutzten Bereich der Dienstwohnung zu tragen. ²Diese umfassen die in der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung)¹ in der jeweils geltenden Fassung aufgezählten Betriebskosten. ³Ausgenommen sind die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), die Kosten für den Betrieb eines maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges, für den Hauswart, für den Betrieb der maschinellen Wascheinrichtung sowie die sonstigen Betriebskosten gemäß Nr. 17 der Betriebskostenverordnung.

(2) Die Kostentragung hinsichtlich der Dienstwohnungsgärten richtet sich nach § 8 Abs. 1 i.V.m.§ 17 der Verwaltungsverordnung über Pfarrdienstwohnungen (Pfarrdienstwohnungsverordnung)² in der jeweils geltenden Fassung.

¹ Nr. 736.

² Nr. 830.

§ 7

Betriebskostenabrechnung

- (1) Die Betriebskosten sind für einen Zeitraum von 12 Monaten abzurechnen.
- (2) ¹Die Betriebskosten werden nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet. ²Die Heizkosten können nach dem Verhältnis dienstlich und privat genutzter Fläche abgerechnet werden, soweit die Heizanlage neben dem privat genutzten Teil der Dienstwohnung lediglich den Amtsbereich und/oder stillgelegte Räume mitversorgt.
- (3) ¹Zur Ermittlung des Wärme- und Wasserverbrauchs sind Verbrauchsmengenzähler zu verwenden, für deren Einbau der Wohnungsgeber zu sorgen hat. ²Der Einbau von Wärmezählern ist nicht erforderlich, wenn die Heizkostenabrechnung gemäß Absatz 2 Satz 2 erfolgt, es sei denn die Inhaberin oder der Inhaber macht von dem Kürzungsrecht nach § 12 der Dritten Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten Gebrauch. ³In diesem Fall sind für den auf die Geltendmachung des Kürzungsrechts folgenden Abrechnungszeitraum Wärmezähler einzubauen.
- (4) ¹Betriebskosten, die nicht nach Verbrauch abgerechnet werden können, sind – vorbehaltlich der Bestimmungen nach §§ 9 f. – nach Flächenanteilen aufzuteilen. ²In begründeten Ausnahmefällen kann der Wohnungsgeber nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles einen von Satz 1 abweichenden Aufteilungsmaßstab bestimmen.
- (5) ¹Die Betriebskostenabrechnung ist der Inhaberin oder dem Inhaber spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. ²Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung nur möglich, wenn die Verspätung nicht schuldhaft war.
- (6) ¹Die Inhaberin oder der Inhaber der Dienstwohnung hat monatlich im Voraus Abschläge auf die Betriebskosten zu entrichten. ²Die abrechnende Stelle setzt die Vorauszahlungen fest und veranlasst die Einbehaltung von der Besoldung.

§ 8

Härtefallregelung

- (1) Auf Antrag der Inhaberin oder des Inhabers hat der Wohnungsgeber durch eine fachkundige Person festzustellen, ob die Dienstwohnung aufgrund ihrer baulichen Beschaffenheit einen erhöhten Wärmebedarf aufweist (Energiebedarfsausweis)
- (2) Übersteigt der jährliche Primärenergiebedarf 200 kWh/qm, sind die umgelegten Kosten für Brennstoffe oder Fernwärme entsprechend dem Verhältnis des festgestellten Primärenergiebedarfs zu diesem Wert zu ermäßigen.
- (3) Eine Energiebedarfsberechnung wird bei nachträglicher Durchführung energetisch wirksamer Maßnahmen ungültig und ist auf Antrag neu zu erstellen.

(4) Wärmebedarfsberechnungen, die vor dem 1. Januar 2009 ermittelt wurden, behalten solange ihre Gültigkeit, bis ein Energiebedarfsausweis erstellt wird, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2018. § 8 Absatz 2 und 3 der Nebenkostenverordnung in der Fassung vom 15. Juli 2004 (ABl. 2004 S. 8) sind für diese Wärmebedarfsberechnungen weiterhin anzuwenden.

§ 9

Amtsbereich und gemischter Bereich

(1) Der Wohnungsgeber hat die Nebenkosten für den Amtsbereich und für den gemischten Bereich nach folgender Maßgabe zu tragen:

1. Schönheitsreparaturen sind nach dem Fristenplan auszuführen.
2. Für die Reinigung des Amtsbereichs und des gemischt genutzten Bereichs ist eine Arbeitszeit von einer Wochenstunde anzusetzen und zu vergüten.
3. Die Kosten der Beheizung sind nach tatsächlichem Verbrauch, bei Fehlen eines Wärmemengenzählers (§ 7 Abs. 2) flächenanteilig zu tragen.
4. Die Kosten für die Stromversorgung sind der Inhaberin oder dem Inhaber in einer Höhe von 110 Euro, die Kosten für die Müllbeseitigung in einer Höhe von 30 Euro und die Kosten für Wasser und Hausentwässerung in einer Höhe von 35 Euro jährlich pauschal zu vergüten.
5. Die sonstigen Betriebskosten sind flächenanteilig zu tragen.

(2) In begründeten Ausnahmefällen kann der Wohnungsgeber nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles eine von Absatz 1 Nummer 2 bis 5 abweichende Regelung bestimmen.

§ 10

Stillgelegte Räume

Stillgelegte Räume der Dienstwohnung gelten – soweit tatsächlich Nebenkosten für diese Räume anfallen – als Amtsbereich.

§ 11

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

¹Diese Rechtsverordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Amtsblatt in Kraft.
²Gleichzeitig tritt die Rechtsverordnung über die Umlage von Nebenkosten der Pfarrdienstwohnungen vom 31. Oktober 2000 (ABl. 2001 S. 16) sowie die Kostenregelung für die Amtsräume der Pfarrer vom 13. Juni 1977 (ABl. 1977 S. 141) außer Kraft.

