

# Rechtsverordnung über die Bereitstellung, Unterhaltung und Verwaltung von Pastoraten (Pastoratsvorschriften – NEK)<sup>1</sup>

Vom 14. Januar 1986

(GVOBl. S. 26)

## Änderungen

Lfd. Nr.:	Änderndes Recht	Datum	Fundstelle	Geänderte Paragraphen	Art der Änderung
1	Erste Rechtsverordnung zur Änderung der Pastoratsvorschriften – NEK	10. Juni 1986	GVOBl. S. 145	§ 7 Abs. 1  § 27 Abs. 1	neu gefasst  neu gefasst
2	Bekanntmachung „Dienstwohnungsrecht in der NEK“	16. Februar 1989	GVOBl. S. 78	Anlage 5	neu gefasst
3	Bekanntmachung geänderter Höchstsätze der Amtszimmerpauschalen gemäß § 26 Pastoratsvorschriften	undatiert	GVOBl. 1994 S. 46	§ 26 Abs. 2 Satz 2	Wörter ersetzt
4	Artikel 1 der Rechtsverordnung zur Änderung der Pastoratsvorschriften – NEK	3. Februar 1998	GVOBl. S. 68	§ 14  § 17  Anlagen 3a und 3b	neu gefasst  neu gefasst  eingefügt

<sup>1</sup> Red. Anm.: Die Rechtsverordnung trat gemäß § 29 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 der Dienstwohnungsverordnung vom 27. Oktober 2018 (KABl. S. 451) vorbehaltlich der Übergangsregelungen des § 28 Absatz 5, 7 und 9 derselben Rechtsverordnung mit Ablauf des 31. Dezember 2018 außer Kraft. Sie galt zuvor in der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Norddeutschland nach Maßgabe von Teil 1 § 52 Absatz 7 des Einführungsgesetzes vom 7. Januar 2012 (KABl. S. 30, 127, 234) in der jeweils geltenden Fassung für Pastorinnen und Pastoren mit Dienststz im Gebiet der ehemaligen Nordelbischen Evangelisch-Lutherischen Kirche weiter.

Lfd. Nr.:	Änderndes Recht	Datum	Fundstelle	Geänderte Paragraphen	Art der Änderung
5	Dritte Rechtsverordnung zur Änderung der Pastoratsvorschriften – NEK	8. März 2012	GVOBl. S. 203	§ 26 Abs. 2	neu gefasst

Die Kirchenleitung hat aufgrund von § 13a des Kirchenbesoldungsgesetzes vom 19. November 1977<sup>1</sup>, zuletzt geändert durch die Rechtsverordnung vom 14. Februar 1984 (GVOBl. S. 53) im Einvernehmen mit dem Hauptausschuss der Synode folgende Rechtsverordnung erlassen:

### **Inhaltsübersicht**

Abschnitt I

Abschnitt II

Pastorate

Begriffsbestimmung	§ 1
Ausweisung im Haushaltsplan	§ 2
Zuweisung	§ 3
Verpflichtung zur Nutzung des Pastorats	§ 4
Aufsichtsbehörde	§ 5
Hausverwaltung	§ 6
Mietwert	§ 7
Wohnungsblatt	§ 8
Raumausdehnung	§ 9
Dauer der Zuweisung	§ 10
Dienstwohnungsvergütung	§ 11
Höchste Dienstwohnungsvergütung	§ 12
Anrechnung der Dienstwohnungsvergütung	§ 13
Übergabe des Pastorats	§ 14
Nutzung des Pastorats	§ 15
Veränderungen des Pastorats	§ 16
Ausstattung und Instandhaltung des Pastorats	§ 17
Duldung von Instandhaltungsarbeiten	§ 18
Gärten	§ 19
Rücknahme des Pastorats	§ 20
Kostenträger für Nebenkosten	§ 21

---

<sup>1</sup> Red. Anm.: Die aktuelle Fassung des Kirchenbesoldungsgesetzes ist unter der Ordnungsnummer 7.321 Bestandteil dieser Rechtsammlung.

Wasserverbrauch	§ 22
Kostenverteilung bei Sammelheizung und zentraler Warmwasserversorgung	§ 23
Obergrenze für Heizkosten	§ 24
Antennenanlage	§ 25
Amtszimmerpauschale	§ 26
Schlussbestimmungen	
Inkrafttreten	§ 27
Außerkräfttreten	§ 28

Anlagen<sup>1</sup>:

- 1 (zu § 8 Pastoratsvorschriften – NEK)
- 2 (zu § 12 Absatz 1 Pastoratsvorschriften – NEK)
- 3 (zu § 14 Absatz 1 Pastoratsvorschriften – NEK)
- 3a (zu § 17 Absatz 3 Pastoratsvorschriften – NEK)
- 3b (zu § 17 Absatz 4 Pastoratsvorschriften – NEK)
- 4 (zu § 20 Absatz 1 Pastoratsvorschriften – NEK)
- 5 (zu § 23 Absatz 4 Pastoratsvorschriften – NEK)
- 6 Hausordnung

---

<sup>1</sup> Red. Anm.: Die geltenden Pauschalbeträge für Schönheitsreparaturen sind als nicht amtlicher Anhang angefügt.

## Abschnitt I

<sup>1</sup>Der pastorale Dienst erfordert die Residenz des Pfarrstelleninhabers. <sup>2</sup>Eine sachgemäße Wahrnehmung des Pfarramtes setzt personale Anwesenheit und Erreichbarkeit des Pastors voraus.

<sup>3</sup>Aus diesem Grunde ist der Pastor verpflichtet, am Dienstsitz (Amtssitz) zu wohnen und das für ihn bestimmte Pastorat zu beziehen (§ 37 Pfarrergesetz i. V. m. § 22 Kirchengesetz über die Anwendung und Ausführung des Pfarrergesetzes). <sup>4</sup>Nach diesen Bestimmungen hat das Pastorat in erster Linie als Amtssitz des Pastors zu gelten.

<sup>5</sup>Darüber hinaus dient es auch den Wohnzwecken des Pastors und seiner Familie.

<sup>6</sup>Vom Pastor wird im Interesse des pfarramtlichen Dienstes erwartet, dass er zur Intensivierung der Arbeit, insbesondere zur Verbesserung seines persönlichen Kontaktes zur Gemeinde, auch den privaten Wohnraum des Pastorats einbezieht. <sup>7</sup>Der pastorale Dienst muss vom Pastorat aus jederzeit zu gewährleisten sein<sup>1</sup>. <sup>8</sup>Unabhängig von bestimmten Dienststunden soll jedes Gemeindeglied die Möglichkeit haben, sich auch nachts an den Pastor zu wenden.

<sup>9</sup>Diesen Anforderungen soll das Pastorat entsprechen. <sup>10</sup>Es muss als öffentliches, jedermann zugängliches Gebäude nutzbar sein. <sup>11</sup>Das Pastorat stellt ein Ganzes dar, bei dem sich dienstliche und private Räume nicht gegeneinander abgrenzen lassen.

<sup>12</sup>Aus den genannten Gründen kann das Pastorat nicht mit einer Privat- oder Dienstwohnung gleichgesetzt werden. <sup>13</sup>Wie das Kirchengebäude und das Gemeindehaus gehört es zu den kirchenrechtlich gewidmeten und damit qualifizierten öffentlichen Sachen (res sacrae), die besonderen Schutz genießen.

## Abschnitt II

### Pastorate

#### § 1

#### Begriffsbestimmung

(1) Pastorate werden Pastoren und Pfarrvikaren als Inhabern bestimmter Pfarrstellen (§ 13 Absatz 1 und 2 KBesG) ohne Abschluss eines Mietvertrages nach Maßgabe dieser Rechtsverordnung zugewiesen; dieses Rechtsverhältnis ist öffentlich-rechtlicher Natur.

(2) Pastorate können sich in Gebäuden oder Gebäudeteilen befinden, die im Eigentum, im Besitz oder in der Verwaltung der zu ihrer Gestellung verpflichteten kirchlichen Körperschaft stehen.

---

<sup>1</sup> Red. Anm.: Wort redaktionell ergänzt.

(3) <sup>1</sup>Ist ein Pastorat nicht vorhanden oder kann ein vorhandenes Pastorat nicht in einen gebrauchsfähigen Zustand versetzt werden, so soll die zuständige kirchliche Körperschaft eine angemessene Wohnung anmieten und dem Pastor bzw. Pfarrvikar wie ein Pastorat zuweisen. <sup>2</sup>Eine Anmietung darf erst erfolgen, wenn der zukünftige Pfarrstelleninhaber feststeht und damit der Raumbedarf festgelegt werden kann.

(4) <sup>1</sup>Zum Pastorat gehören im steuerrechtlichen Sinne nur Räume, die gemäß § 37 Pfarergesetz vorrangig (Abschnitt I dieser Rechtsverordnung) für Wohnzwecke des Pastors bzw. Pfarrvikars und seiner Familie bestimmt sind, nicht jedoch Räume, die ausschließlich dem pfarramtlichen Dienst, der Verwaltung sowie der Gemeindegemeinschaft zu dienen bestimmt sind (Diensträume); dazu rechnen insbesondere Büro-, Warte-, Archiv-, Registratur- und Gemeinderäume (für Gottesdienst, Gemeindegemeinschaft und Unterricht). <sup>2</sup>Ebenso gilt das Amtszimmer als Dienstraum im Sinne dieser Bestimmung.

(5) <sup>1</sup>Ein vorhandener Garten (Haus-, Vor- und Ziergarten) ist als Zubehör zum Pastorat zuzuweisen. <sup>2</sup>Die kirchliche Körperschaft kann auf Antrag des Pastors bzw. Pfarrvikars Teile des Gartens, die von ihm privat nicht in Anspruch genommen werden, für ihre dienstlichen Zwecke nutzen. <sup>3</sup>Ihr obliegt Pflege und Unterhaltung der zurückgegebenen Flächen.

(6) <sup>1</sup>Eine vorhandene Garage oder ein sonstiger Einstellplatz für Kraftfahrzeuge kann ohne Abschluss eines Mietvertrages gegen Zahlung einer Nutzungsentschädigung als Zubehör zum Pastorat zugewiesen werden. <sup>2</sup>Darüber ist in der Übergabeverhandlung ein Vermerk aufzunehmen.

<sup>3</sup>Die Höhe der Nutzungsentschädigung richtet sich nach der ortsüblichen Entschädigung für vergleichbare Objekte.

## § 2

### **Ausweisung im Haushaltsplan**

<sup>1</sup>Pastorate müssen im Haushalts- oder Wirtschaftsplan der zuständigen Körperschaft ausgewiesen sein. <sup>2</sup>Ausnahmsweise kann auch nach Feststellung des Haushaltsplans (Wirtschaftsplans) mit Wirkung bis zum Ende des laufenden Rechnungsjahres eine Wohnung entsprechend gewidmet werden.

## § 3

### **Zuweisung**

Das Pastorat wird dem Pastor bzw. Pfarrvikar von der zur Gestellung verpflichteten Körperschaft zugewiesen.

#### **§ 4**

##### **Verpflichtung zur Nutzung des Pastorats**

- (1) Der Pastor bzw. Pfarrvikar ist verpflichtet, das ihm zugewiesene Pastorat zu beziehen und im Sinne der Widmung (Abschnitt I) zu nutzen.
- (2) Die Verpflichtung beginnt mit dem Zeitpunkt, zu dem die Körperschaft nach Anhörung des Pastors die Beziehbarkeit festgestellt hat.

#### **§ 5**

##### **Aufsichtsbehörde**

<sup>1</sup>Die Aufsicht über die Pastorate führt, soweit diese im Haushaltsplan der Nordelbischen Ev.-Luth. Kirche, einschließlich der Wirtschaftspläne, ausgewiesen sind, das Nordelbische Kirchenamt. <sup>2</sup>Es kann seine Befugnisse ganz oder teilweise auf andere Stellen übertragen. <sup>3</sup>Im Übrigen führen die Körperschaften die Aufsicht, bei denen das Pastorat im Haushaltsplan ausgewiesen ist, soweit deren Befugnisse nicht auf andere Stellen übertragen worden sind.

#### **§ 6**

##### **Hausverwaltung**

Die Hausverwaltung obliegt der gemäß § 2 zuständigen Körperschaft, soweit die Befugnisse nicht ganz oder teilweise auf andere Stellen übertragen worden sind.

#### **§ 7**

##### **Mietwert**

(1) <sup>1</sup>Für jedes Pastorat ist der Mietwert festzusetzen; dieser bildet die Grundlage für die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung (§§ 11 und 12). <sup>2</sup>Kosten, die der Pastor bzw. Pfarrvikar gesondert zu tragen hat (§ 21), bleiben bei der Berechnung des Mietwertes außer Betracht. <sup>3</sup>Dieser ist unter Beachtung von Abschnitt I nach Richtwerten festzusetzen, die das Nordelbische Kirchenamt bekannt gibt.<sup>1</sup>

<sup>4</sup>Der Kirchenkreisvorstand kann auf Antrag unter Beachtung von Abschnitt I weitere Ab schläge zulassen.

- (2) <sup>1</sup>Bei angemieteten Wohnungen (§ 1 Absatz 3) bildet Grundlage für die Ermittlung der Mietwert der an den Vermieter je Quadratmeter zu zahlende Mietpreis (Netto-Kaltmiete). <sup>2</sup>Absatz 1 findet entsprechende Anwendung.

---

<sup>1</sup> Red. Anm.: Vgl. Ordnungsnummer 7.321-508 N.

(3) <sup>1</sup>Treten Umstände ein, die zu einer Änderung des Mietwertes führen können (z. B. infolge der Erhöhung des Wohnwertes durch wertverbessernde Maßnahmen), so ist dieser unverzüglich zu überprüfen.

<sup>2</sup>§ 11 Absatz 2 gilt entsprechend.

## § 8

### Wohnungsblatt

<sup>1</sup>Die zuständige Stelle (§ 6) hat über jedes Pastorat und über das Zubehör ein Wohnungsblatt anzufertigen und zu führen (Anlage 1). <sup>2</sup>Jede Mietwertfestsetzung und Änderung der Kosten nach § 21 sind auf der Anlage zum Wohnungsblatt aufzuschlüsseln.

## § 9

### Raumausdehnung

(1) <sup>1</sup>Ein Anspruch auf eine bestimmte Größe des Pastorats besteht nicht. <sup>2</sup>Dieses soll der Amtsstellung des Pastors bzw. Pfarrvikars, der Eigenart seines Dienstes, den örtlichen Verhältnissen und seinem Familienstand entsprechen. <sup>3</sup>Ist ein Pastorat nach der Zahl der Zimmer im Hinblick auf den Familienstand des Pastors bzw. Pfarrvikars so groß, dass die Zuweisung auch unter Berücksichtigung der Anforderungen nach Abschnitt I eine unverträgliche Belastung bedeutet, so kann der Pastor bzw. Pfarrvikar eine Einschränkung der Zuweisung beantragen.

<sup>4</sup>Der nach der Entscheidung der zuständigen Stelle (§ 6) nicht oder nicht mehr zugewiesene Raum darf von dem Pastor bzw. Pfarrvikar in keiner Weise genutzt werden.

(2) <sup>1</sup>Wird eine Wohnung als Pastorat angemietet (§ 1 Absatz 3), so soll diese nicht mehr Zimmer (ohne Bad, Küche und Arbeitszimmer) haben, als die Familie an Personen zählt, jedoch mindestens zwei Zimmer. <sup>2</sup>Zimmer mit einer geringeren Wohnfläche als sechs Quadratmeter rechnen dabei nicht.

<sup>3</sup>Nimmt der Pastor bzw. Pfarrvikar weitere Verwandte (z. B. Eltern oder Schwiegereltern) in die Wohnung auf, oder benötigt er aus persönlichen Gründen eine größere Wohnung als ihm nach vorstehenden Grundsätzen zusteht, so trägt er die hierfür erforderlichen Mietmehrkosten selbst.

(3) <sup>1</sup>Räume des Pastorats, die der Pastor bzw. Pfarrvikar als Wohnung für sich und die zu seinem Haushalt gehörenden Personen sowie für die Ausübung seines Amtes nicht benötigt und die von ihm freigegeben werden, sind der zuständigen Körperschaft für kirchliche Zwecke zur Verfügung zu stellen. <sup>2</sup>Soweit Räume für kirchliche Zwecke nicht verwendet werden können, darf der Pastor bzw. Pfarrvikar sie mit Zustimmung der zuständigen Stelle nach § 3 an dritte Personen vermieten. <sup>3</sup>Die Mieteinnahmen stehen dann je zur Hälfte dem Pastor bzw. Pfarrvikar und der zuständigen Stelle zu.

<sup>4</sup>Diese Bestimmungen gelten entsprechend für Nebengebäude sowie für den Hausgarten.  
<sup>5</sup>Bei der Vermietung von Garagen oder eines Stellplatzes fließt die Mieteinnahme in voller Höhe der zuständigen Stelle zu.

(4) <sup>1</sup>Ist das Pastorat nach der Zahl der Zimmer (ohne Küche und Bad) größer als die Personenzahl der Familie des Pastors bzw. Pfarrvikars, so ist die vorhandene, höchstens jedoch folgende Wohnfläche bei der Festsetzung des Mietwertes (§ 7) zugrunde zu legen:

für Pastoren der Besoldungsgruppe	Wohnfläche m <sup>2</sup>
A 13, A 14 (A 13/A 14 mit Zulage nach A 15)	140
A 13/A 14 mit Zulage nach A 16 sowie nach B 6	190

<sup>2</sup>Hierbei darf jedoch die Wohnfläche nicht unterschritten werden, die sich daraus ergibt, dass pro Person der Familie ein Zimmer zugrunde gelegt wird.

<sup>3</sup>Der Mehrraum kann dem Pastor bzw. Pfarrvikar unentgeltlich überlassen werden.

<sup>4</sup>Die Kappung der Wohnflächen verringert sich je Person um 20 Quadratmeter bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Absatz 2 Satz 3. <sup>5</sup>Das Nordelbische Kirchenamt kann in besonderen sozialen Härtefällen Abweichungen zulassen.

## § 10

### Dauer der Zuweisung

(1) <sup>1</sup>Das Pastorat wird dem Pastor bzw. Pfarrvikar nur für die Zeit zugewiesen, für die er Inhaber der mit dem Pastorat ausgestatteten Pfarrstelle ist. <sup>2</sup>Die das Pastorat zuweisende Stelle kann aus dienstlichen oder anderen zwingenden Gründen die Zuweisung widerrufen und die Räumung des Pastorats oder einzelner Teile binnen einer von ihr zu bestimmenden angemessenen Frist nach Anhörung der Betroffenen anordnen.

(2) Das durch die Zuweisung begründete besondere Rechtsverhältnis endet mit Ablauf des Tages, an dem der Pastor bzw. Pfarrvikar aus seiner bisherigen Pfarrstelle ausscheidet, in den Ruhestand bzw. Wartestand tritt oder ohne Dienstbezüge beurlaubt wird, ferner an dem Tag, zu dem die Zuweisung zurückgenommen wird oder an dem das Pastorat seine besondere Eigenschaft (Abschnitt I) verliert.

(3) <sup>1</sup>Stirbt der Pastor bzw. Pfarrvikar, so ist seinen Angehörigen, die das Pastorat mitbewohnt haben, nach Ablauf des Sterbemonats eine mindestens dreimonatige Räumungsfrist zu gewähren. <sup>2</sup>In allen anderen Fällen soll das Pastorat innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Aufforderung geräumt werden. <sup>3</sup>Der Amtsbereich ist auf Aufforderung sofort freizumachen.

(4) <sup>1</sup>Kann ein Pastorat nach Eintritt der Voraussetzungen gemäß Absätze 2 und 3 nicht oder nur teilweise geräumt werden, so ist alsdann für die Dauer von bis zu zwei Monaten für die weiter benutzten Räume eine Miete in Höhe des örtlichen Mietwertes zu erheben.

²Für den Sterbemonat und die sich anschließende Räumungsfrist ist die Miete in Höhe der von dem Pastor bzw. Pfarrvikar zuletzt gezahlten Dienstwohnungsvergütung zu erheben. ³Von dem Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages kann für diese Zeit in der Regel abgesehen werden. ⁴Der Wohnungsinhaber ist darauf hinzuweisen, dass fortan die für Bundesmietwohnungen geltenden Grundsätze entsprechende Anwendung finden.

(5) ¹Ist ein Pastor bzw. Pfarrvikar, der die Pfarrstelle gewechselt hat, aus nicht in seiner Person liegenden Gründen an der fristgerechten Räumung des Pastorats gehindert, so hat er nach Ablauf der Räumungsfrist abweichend von Absatz 4 bis zur Zuweisung eines neuen Pastorats die bisherige Dienstwohnungsvergütung zu entrichten. ²Wird jedoch dem Pastor bzw. Pfarrvikar für die neu übertragene Pfarrstelle ein Pastorat nicht zugewiesen, so hat er für die weiter benutzten Räume eine Miete in Höhe des örtlichen Mietwertes zu entrichten.

## § 11

### Dienstwohnungsvergütung

(1) ¹Die Dienstwohnungsvergütung ist der Betrag, der dem Pastor bzw. Pfarrvikar bei Zuweisung eines Pastorats für dessen Nutzung auf seine Dienstbezüge angerechnet wird (§ 13 Absatz 3 KBesG). ²Die Dienstwohnungsvergütung ist vorbehaltlich der Bestimmungen des § 12 in Höhe des Mietwertes (§ 7) festzusetzen. ³Die Festsetzung wird von der zuständigen Stelle (§ 6) vorgenommen.

(2) Im Falle des § 7 Absatz 2 ist bei Erhöhung der Miete die auf dem neuen Mietwert beruhende Dienstwohnungsvergütung vom Ersten des auf die Bekanntgabe des Mietwertes an den Pastor bzw. Pfarrvikar folgenden übernächsten Monats an zu entrichten.

(3) Das ganz oder teilweise unentgeltliche Überlassen eines Pastorats ist unzulässig.

## § 12

### Höchste Dienstwohnungsvergütung

(1) Die nach § 11 Absatz 1 zu entrichtende Dienstwohnungsvergütung darf den Betrag nicht übersteigen, der sich in entsprechender Anwendung der für die Beamten der Bundesrepublik Deutschland jeweils geltenden Rechtsvorschriften über die höchste Dienstwohnungsvergütung (§ 10 des Bundesbesoldungsgesetzes) ergibt (Anlage 2).

(2) Verzichtet ein Besoldungsempfänger gemäß § 25b des Kirchenbesoldungsgesetzes auf Teile der Bezüge, so vermindert sich das der Festsetzung der höchsten Dienstwohnungsvergütung zugrunde zu liegende Bruttodiensteinkommen entsprechend hierdurch nicht.

(3) § 5 Absatz 1 Satz 3 des Kirchengesetzes zur vorläufigen Regelung von eingeschränkten Dienstverhältnissen für Pastoren (GVOBl. 1983 S. 86) bleibt unberührt.

### § 13

#### **Anrechnung der Dienstwohnungsvergütung**

- (1) Die Dienstwohnungsvergütung ist bei der Auszahlung der monatlichen Dienstbezüge einzubehalten.
- (2) 1Die Anrechnung der Dienstwohnungsvergütung auf die Dienstbezüge beginnt mit dem Tage, an dem die Verpflichtung zum Beziehen des Pastorats entstanden ist (§ 4 Absatz 2). 2Dieser Tag ist in der Verhandlungsniederschrift über die Übergabe (§ 14 Absatz 1) anzugeben.
- (3) Die Anrechnung der Dienstwohnungsvergütung auf die Dienstbezüge endet mit Ablauf des Tages, an dem gemäß § 10 das besondere Nutzungsverhältnis (§ 1 Absatz 1) endet.

### § 14

#### **Übergabe des Pastorates**

- (1) 1Das Pastorat ist der Pastorin oder dem Pastor von der zuständigen Stelle (§ 6) zu übergeben. 2Über die Übergabe ist eine Niederschrift anzufertigen, in der insbesondere der Zustand der Wohnung, der Renovierungsbedarf und eine Regelung über die durchzuführenden Renovierungsarbeiten aufzunehmen sind. 3Für die Renovierung der Amtsräume hat die zuständige Stelle auf Kosten der zuständigen Körperschaft (§ 2) zu sorgen.
- (2) 1Die Pastorin oder der Pastor hat keinen Anspruch auf ein in vollem Umfang renoviertes Pastorat. 2Die zuständige Stelle (§ 6) hat dafür zu sorgen, dass sich das Pastorat bei der Übergabe in einem gebrauchsfähigen Zustand befindet und dass es während der Benutzung in diesem Zustand bleibt. 3Die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch die Pastorin oder den Pastor (§ 17 Absatz 3) bleibt unberührt.
- (3) 1Bei der Übergabe ist die Pastorin oder der Pastor schriftlich darauf hinzuweisen, welche Bestimmungen hinsichtlich der Zuweisung, Benutzung und Instandhaltung gelten. 2Die Bestimmungen sind in dem Übergabeprotokoll mit Fundstellen aufzuführen.

### § 15

#### **Nutzung des Pastorats**

Der Pastor bzw. Pfarrvikar ist verpflichtet, das Pastorat schonend und pfleglich zu behandeln und es zu anderen als Wohnzwecken nur im Rahmen des Abschnitts I zu nutzen.

### § 16

#### **Veränderungen des Pastorats**

- (1) 1Die Vornahme von Um-, An- und Einbauten sowie Änderungen der Ausstattung und Einrichtung durch den Pastor bzw. Pfarrvikar bedarf des schriftlichen Einverständnisses der zuständigen Stelle (§ 6). 2Dabei sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung für den Bau von Pastoraten zu beachten.

(2) Hat der Pastor bzw. Pfarrvikar Maßnahmen nach Absatz 1 beantragt, so ist zu entscheiden, ob und inwieweit er die Kosten selbst zu tragen hat und ob bei Räumung des Pastorats der frühere Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen ist.

## § 17

### Ausstattung und Instandhaltung des Pastorates

(1) <sup>1</sup>Für die Ausstattung von Pastoraten gelten die Rechtsverordnung für den Bau von Pastoraten vom 8. März 1994 (GVOBl. S. 98), die Verwaltungsanordnung für die Ausstattung von Pastoraten vom 25. Oktober 1994 (GVOBl. 1995 S. 2) und die Richtlinie für die Kosten der Ausstattung von Pastoraten vom 25. Oktober 1994 (GVOBl. 1995 S. 17) in den jeweils geltenden Fassungen. <sup>2</sup>Bei angemietetem Wohnraum dürfen wertverbessernde Maßnahmen grundsätzlich nicht auf Kosten der zuständigen Stelle (§ 6) durchgeführt werden.

(2) <sup>1</sup>Anstriche und Tapezierungen sind grundsätzlich von der zuständigen Stelle (§ 6) entsprechend den Richtlinien für die Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung von Bauleistungen im Bereich der NEK vom 14. Juni 1979 (GVOBl. S. 217)<sup>1</sup> in der jeweils geltenden Fassung auszuführen. <sup>2</sup>Der Pastor oder die Pastorin hat für die ihm oder ihr renoviert übergebene Dienstwohnung als Kostenerstattung für die Schönheitsreparaturen eine Pauschale mindestens in Höhe der in § 28 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BVO) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung genannten Beträge zu erstatten. <sup>3</sup>Das Nordelbische Kirchenamt gibt die Beträge bekannt.<sup>2</sup> <sup>4</sup>Die Kostenerstattung ist entsprechend der Wohnfläche neben der Dienstwohnungsvergütung (§ 11) zu zahlen und unterliegt nicht der Höchstbegrenzung gemäß § 12. <sup>5</sup>Die Kostenerstattungen sind von den zuständigen Stellen zweckgebunden zu verwenden oder zweckgebundenen Rücklagen zuzuführen.

(3) <sup>1</sup>Die zuständige Stelle (§ 6) kann auf Antrag (Anlage 3a) genehmigen, dass die Pastorin oder der Pastor die Schönheitsreparaturen auf ihre oder seine Kosten durchführt. <sup>2</sup>Auf die Erhebung der Pauschalbeträge für Schönheitsreparaturen wird in diesem Fall verzichtet. <sup>3</sup>Ein finanzieller Ausgleich für einen vergangenen Zeitraum wird nicht vorgenommen. <sup>4</sup>Eine erteilte Genehmigung darf während der Nutzungsdauer der Dienstwohnung nicht aufgehoben werden. <sup>5</sup>Bei Erteilung der Genehmigung ist die Antragstellerin oder der Antragsteller darauf hinzuweisen.

(4) <sup>1</sup>Die Pastorin oder der Pastor ist im Falle von Absatz 3 verpflichtet, ohne besondere Aufforderung die laufenden Schönheitsreparaturen fachgerecht auf eigene Kosten vorzunehmen. <sup>2</sup>Die Schönheitsreparaturen sind regelmäßig nach Ablauf der im Fristenplan (An-

---

<sup>1</sup> Red. Anm.: Seitenzahl redaktionell berichtigt.

<sup>2</sup> Red. Anm.: Vgl. nicht amtlicher Anhang.

lage 3b) genannten Zeiträume seit Zuweisung der Wohnung oder nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen auszuführen.

(5) <sup>1</sup>Die Kosten der Ausstattung im Amtsteil und im Wohnteil von Dienstwohnungen sind vom Träger der Pfarrstelle bis zur Höhe der in den Richtlinien für die Kosten der Ausstattung von Pastoraten vom 25. Oktober 1994 (GVOBl. 1995 S. 17) in der jeweils geltenden Fassung festgesetzten Beträge aufzubringen. <sup>2</sup>Höherwertige Ausstattungen kann die Pastorin oder der Pastor auf eigene Kosten einbauen lassen, wenn die zuständige Stelle zustimmt. <sup>3</sup>Diese Mehrkosten für höherwertige Ausstattungen werden der Pastorin oder dem Pastor weder ganz noch teilweise erstattet.

(6) <sup>1</sup>Die Pastorin oder der Pastor ist verpflichtet, erkannte Schäden unverzüglich der zuständigen Stelle (§ 6) anzuzeigen. <sup>2</sup>Unterlässt sie oder er die Anzeige, so hat sie oder er den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

(7) <sup>1</sup>Die Pastorin oder der Pastor ist für Schäden haftbar, die durch sie oder ihn, Familienangehörige, Besucher, Hausgehilfen, Mieter sowie die von ihr oder ihm beauftragten Handwerker und dergl. verursacht werden. <sup>2</sup>Die Haftung entfällt, soweit der Pastor oder die Pastorin glaubhaft macht, dass sie oder ihn oder die Person, die den Schaden verursacht hat, kein Verschulden trifft. <sup>3</sup>Lässt die Pastorin oder der Pastor, weil sie oder er die zuständige Stelle (§ 6) nicht zeitgerecht verständigen kann, bei drohender dringender Gefahr Schäden, deren Behebung ihm oder ihr nicht obliegt und die keinen Aufschub duldet, durch Dritte beseitigen, so haftet er oder sie nicht für deren Verschulden.

## § 18

### Duldung von Instandhaltungsarbeiten

(1) <sup>1</sup>Laufende Instandhaltungsarbeiten und bauliche Veränderungen, die aufgrund der Verpflichtung, das Pastorat in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten (§ 14 Absatz 2), notwendig werden, können ohne Zustimmung des Pastors bzw. Pfarrvikars ausgeführt werden. <sup>2</sup>Der Pastor bzw. Pfarrvikar ist rechtzeitig vor Ausführung der Arbeiten zu verständigen.

(2) <sup>1</sup>Um die Notwendigkeit von Instandhaltungs- und ähnlichen Arbeiten festzustellen, dürfen Beauftragte der zuständigen Stelle (§ 6) das Pastorat – nach vorheriger Ankündigung und zu angemessener Tageszeit – betreten. <sup>2</sup>Die Einschränkungen in Satz 1 entfallen bei drohender Gefahr.

(3) <sup>1</sup>Soweit der Pastor bzw. Pfarrvikar Arbeiten nach Absatz 1 dulden muss, kann er weder Minderung der Dienstwohnungsvergütung noch Schadenersatz verlangen. <sup>2</sup>Ausnahmen kann das Nordelbische Kirchenamt zulassen, wenn durch die Arbeiten die Gebrauchsfähigkeit des Pastorats wesentlich beeinträchtigt wird. <sup>3</sup>Eine wesentliche Beeinträchtigung der Gebrauchsfähigkeit ist nicht anzuerkennen, wenn lediglich Schönheitsreparaturen ausgeführt werden.

**§ 19****Gärten**

- (1) <sup>1</sup>Haus-, Vor- und Ziergärten, einschließlich des Rasens und der Hecken, die als Zubehör mit dem Pastorat zugewiesen sind, sind von dem Pastor bzw. Pfarrvikar in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten. <sup>2</sup>Das dafür notwendige Gerät kann nicht auf Kosten des Anstellungsträgers beschafft werden.
- (2) <sup>1</sup>Die Beseitigung abgängiger Bäume und Sträucher ist Sache der zuständigen Stelle (§ 6). <sup>2</sup>Für Ersatzbeschaffungen durch den Pastor bzw. Pfarrvikar wird eine Entschädigung nicht gewährt.
- (3) Beim Räumen des Pastorats darf der Pastor bzw. Pfarrvikar nachweislich auf seine Kosten gepflanzte Obstbäume und Sträucher entfernen.

**§ 20****Rücknahme des Pastorats**

- (1) <sup>1</sup>Das Pastorat ist bei Beendigung des Dienstverhältnisses (§ 10) durch die zuständige Stelle (§ 6) zurückzunehmen.
- <sup>2</sup>In den Fällen des § 10 Absatz 3 bis 5 ist die Rücknahme in der Regel bis zur Räumung aufzuschieben. <sup>3</sup>Über die Rücknahmeverhandlung ist eine Niederschrift anzufertigen (Anlage 4).
- (2) <sup>1</sup>Der Pastor bzw. Pfarrvikar hat das Pastorat besenrein mit sämtlichen in der Übergabeverhandlung aufgeführten Gegenständen (einschließlich selbstbeschaffter Schlüssel) zurückzugeben. <sup>2</sup>Für Mängel oder Beschädigungen, die von ihm zu vertreten sind (§ 17 Absatz 4), hat er Ersatz zu leisten. <sup>3</sup>Bestreitet der Pastor bzw. Pfarrvikar die Ersatzpflicht, so ist in den Fällen, in denen Kirchengemeinden oder Kirchengemeindeverbände das Pastorat bereitstellen, die Entscheidung des Kirchenkreisvorstandes, in den übrigen Fällen des Nordelbischen Kirchenamtes herbeizuführen.
- <sup>4</sup>§ 25 des Kirchenbesoldungsgesetzes findet Anwendung.
- (3) <sup>1</sup>Der Pastor bzw. Pfarrvikar muss Einbauten und Vorrichtungen, mit denen er das Pastorat versehen hat, wegnehmen und auf seine Kosten den früheren Zustand wiederherstellen, soweit dies nach § 16 Absatz 2 bestimmt worden ist. <sup>2</sup>Über Ausnahmen entscheidet die nach Absatz 2 zuständige Stelle. <sup>3</sup>Diese kann verlangen, dass Einbauten und Vorrichtungen gegen Wertersatz in dem Pastorat zurückgelassen werden, es sei denn, dass der Pastor bzw. Pfarrvikar an der Wegnahme ein berechtigtes Interesse hat.
- (4) <sup>1</sup>Übernimmt der Pastor bzw. Pfarrvikar ein bisheriges Pastorat als Mietwohnung, findet auch eine Rücknahme statt.
- <sup>2</sup>Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 sind nicht anzuwenden.

## § 21

### Kostenträger für Nebenkosten

(1) <sup>1</sup>Folgende aus der Nutzung des Pastorats sich ergebende Kosten hat der Pastor bzw. Pfarrvikar neben der Dienstwohnungsvergütung zu tragen:

- a) Verbrauch (einschließlich Zählermiete, Grundgebühr) von Wasser, Elektrizität und Gas,
- b) Betrieb und Wartung von Heizung, Warmwasserversorgung und gemeinschaftlichen Einrichtungen,
- c) Treppenhausbeleuchtung und -reinigung,
- d) Müllabfuhr und Entwässerung (Kanal-, Sielbenutzung),
- e) Reinigung von Schornsteinen, Ofenrohren, Öfen, Thermen und sonstigen Heizungsanlagen.

<sup>2</sup>Im Übrigen sind die Bestimmungen der §§ 22 bis 26 anzuwenden.

(2) Soweit Kosten nach Absatz 1 zunächst von der zuständigen Stelle (§ 6) verauslagt werden, sind sie von dem Pastor bzw. Pfarrvikar zu erstatten.

(3) <sup>1</sup>Für Umlagebeträge, bei denen am Ersten des jeweiligen Monats noch nicht feststeht, in welcher Höhe sie von dem Pastor bzw. Pfarrvikar zu leisten sind, sind von der zuständigen Stelle (§ 6) monatlich gleichbleibende Abschlagszahlungen festzusetzen. <sup>2</sup>Der Ausgleich ist nach den tatsächlich zu zahlenden Beträgen jährlich sowie nach Wechsel des Wohnungsinhabers vorzunehmen.

## § 22

### Wasserverbrauch

<sup>1</sup>In den Fällen, in denen in einem Gebäude sowohl Diensträume (§ 1 Absatz 4) als auch Wohnräume vorhanden sind, sind die Kosten des Wasserverbrauches von der zuständigen Stelle (§ 6) zu verauslagen. <sup>2</sup>Sind Zähler für die einzelnen Wohneinheiten nicht vorhanden, so sind die Kosten in der Regel nach dem Verhältnis der Wohnfläche umzulegen. <sup>3</sup>Die zuständige Stelle (§ 6) kann einen anderen Umlegungsmaßstab anwenden, wenn dieser ortsüblich ist. <sup>4</sup>Bei unverhältnismäßig großem Wasserverbrauch einzelner Haushalte kann die Kostenverteilung angemessen geändert werden. <sup>5</sup>Die gleichen Grundsätze sind bei der Ermittlung der Abwasserkosten anzuwenden.

## § 23

### Kostenverteilung bei Sammelheizung und zentraler Warmwasserversorgung

(1) <sup>1</sup>Eine Sammelheizung im Sinne dieser Rechtsverordnung liegt nur vor, wenn die Kosten für den Betrieb einer zentralen Heizungsanlage von mehr als einem Kostenträger auf-

zubringen sind. <sup>2</sup>Dies ist nicht der Fall, wenn in einem Pastorat lediglich das Amts- (Vor-) und/oder Wartezimmer zentral von der Heizanlage des Pastorats mitversorgt wird.

(2) Die Kosten des Betriebs einer Sammelheizung und einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage umfassen die Kosten

- a) der Brennstoffe einschließlich der Kosten für Heizstrom,
- b) für Anfuhr der Brennstoffe und gegebenenfalls Schlackenabfuhr,
- c) der Bedienung und Wartung (einschließlich Reinigung),
- d) der Emissionsmessungen,
- e) Verbrauchsabrechnung.

(3) Die zuständige Stelle (§ 6) legt die von ihr verauslagten Kosten des Betriebs einer Sammelheizung bzw. einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage auf die Wohnungsinhaber um.

(4) Für die Abrechnung gelten die Bestimmungen der Verordnung der Bundesregierung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten vom 5. April 1984 (BGBl. 1984 S. 593 ff.) in der jeweiligen Fassung (Anlage 5).

## § 24

### Obergrenze für Heizkosten

(1) <sup>1</sup>Der Pastor bzw. Pfarrvikar hat die Heizungskosten bis zu sechs Prozent seines Jahresbruttodiensteinkommens aus dem Kalenderjahr, das dem Ende der abzurechnenden Heizperiode vorangegangen ist, in voller Höhe, den sechs Prozent übersteigenden Anteil bis zu zehn Prozent des genannten Einkommens zur Hälfte zu tragen. <sup>2</sup>Bei der Berechnung des Einkommens ist stets von einer ganzjährigen Vollbeschäftigung auszugehen.

(2) Bei einer verbundenen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage ist der Höchstbetrag gemäß Absatz 1 um 18 Prozent für die Warmwasserentnahme zu erhöhen.

(3) § 12 Absätze 2 und 3 gelten entsprechend.

(4) Die Heizperiode beginnt am 1. Juli und endet am 30. Juni des folgenden Jahres.

## § 25

### Antennenanlage

(1) <sup>1</sup>Für die Genehmigung eines Antrages auf Einrichtung einer Rundfunk- und Fernsehantenne ist die zuständige Stelle (§ 6) zuständig. <sup>2</sup>Die Antenne als Einzelantenne soll, wenn möglich, unter Dach angebracht werden, falls ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne oder eine für die Diensträume bestehende Anlage (auch Kabelnetzanschluss) nicht möglich ist.

(2) <sup>1</sup>Es sind zwei Anschlussmöglichkeiten im Wohnbereich vorzusehen. <sup>2</sup>Wünscht der Pastor bzw. Pfarrvikar daneben weitere Anschlussmöglichkeiten oder den Anschluss an

das Kabelfernsehen, sollte dem Antrag widerruflich stattgegeben werden, wenn der Antragsteller alle entstehenden Kosten übernimmt. <sup>3</sup>Bei Räumung des Pastorats hat der Pastor bzw. Pfarrvikar auf Verlangen der zuständigen Stelle (§ 6) alle Eingriffe in den Gebäudebestand auf seine Kosten zu beseitigen.

## § 26

### Amtszimmerpauschale

(1) <sup>1</sup>Für Beleuchtung und Beheizung von Amts- und Warte- bzw. Vorzimmern sorgt der Pastor bzw. Pfarrvikar auf seine Kosten, wenn diese Räume sich in baulicher oder räumlicher Einheit mit dem Pastorat befinden. <sup>2</sup>Gleiches gilt für die Reinigung, sofern nicht nach den örtlichen Gegebenheiten eine Mitreinigung durch andere ohnehin beschäftigte kirchliche Mitarbeiter wirtschaftlicher ist.

(2) <sup>1</sup>Zur Abgeltung der durch die dienstliche Nutzung des Amts- und Warte- bzw. Vorzimmers entstehenden Kosten für Reinigung, Strom und Heizung erhält die Pastorin oder der Pastor gegen Nachweis vollen Ersatz. <sup>2</sup>Sie oder er kann nach den örtlichen Gegebenheiten auch eine pauschale Entschädigung (Amtszimmerentschädigung) erhalten, höchstens jedoch bis zu folgenden Sätzen:

	Amtszimmer	Warte- (Vor-)zimmer
für Reinigung jährlich	551,68 Euro	93,05 Euro
für Strom jährlich	46,53 Euro	27,90 Euro
für Heizung jährlich	458,63 Euro	93,05 Euro.

(3) Die Kosten für die Reinigung, Beleuchtung und Beheizung sonstiger Dienst- und Gemeinderäume hat die zuständige Stelle (§ 6) zu tragen.

(4) <sup>1</sup>Die Gewährung der pauschalen Entschädigung nach Absatz 2 bedarf eines Beschlusses der zuständigen Stelle (§ 6). <sup>2</sup>Die Zahlung der Entschädigung erfolgt aus Mitteln des Stellenträgers. <sup>3</sup>Eine Abschrift des Beschlusses nebst Berechnungsunterlagen ist dem Nordelbischen Kirchenamt zur Verfügung zu stellen.

(5) Das Nordelbische Kirchenamt wird ermächtigt, die Obergrenze für die pauschale Entschädigung angemessen zu erhöhen, sofern dies wegen gestiegener Lohn- und Sachkosten erforderlich ist.

## Schlussbestimmungen

### § 27

#### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Rechtsverordnung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 1987 in Kraft.
- (2) Das Nordelbische Kirchenamt wird ermächtigt, Ausführungsbestimmungen dieser Rechtsverordnung zu erlassen.

### § 28

#### **Außerkrafttreten**

<sup>1</sup>Mit Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung treten alle entgegenstehenden oder entsprechenden Vorschriften außer Kraft, soweit nichts anderes bestimmt ist. <sup>2</sup>Insbesondere treten außer Kraft:

1. Zweite Verordnung zur Durchführung und Ergänzung des Kirchenbesoldungsgesetzes (Dienstwohnungsverordnung) vom 14. August 1979 (GVOBl. S. 295),
2. Erste Verordnung vom 11. Februar 1980 zur Änderung der Dienstwohnungsverordnung (GVOBl. S. 86).

**Anlage 1**  
**(§ 8 Pastoratsvorschriften – NEK)**

**– Wohnungsblatt –**

Dienstwohnung/Mietwohnung \_\_\_\_\_ Wohnungs-Nr.: \_\_\_\_\_ WG.: \_\_\_\_\_  
Lage der Wohnung: \_\_\_\_\_ Bezugsfertig seit: \_\_\_\_\_ Größe: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Amtszimmerentschädigung: ja/nein \_\_\_\_\_ Amtsräume: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
Kircheneigene/angemietete Wohnung von: \_\_\_\_\_ Mietvertrag vom: \_\_\_\_\_  
genehmigt am: \_\_\_\_\_

**Die Wohnung ist ausgestattet mit:**

- 1. Sammelheizung\*)    2. Zentraler Warmwasserversorgungsanlage\*)
- 1.1 Ölheizung\*)
- 1.2 Koksheizung\*)    3. \_\_\_\_\_
- 1.3 Gasheizung\*)
- 1.4 E-Heizung\*)

Zur Wohnung gehört: Hausgarten/Pachtgarten\*) \_\_\_\_\_ qm      Garage: ja/nein\*) \_\_\_\_\_ DM

	Wohnungsinhaber		Dienststellung	Einstufung	ab	Übergabeverhandlung/ Mietvertrag datiert vom			Bemerkungen
	Name	Vorname				Tag	Monat	Jahr	
1.									
2.									
3.									
4.									
5.									
6.									

\*) Red. Anm.: Nichtzutreffendes bitte streichen.



**Anlage 2**  
**(zu § 12 Absatz 1 Pastoratsvorschriften – NEK)**

**Allgemeine Verwaltungsvorschrift zu § 10 BBesG über die Festsetzung der  
höchsten Dienstwohnungsvergütung vom 1. Dezember 1977 (GMBl. S. 736),  
in der Fassung vom 30. Oktober 1979 (GMBl. S. 700)**

**I.**

1Nach § 71 Absatz 2 des Bundesbesoldungsgesetzes i. d. F des Artikels I des 2. BesVNG vom 23. Mai 1975 (BGBl. I S. 1173) wird folgende allgemeine Verwaltungsvorschrift erlassen:

Die den Beamten, Richtern und Soldaten des Bundes für den Nutzungswert einer Dienstwohnung anzurechnende Dienstwohnungsvergütung (§ 10 BBesG i. V. mit § 12 der Dienstwohnungs Vorschriften) darf den sich aus der nachstehenden Aufstellung ergebenden Betrag nicht übersteigen (höchste Dienstwohnungsvergütung):

Bei einem monatlichen Bruttodienstbezug von DM	bis DM	höchste Dienstwohnungs- vergütung DM
–	1 399,99	195
1 400	1 499,99	210
1 500	1 599,99	225
1 600	1 699,99	240
1 700	1 799,99	255
1 800	1 899,99	270
1 900	1 999,99	285
2 000	2 099,99	300
2 100	2 199,99	315
2 200	2 299,99	330
2 300	2 399,99	345
2 400	2 499,99	360
2 500	2 599,99	375
2 600	2 699,99	390

Bei einem monatlichen Bruttodienstbezug von DM	bis DM	höchste Dienstwohnungs- vergütung DM
2 700	2 799,99	405
2 800	2 899,99	420
2 900	2 999,99	435
je weitere angefangene	100	13

2Zum Bruttodiensteinkommen im vorstehenden Sinne gehören:

- das Grundgehalt
- die Zuschüsse zum Grundgehalt nach § 34 BBesG
- der Ortszuschlag, der ohne Rücksicht auf den tatsächlich gewährten Ortszuschlag stets in Höhe der Stufe 4 anzusetzen ist
- die Amtszulagen
- die Stellenzulagen
- die Zulage nach § 45 BBesG
- die Überleitungszulagen
- die Ausgleichszulagen
- die bei der Deutschen Bundesbank gezahlte Bankzulage.

3Eine Änderung der höchsten Dienstwohnungsvergütung aufgrund veränderten Bruttodiensteinkommens ist mit Wirkung vom Ersten des auf die Änderung folgenden Monats an vorzunehmen. 4Bei einer rückwirkenden Erhöhung des Bruttodiensteinkommens gilt als Tag der Änderung der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Erhöhungen, im Falle einer Beförderung der Zeitpunkt der Einweisung in die Planstelle.

## II.

1Die bei der Deutschen Bundesbank gezahlte Bankzulage wird mit Wirkung vom 1. Januar 1978 in Höhe eines Drittels, mit Wirkung vom 1. Dezember 1978 in Höhe von zwei Dritteln und ab 1. Dezember 1979 voll in das der Bemessung zugrunde zu legende Bruttodiensteinkommen einbezogen.

2Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 1. Januar 1978 in Kraft. 3Die Gemeinsamen Verwaltungsvorschriften über die Neufestsetzung der höchsten Dienstwohnungsvergütung vom 15. Oktober 1962 (GMBl. S. 485) i. d. F. vom 4. November 1969 (GMBl. S. 486) und des Rundschreibens vom 2. Dezember 1971 (GMBl. S. 572) treten außer Kraft.

**Anlage 3**  
**(zu § 14 Absatz 1 Pastoratsvorschriften – NEK)**

### Wohnungsübergabeverhandlung

\_\_\_\_\_

Hausverwaltende Stelle

Verhandlung

über die Übergabe der in \_\_\_\_\_

Straße  
Nr. \_\_\_\_\_  
Platz

im \_\_\_\_ Geschoss gelegenen Dienstwohnung Nr. \_\_\_\_\_

Verhandelt zu \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_

1. Die Dienstwohnung wird mit Wirkung vom \_\_\_\_\_ übergeben. (Zeitpunkt, zu dem die Verpflichtung zum Beziehen der Dienstwohnung entsteht)
2. 1Der Dienstwohnungsinhaber ist darauf hingewiesen worden, dass für die Zuweisung und Benutzung der Dienstwohnung die Dienstwohnungsvorschriften und die etwa vorhandene Hausordnung maßgebend sind. 2Ihm ist bekannt, dass die Dienstwohnung widerruflich zugewiesen ist. 3Die Dienstwohnungsvorschriften und das Wohnungsblatt haben ihm zur Einsichtnahme vorgelegen; Abdruck der Hausordnung<sup>1</sup> sowie eine Ausfertigung dieser Verhandlungsniederschrift hat er erhalten.
3. 1Die Dienstwohnung wird anhand des Wohnungsblattes übergeben. 2Die Übergabe umfasst alle zur Dienstwohnung gehörigen Räume, die Eingänge, Treppen, Flure usw. einschließlich der zur gemeinschaftlichen Nutzung mit anderen Bewohnern des Hauses bestimmten Räume und Einrichtungen.  
3Übergeben werden außerdem:
  - a) als Zubehörräume \_\_\_\_\_
  - b) Gärten (Hausgärten, Vorgärten, Ziergärten – § 19): \_\_\_\_\_
  - c) Ausstattungsgegenstände, Wirtschaftsgeräte, Gartenmöbel, Sonnen- und Wetter-  
schutzvorrichtungen, Schlüssel<sup>2</sup>:  
gem. umseitiger Ausstattungs-Übersicht

\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> sofern vorhanden, andernfalls streichen

<sup>2</sup> falls Platz nicht reicht, Blatt anheften

- d) Sonstiges: \_\_\_\_\_
4. Räume, Ausstattungsgegenstände usw. befinden sich in gebrauchsfähigem Zustand – bis auf die nachstehenden als notwendig anzuerkennenden Instandsetzungsarbeiten –:
- a) \_\_\_\_\_ Kosten etwa \_\_\_\_\_ DM
- b) \_\_\_\_\_ Kosten etwa \_\_\_\_\_ DM
5. Der Dienstwohnungsinhaber beantragt daneben folgende Instandsetzungen, Um-, An-, Einbauten, Änderungen der Ausstattung und Einrichtung:
- a) \_\_\_\_\_ Kosten etwa \_\_\_\_\_ DM
- b) \_\_\_\_\_ Kosten etwa \_\_\_\_\_ DM
6. Der Dienstwohnungsinhaber ist darauf hingewiesen worden, dass die Zuweisung und Übergabe der Dienstwohnung durch seine Beanstandungen und Änderungswünsche (Nummern 4 und 5) nicht aufgeschoben wird.

Übergabe der Dienstwohnung anerkannt:

_____ (Name, Amtsbezeichnung und Dienststelle) als Übernehmender	_____ (Name, Amtsbezeichnung und Dienststelle) als Übergebender
--	---

## Ausstattungs-Übersicht

- |   |  |
|---|--|
| _____ Hauseingangsschlüssel                               | _____ Kellerraumschlüssel                                |
| _____ Wohnungseingangstürschlüssel                        | _____ Bodentürschlüssel                                  |
| _____ Innentürschlüssel                                   | _____ Briefkastenschlüssel                               |
| _____ Kellereingangstürschlüssel                          | _____ Speise- u. Besenschrankschlüssel                   |
| <b>Küche:</b>   | <b>Gardinenschienen</b> bzw. Bretter in:                 |
| _____ Durchlauferhitzer<br>mit _____ langem Schwenkarm    | <b>Bad u. Toilette</b>                                   |
| _____ Gas-/Elektro-Herd                                   | _____ eingebaute Badewanne                               |
| _____ Heizplatten   | _____ E-Boiler _____ Ltr./Durchlauferhitzer              |
| _____ Backblech   | _____ Schlauchhandbrause mit Mischbatterie               |
| _____ Grillrost   | _____ Waschbecken in Porzellan,<br>Größe: _____          |
| _____ Nirostaspüle mit Unterbau<br>zweiteilig in Feuerton | _____ Standhähne/Schwenkhahn                             |
| _____ Gummipropfen mit Kettenhaltung                      | _____ Gummipropfen mit Kettenhaltung                     |
| _____ Borde für Speisekammer                              | _____ WC-Becken mit Plastiksitz und Deckel               |
| _____ Heißwasserbereiter _____ Ltr.                       | _____ Kettenzugeinrichtung mit Porzellangriff/Tiefspüler |
| _____ Arbeitsplatte (Größe) _____                         | _____ Spiegel, Größe: _____                              |
| _____ Unterschrank (Größe) _____                          | _____ Spiegellampe mit Steckdose                         |
| _____ Hängeschrank (Größe) _____                          | _____ Ablegebord (Glas, Porzellan,<br>Kunststoff)        |
| _____ Deckenlampe   | _____ Handtuchhalter Stange, _____ Haken                 |
| _____ Wandlampe   | _____ Papierrollenhalter                                 |
|   | _____ Wandleuchte  |
|   | _____ Deckenleuchte                                      |
|   | _____ Zahnputzglashalter                                 |

Bemerkungen: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Anlage 3a<sup>1</sup>**  
**(zu § 17 Absatz 3 Pastoratsvorschriften – NEK)**

Absender:

.....  
.....  
.....

An die  
hausverwaltende Stelle  
(Stempel)

.....

**Antrag auf Übernahme der Schönheitsreparaturen**

(§ 17 Absatz 3 Pastoratsvorschriften – NEK)

Ich beantrage, mir die Durchführung der Schönheitsreparaturen für die/das mir zugewiesene Dienstwohnung/Pastorat

..... in .....

(Straße, Hausnummer)

(PLZ, Ort)

zu übertragen und mir die Zahlung des Pauschalbetrages für Schönheitsreparaturen zu erlassen.

Ich verpflichte mich, die Schönheitsreparaturen in der Wohnung/dem Pastorat

- Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken,
- Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre und
- Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen,

während der Dauer des Dienstwohnungsverhältnisses ohne besondere Aufforderung durch die zuständige Stelle (§ 6 Pastoratsvorschriften) nach Maßgabe des beigefügten Fristenplanes fachgerecht auszuführen.

Die zuständige Stelle ist berechtigt, die Durchführung der Schönheitsreparaturen zu überwachen und die erforderlichen Arbeiten auf meine Kosten vornehmen zu lassen, wenn ich der vorstehenden Verpflichtung trotz schriftlicher Mahnung und Fristsetzung nicht nachgekommen bin.

Unabhängig von der Verpflichtung in Absatz 2 verpflichte ich mich, bei Räumung der Dienstwohnung/des Pastorates auch solche Schönheitsreparaturen auszuführen, die wegen

---

<sup>1</sup> Red. Anm.: Die Anlage wurde versehentlich als Anlage 1 zu § 17 Absatz 3 Pastoratsvorschriften – NEK bekannt gemacht.

Beschädigungen oder übermäßiger Abnutzungen – abweichend vom Fristenplan – notwendig sind. §Maßgeblich ist die Feststellung der zuständigen Stelle.

⁶Alle Kosten der Schönheitsreparaturen gehen zu meinen Lasten. ⁷Ansprüche aus Wertverbesserungen stehen mir nicht zu.

....., den .....  
Unterschrift

**Anlage 3b<sup>1</sup>**  
(zu § 17 Absatz 4 Pastoratsvorschriften – NEK)

**Fristenplan  
für Schönheitsreparaturen  
(Innen-Anstriche und Tapezierungen)  
(§ 17 Absatz 4 Pastoratsvorschriften – NEK)**

Nr.	Art der Anstriche	Mindestfrist in Jahren
1	Leimfarbenanstriche	4
2	Dispersionsfarbenanstriche wasch- und scheuerbeständig	6
3	Ölfarben- und Lack- oder ähnliche Anstriche	6
4	Lasurenanstriche	6
5	Mineral- und Kaseinfarbenanstriche	6
6	Tapezierungen – <u>ohne</u> Rauhfasertapeten	6
7	Tapezierungen – <u>mit</u> Rauhfasertapeten	12
8	waschbeständige Dispersionsfarbenanstriche	4
9	Holzbodenversiegelungen	6

<sup>1</sup> Red. Anm.: Die Anlage wurde versehentlich als Anlage 2 zu § 17 Absatz 4 Pastoratsvorschriften – NEK bekannt gemacht.

**Anlage 4**  
**(zu § 20 Absatz 1 Pastoratsvorschriften – NEK)**

**Wohnungsrücknahmeverhandlung**

Hausverwaltende Stelle \_\_\_\_\_

Verhandlung

über die Rückname der in \_\_\_\_\_ Straße Nr. \_\_\_\_\_  
Platz \_\_\_\_\_  
im \_\_\_\_ Geschoss gelegenen Dienstwohnung Nr. \_\_\_\_\_

Verhandelt zu \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_

1. Die Dienstwohnung wird mit Wirkung vom \_\_\_\_\_ zurückgenommen.
2. 1Die Dienstwohnung wird anhand des Wohnungsblattes zurückgenommen. 2Die Rücknahme umfasst alle zur Dienstwohnung gehörigen Räume, die Eingänge, Treppen, Flure usw. einschließlich der zur gemeinschaftlichen Benutzung mit anderen Bewohnern des Hauses bestimmten Räume und Einrichtungen. 3Zurückgenommen werden außerdem die unter Nummer 3 Buchstabe a bis d der Wohnungsübergabeverhandlung aufgeführten Räume, Gärten, Ausstattungsgegenstände usw. 4Gegenüber der Wohnungsübergabeverhandlung sind folgende Abweichungen festgestellt:
  - a) \_\_\_\_\_
  - b) \_\_\_\_\_
3. Räume, Ausstattungsgegenstände usw. befinden sich in gebrauchsfähigem Zustand bis auf nachstehende Beanstandungen:
  - a) Mängel und Beschädigungen, die vom Dienstwohnungsinhaber zu vertreten sind und von ihm anerkannt werden:
    1. \_\_\_\_\_ Kosten etwa \_\_\_\_\_ DM
    2. \_\_\_\_\_ Kosten etwa \_\_\_\_\_ DM
  - b) Mängel und Beschädigungen, für die der Dienstwohnungsinhaber im Gegensatz zu der Auffassung der hausverwaltenden Stelle eine Ersatzpflicht verneint:
    1. \_\_\_\_\_ Kosten etwa \_\_\_\_\_ DM
    2. \_\_\_\_\_ Kosten etwa \_\_\_\_\_ DM

Rücknahme der Dienstwohnung anerkannt:

---

(Name, Amtsbezeichnung und Dienststelle)  
als Übernehmender

---

(Name, Amtsbezeichnung und Dienststelle)  
als Übergebender

**Ausstattungs-Übersicht**

- |                                  |                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| ___ Hauseingangsschlüssel        | ___ Kellerraumschlüssel               |
| ___ Wohnungseingangstürschlüssel | ___ Bodentürschlüssel                 |
| ___ Innentürschlüssel            | ___ Briefkastenschlüssel              |
| ___ Kellereingangstürschlüssel   | ___ Speise- und Besenschrankschlüssel |

**Küche:**

- \_\_\_ Durchlauferhitzer  
mit \_\_\_ langem Schwenkarm
- \_\_\_ Gas-/Elektro-Herd
- \_\_\_ Heizplatten
- \_\_\_ Backblech
- \_\_\_ Grillrost
- \_\_\_ Nirostaspüle mit Unterbau  
zweiteilig in Feuerton
- \_\_\_ Gummipfropfen mit Kettenhal-  
tung
- \_\_\_ Borde für Speisekammer
- \_\_\_ Heißwasserbereiter \_\_\_ Ltr.
- \_\_\_ Arbeitsplatte (Größe) \_\_\_
- \_\_\_ Unterschrank (Größe) \_\_\_
- \_\_\_ Hängeschrank (Größe) \_\_\_
- \_\_\_ Deckenlampe
- \_\_\_ Wandlampe

**Gardinenschienen** bzw. Bretter in:**Bad u. Toilette**

- \_\_\_ eingebaute Badewanne
- \_\_\_ E-Boiler \_\_\_ Ltr./Durchlauferhitzer
- \_\_\_ Schlauchhandbrause mit Mischbatterie
- \_\_\_ Waschbecken in Porzellan,  
Größe: \_\_\_\_\_
- \_\_\_ Standhähne/Schwenkhahn
- \_\_\_ Gummipfropfen mit Kettenhaltung
- \_\_\_ WC-Becken mit Plastiksitz und Deckel
- \_\_\_ Kettenzugeinrichtung mit Porzellan-  
griff/Tiefspüler
- \_\_\_ Spiegel, Größe: \_\_\_\_\_
- \_\_\_ Spiegellampe mit Steckdose
- \_\_\_ Ablegebord (Glas, Porzellan, Kunst-  
stoff)
- \_\_\_ Handtuchhalter Stange, \_\_\_ Haken
- \_\_\_ Papierrollenhalter
- \_\_\_ Wandleuchte
- \_\_\_ Deckenleuchte
- \_\_\_ Zahnputzglashalter

Bemerkungen: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Anlage 5**  
**(zu § 23 Absatz 4 Pastoratsvorschriften – NEK)**

**Verordnung**  
**über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten**  
**(Verordnung über die Heizkostenabrechnung – HeizkostenV)<sup>1</sup>**

**§ 1**

**Anwendungsbereich**

(1) Diese Verordnung gilt für die Verteilung der Kosten

1. des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen,
  2. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus Anlagen nach Nummer 1 (Wärmelieferung, Warmwasserlieferung),
- durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume.

(2) Dem Gebäudeeigentümer stehen gleich

1. der zur Nutzungsüberlassung in eigenem Namen und für eigene Rechnung Berechtigte,
2. derjenige, dem der Betrieb von Anlagen im Sinne des § 1 Absatz 1 Nr. 1 in der Weise übertragen worden ist, dass er dafür ein Entgelt vom Nutzer zu fordern berechtigt ist,
3. beim Wohnungseigentum die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Wohnungseigentümer, bei Vermietung einer oder mehrerer Eigentumswohnungen der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Mieter.

(3) Diese Verordnung gilt auch für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung und Warmwasserlieferung auf die Nutzer der mit Wärme und Warmwasser versorgten Räume, soweit der Lieferer unmittelbar mit den Nutzern abrechnet und dabei nicht den für den einzelnen Nutzer gemessenen Verbrauch, sondern die Anteile der Nutzer am Gesamtverbrauch zugrunde legt; in diesen Fällen gelten die Rechte und Pflichten des Gebäudeeigentümers aus dieser Verordnung für den Lieferer.

(4) Diese Verordnung gilt auch für Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum, soweit für diesen nicht anderes bestimmt ist.

---

<sup>1</sup> Red. Anm.: Die Änderungsverordnung vom 2. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2375) und die Neufassung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250) wurden nicht berücksichtigt.

## § 2

### Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen

Außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, gehen die Vorschriften dieser Verordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.

## § 3

### Anwendung auf das Wohnungseigentum

1Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf Wohnungseigentum anzuwenden unabhängig davon, ob durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer abweichende Bestimmungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser getroffen worden sind. 2Auf die Anbringung und Auswahl der Ausstattung nach den §§ 4 und 5 sowie auf die Verteilung der Kosten und die sonstigen Entscheidungen des Gebäudeeigentümers nach den §§ 6 bis 9b und 11 sind die Regelungen entsprechend anzuwenden, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Wohnungseigentumsgesetz enthalten oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer getroffen worden sind. 3Die Kosten für die Anbringung der Ausstattung sind entsprechend den dort vorgesehenen Regelungen über die Tragung der Verwaltungskosten zu verteilen.

## § 4

### Pflicht zur Verbrauchserfassung

(1) Der Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen.

(2) 1Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden. 2Will der Gebäudeeigentümer die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mieten oder durch eine andere Art der Gebrauchsüberlassung beschaffen, so hat er dies den Nutzern vorher unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitzuteilen; die Maßnahme ist unzulässig, wenn die Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung widerspricht. 3Die Wahl der Ausstattung bleibt im Rahmen des § 5 dem Gebäudeeigentümer überlassen.

(3) 1Gemeinschaftlich genutzte Räume sind von der Pflicht zur Verbrauchserfassung ausgenommen. 2Dies gilt nicht für Gemeinschaftsräume mit nutzungsbedingt hohem Wärme- oder Warmwasserverbrauch wie Schwimmbäder oder Saunen.

(4) Der Nutzer ist berechtigt, vom Gebäudeeigentümer die Erfüllung dieser Verpflichtung zu verlangen.

## § 5

### Ausstattung zur Verbrauchserfassung

(1) <sup>1</sup>Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmezähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserzähler oder andere geeignete Ausstattungen zu verwenden. <sup>2</sup>Soweit nicht eichrechtliche Bestimmungen zur Anwendung kommen, dürfen nur solche Ausstattungen zur Verbrauchserfassung verwendet werden, hinsichtlich derer sachverständige Stellen bestätigt haben, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen oder dass ihre Eignung auf andere Weise nachgewiesen wurde. <sup>3</sup>Als sachverständige Stellen gelten nur solche Stellen, deren Eignung die nach Landesrecht zuständige Behörde im Benehmen mit der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt bestätigt hat. <sup>4</sup>Die Ausstattungen müssen für das jeweilige Heizsystem geeignet sein und so angebracht werden, dass ihre technisch einwandfreie Funktion gewährleistet ist.

(2) <sup>1</sup>Wird der Verbrauch der von einer Anlage im Sinne des § 1 Absatz 1 versorgten Nutzer nicht mit gleichen Ausstattungen erfasst, so sind zunächst durch Vorerfassung vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern zu erfassen, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfasst wird. <sup>2</sup>Der Gebäudeeigentümer kann auch bei unterschiedlichen Nutzungs- oder Gebäudearten oder aus anderen sachgerechten Gründen eine Vorerfassung nach Nutzergruppen durchführen.

## § 6

### Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung

(1) Der Gebäudeeigentümer hat die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.

(2) <sup>1</sup>In den Fällen des § 5 Absatz 2 sind die Kosten zunächst mindestens zu 50 Prozent nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Nutzergruppen aufzuteilen. <sup>2</sup>Werden die Kosten nicht vollständig nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch aufgeteilt, sind

1. die übrigen Kosten der Versorgung mit Wärme nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zugrunde gelegt werden,
2. die übrigen Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach der Wohn- oder Nutzfläche auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen.

<sup>3</sup>Die Kostenanteile der Nutzergruppen sind dann nach Absatz 1 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.

(3) <sup>1</sup>In den Fällen des § 4 Absatz 3 Satz 2 sind die Kosten nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Gemeinschaftsräume und die übrigen Räume aufzuteilen. <sup>2</sup>Die Verteilung der auf die Gemeinschaftsräume entfallenden anteiligen Kosten richtet sich nach rechtsgeschäftlichen Bestimmungen.

(4) <sup>1</sup>Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach Absatz 2 sowie nach den §§ 7 bis 9 bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen. <sup>2</sup>Er kann diese einmalig für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern

1. bis zum Ablauf von drei Abrechnungszeiträumen nach deren erstmaliger Bestimmung,
2. bei der Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen,
3. nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken.

<sup>3</sup>Die Festlegung und die Änderung der Abrechnungsmaßstäbe sind nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

## § 7

### Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

(1) <sup>1</sup>Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 Prozent, höchstens 70 Prozent nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. <sup>2</sup>Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zugrunde gelegt werden.

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

(3) Für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung gilt Absatz 1 entsprechend.

(4) Zu den Kosten der Wärmelieferung gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Absatz 2.

## § 8

### Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser

- (1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage sind mindestens 50 Prozent, höchstens 70 Prozent nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.
- (2) <sup>1</sup>Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend § 7 Absatz 2. <sup>2</sup>Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.
- (3) Für die Verteilung der Kosten der Warmwasserlieferung gilt Absatz 1 entsprechend.
- (4) Zu den Kosten der Warmwasserlieferung gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend § 7 Absatz 2.

## § 9

### Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen

- (1) <sup>1</sup>Ist die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden, so sind die einheitlich entstandenen Kosten des Betriebs aufzuteilen. <sup>2</sup>Die Anteile an den einheitlich entstandenen Kosten sind nach den Anteilen am Energieverbrauch (Brennstoff- oder Wärmeverbrauch) zu bestimmen. <sup>3</sup>Kosten, die nicht einheitlich entstanden sind, sind dem Anteil an den einheitlich entstandenen Kosten hinzuzurechnen. <sup>4</sup>Der Anteil der zentralen Anlage zur Versorgung mit Wärme ergibt sich aus dem gesamten Verbrauch nach Abzug des Verbrauchs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage. <sup>5</sup>Der Anteil der zentralen Warmwasserversorgungsanlage am Brennstoffverbrauch ist nach Absatz 2, der Anteil am Wärmeverbrauch nach Absatz 3 zu ermitteln.
- (2) <sup>1</sup>Der Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (B) ist in Litern, Kubikmetern oder Kilogramm nach der Formel

$$B = \frac{2,5 \times V \times (t_w - 10)}{H_u}$$

zu errechnen. <sup>2</sup>Dabei sind zugrunde zu legen

1. das gemessene Volumen des verbrauchten Warmwassers (V) in Kubikmeter;

2. die gemessene oder geschätzte mittlere Temperatur des Warmwassers ( $t_w$ ) in Grad Celsius;
3. der Heizwert des verbrauchten Brennstoffes ( $H_u$ ) in Kilowattstunden (kWh) je Liter (l), Kubikmeter ( $m^3$ ) oder Kilogramm (kg). Als  $H_u$ -Werte können verwendet werden für

Heizöl	10 kWh/l
Stadtgas	4,5 kWh/ $m^3$
Erdgas L	9 kWh/ $m^3$
Erdgas H	10,5 kWh/ $m^3$
Brechkoks	8 kWh/kg

<sup>3</sup>Enthalten die Abrechnungsunterlagen des Energieversorgungsunternehmers  $H_u$ -Werte, so sind diese zu verwenden.

<sup>4</sup>Der Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage kann auch nach den anerkannten Regeln der Technik errechnet werden. <sup>5</sup>Kann das Volumen des verbrauchten Warmwassers nicht gemessen werden, ist als Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage ein Anteil von 18 Prozent der insgesamt verbrauchten Brennstoffe zugrunde zu legen.

(3) <sup>1</sup>Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) ist mit einem Wärmezähler zu messen. <sup>2</sup>Sie kann auch in Kilowattstunden nach der Formel

$$Q = 2,0 \times V \times (t_w - 10)$$

errechnet werden. <sup>3</sup>Dabei sind zugrunde zu legen

1. das gemessene Volumen des verbrauchten Warmwassers (V) in Kubikmetern;
2. die gemessene oder geschätzte mittlere Temperatur des Warmwassers ( $t_w$ ) in Grad Celsius.

<sup>4</sup>Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge kann auch nach den anerkannten Regeln der Technik errechnet werden. <sup>5</sup>Kann sie weder nach Satz 1 gemessen werden noch nach den Sätzen 2 bis 4 errechnet werden, ist dafür ein Anteil von 18 Prozent der insgesamt verbrauchten Wärmemenge zugrunde zu legen.

(4) Der Anteil an den Kosten der Versorgung mit Wärme ist nach § 7 Absatz 1, der Anteil an den Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach § 8 Absatz 1 zu verteilen, soweit diese Verordnung nichts anderes bestimmt oder zulässt.

### § 9a

#### **Kostenverteilung in Sonderfällen**

(1) <sup>1</sup>Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfall oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, ist er vom Gebäudeeigentümer auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum zu ermitteln. <sup>2</sup>Der so ermittelte anteilige Verbrauch ist bei der Kostenverteilung anstelle des erfassten Verbrauchs zugrunde zu legen.

(2) Überschreitet die von der Verbraucherermittlung nach Absatz 1 betroffene Wohn- und Nutzfläche oder der umbaute Raum 25 Prozent der für die Kostenverteilung maßgeblichen gesamten Wohn- oder Nutzfläche oder des maßgeblichen gesamten umbauten Raumes, sind die Kosten ausschließlich nach den nach § 7 Absatz 1 Satz 1 und § 8 Absatz 1 für die Verteilung der übrigen Kosten zugrunde zu legenden Maßstäben zu verteilen.

### § 9b

#### **Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel**

(1) Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume (Zwischenablesung) vorzunehmen.

(2) Die nach dem erfassten Verbrauch zu verteilenden Kosten sind auf der Grundlage der Zwischenablesung, die übrigen Kosten des Wärmeverbrauchs auf der Grundlage der sich aus anerkannten Regeln der Technik ergebenden Gradtagszahlen oder zeitanteilig und die übrigen Kosten des Warmwasserverbrauchs zeitanteilig auf die Vor- und Nachnutzer aufzuteilen.

(3) Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder lässt sie wegen des Zeitpunktes des Nutzerwechsels aus technischen Gründen keine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchsanteile zu, sind die gesamten Kosten nach den nach Absatz 2 für die übrigen Kosten geltenden Maßstäben aufzuteilen.

(4) Von den Absätzen 1 bis 3 abweichende rechtsgeschäftliche Bestimmungen bleiben unberührt.

### § 10

#### **Überschreitung der Höchstsätze**

Rechtsgeschäftliche Bestimmungen, die höhere als die in § 7 Absatz 1 und § 8 Absatz 1 genannten Höchstsätze von 70 Prozent vorsehen, bleiben unberührt.

## § 11

### Ausnahmen

(1) Soweit sich die §§ 3 bis 7 auf die Versorgung mit Wärme beziehen, sind sie nicht anzuwenden

1. auf Räume,
  - a) bei denen das Anbringen der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, die Erfassung des Wärmeverbrauchs oder die Verteilung der Kosten des Wärmeverbrauchs nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist oder
  - b) die vor dem 1. Juli 1981 bezugsfertig geworden sind und in denen der Nutzer den Wärmeverbrauch nicht beeinflussen kann;
2. a) auf Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime,
  - b) auf vergleichbare Gebäude oder Gebäudeteile, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden;
3. auf Räume in Gebäuden, die überwiegend versorgt werden
  - a) mit Wärme aus Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme oder aus Wärmepumpen- oder Solaranlagen oder
  - b) mit Wärme aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung oder aus Anlagen zur Verwertung von Abwärme, sofern der Wärmeverbrauch des Gebäudes nicht erfasst wird,

wenn die nach Landesrecht zuständige Stelle im Interesse der Energieeinsparung und der Nutzer eine Ausnahme zugelassen hat;
4. auf die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen, soweit diese Kosten in den Fällen des § 1 Absatz 3 nicht in den Kosten der Wärmelieferung enthalten sind, sondern vom Gebäudeeigentümer gesondert abgerechnet werden;
5. in sonstigen Einzelfällen, in denen die nach Landesrecht zuständige Stelle wegen besonderer Umstände von den Anforderungen dieser Verordnung befreit hat, um einen unangemessenen Aufwand oder sonstige unbillige Härten zu vermeiden.

(2) Soweit sich die §§ 3 bis 6 und § 8 auf die Versorgung mit Warmwasser beziehen, gilt Absatz 1 entsprechend.

## § 12

### Kürzungsrecht, Übergangsregelungen

(1) „Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 Prozent zu kürzen. „Dies gilt nicht beim Wohnungseigentum im

Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; insoweit verbleibt es bei den allgemeinen Vorschriften.

(2) Die Anforderungen des § 5 Absatz 1 Satz 2 gelten als erfüllt

1. für die am 1. Januar 1987 für die Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs vorhandenen Warmwasserkostenverteiler und
2. für die am 1. Juli 1981 bereits vorhandenen sonstigen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung.

(3) Bei preisgebundenen Wohnungen im Sinne der Neubaumietenverordnung 1970 gilt Absatz 2 mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Datums „1. Juli 1981“ das Datum „1. August 1984“ tritt.

(4) § 1 Absatz 3, § 4 Absatz 3 Satz 2 und § 6 Absatz 3 gelten für Abrechnungszeiträume, die nach dem 30. September 1989 beginnen; rechtsgeschäftliche Bestimmungen über eine frühere Anwendung dieser Vorschriften bleiben unberührt.

(5) Wird in den Fällen des § 1 Absatz 3 der Wärmeverbrauch der einzelnen Nutzer am 30. September 1989 mit Einrichtungen zur Messung der Wassermenge ermittelt, gilt die Anforderung des § 5 Absatz 1 Satz 1 als erfüllt.

### **§ 13**

#### **Berlin-Klausel**

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes in Verbindung mit § 10 des Energieeinsparungsgesetzes auch im Land Berlin.

### **§ 14**

#### **(Inkrafttreten)**

### Hausordnung

<sup>1</sup>Die nachstehende Hausordnung dient dem gedeihlichen Zusammenwohnen aller Hausbewohner und einem vertrauensvollen Verhältnis der Wohnungsinhaber zu der hausverwaltenden Behörde.

<sup>2</sup>Unberührt von der Hausordnung bleiben etwaige Vorschriften örtlicher Behörden, insbesondere auch der Bauaufsichtsbehörde.

#### 1. Gegenseitige Rücksichtnahme

<sup>1</sup>Unvermeidbare Geräuschbelästigungen sind so gering wie möglich zu halten. <sup>2</sup>Vermeidbare Lärmbelästigungen (z. B. starkes Türenschielen, lärmendes Treppenlaufen, Herumtrampeln in der Wohnung) sind zu unterlassen. <sup>3</sup>Das Musizieren ist nicht zulässig in der Zeit von 22 bis 8 Uhr und von 13 bis 15 Uhr. <sup>4</sup>Rundfunk-, Fernseh-, Schallplatten-, Tonbandgeräte u. dergleichen dürfen nur in Zimmerlautstärke betrieben werden.

<sup>5</sup>Maschinen und Motoren – mit Ausnahme der üblichen Haushaltsmaschinen – dürfen in der Wohnung nicht benutzt werden. <sup>6</sup>Näh-, Strick-, Schreib-, Küchen-, Waschmaschinen und dergleichen sind auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen.

<sup>7</sup>Brennmaterial ist nicht in der Wohnung, sondern nur an den dafür bestimmten Plätzen (Schuppen, Keller) zu zerkleinern, und zwar grundsätzlich nur wochentags in der Zeit von 8 bis 13 Uhr und von 15 bis 22 Uhr.

<sup>8</sup>Kinder dürfen auf Gängen und Treppen nicht spielen. <sup>9</sup>Sie sind ausreichend zu beaufsichtigen.

#### 2. Sorgfaltspflichten

<sup>1</sup>Der Wohnungsinhaber ist verpflichtet, die Wohnung, das Zubehör und die gemeinsamen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

<sup>2</sup>Beim Reinigen der Türen, Fenster und Treppen dürfen Mittel, die das Material angreifen oder die Farbe ablösen, nicht verwendet werden. <sup>3</sup>Die Fußböden sind sachgemäß zu pflegen (bei Kunststoffboden nur die dem jeweiligen Material entsprechenden Pflegemittel verwenden, Linoleum nicht ölen, sondern bohnen; Steinholz nicht scharf abseifen; Holztreppe, Parkett- und andere Holzfußböden nicht spänen). <sup>4</sup>Es ist darauf zu achten, dass beim Reinigen keine Feuchtigkeit in die Decke der darunterliegenden Räume dringt.

<sup>5</sup>Wohnungsschlüssel dürfen nur den zum Haushalt gehörenden Personen überlassen werden. <sup>6</sup>Der Wohnungsinhaber trägt die Kosten für zerbrochene oder verlorene Schlüssel, gegebenenfalls auch die Kosten für ein neues Schloss. <sup>7</sup>Verlassen er und die

zu seinem Haushalt gehörenden Personen zeitweilig den Wohnort, so ist ein Wohnungsschlüssel bei einem Nachbarn oder einer sonstigen Vertrauensperson zu hinterlegen, damit die Wohnung bei Gefahr im Verzuge sogleich betreten werden kann.

8In Hausfluren, Treppenhäusern und dergleichen dürfen keine Gegenstände abgestellt oder angebracht werden. 9Kinderwagen dürfen vorübergehend im Flur abgestellt werden, wenn dadurch die Benutzung des Flurs durch andere nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

10Beim Einschlagen oder Ausziehen von Nägeln, Klammern usw. sind Schäden zu vermeiden.

11Neue Schornsteinanschlüsse – auch behelfsmäßige – dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der hausverwaltenden Behörde hergestellt werden.

12Werden eigene Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenaufwinder) in der Wohnung benutzt, so hat der Wohnungsinhaber dafür zu sorgen, dass sie fachmännisch installiert und montiert sind, damit Schäden der Wohnung und des Gebäudes vermieden werden. 13Sind für das Aufstellen eigener Haushaltsmaschinen bauliche Maßnahmen oder Änderungen der Installation notwendig, so ist insoweit die vorherige schriftliche Zustimmung der hausverwaltenden Behörde erforderlich.

14Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten und dergleichen dürfen nicht in Spülsteine, Ausgussbecken und Klosettbecken geworfen oder gegossen werden.

15Fenster und Dachluken sind stets festzustellen und bei stürmischem oder auch feuchtem Wetter zu schließen.

16Erkannte Schäden an der Wohnung hat der Wohnungsinhaber unverzüglich der hausverwaltenden Behörde anzuzeigen.

17Haus- und Hoftüren sind in den Sommermonaten um 22 Uhr, in den Wintermonaten um 20 Uhr abzuschließen; die Wohnungsinhaber veranlassen dies in monatlich abwechselnder Reihenfolge. 18Hausbewohner, die später ein- und ausgehen, schließen die Türen wieder ab. 19Türen zum Keller und zum Dachboden sind stets abzuschließen.

### 3. **Reinigungs- und Streupflichten**

1Dem Wohnungsinhaber obliegt die Reinhaltung der seiner alleinigen Nutzung unterliegenden Zubehörräume einschließlich der Lichtschächte und Fenster. 2Die gemeinsam benutzten Räume sind von allen Wohnungsinhabern nach der untereinander vereinbarten Reihenfolge abwechselnd sauber zu halten. 3Das Gleiche gilt für die Reinigung der Zuwege zum Haus sowie der Geh- und Fahrradwege, für das Räumen von Schnee und Eis, für das Streuen von abstumpfenden Stoffen bei Glätte, soweit dies den Wohnungsinhabern besonders übertragen ist, und für die Reinigung der Rinnsteinabflüsse nach starken Regenfällen. 4Für die Reinigung der Waschküche bzw. Waschan-

lage und der zum Trocknen der Wäsche bestimmten Einrichtung gilt die nachfolgende Nummer 4.

<sup>5</sup>Die Wohnungsinhaber des Erdgeschosses reinigen den Hauseingang (einschließlich der etwa vorhandenen Außentreppe), den Hausflur, die Haustüre und die Kellertreppe innerhalb des Hauses. <sup>6</sup>Die Wohnungsinhaber der anderen Stockwerke sorgen für die Reinigung des Hausflures vor ihrer Wohnung und der Treppe nach dem nächsttieferen Stockwerk sowie des Treppenhausfensters. <sup>7</sup>Die Reinigung ist mindestens zweimal wöchentlich vorzunehmen. <sup>8</sup>Wenn mehrere Parteien in einem Geschoss wohnen, wechseln sie sich in der Reinigung ab.

<sup>9</sup>Die Reinigungspflicht des Wohnungsinhabers für die gemeinsam benutzten Teile des Hauses, des Grundstücks, der Zuwege und dergleichen entfällt nicht bei seiner Abwesenheit.

<sup>10</sup>Küchenabfälle, Scherben, Müll, Asche und dergleichen sind in die dafür aufgestellten Müllbehälter zu werfen. <sup>11</sup>Gefäße mit übel riechenden Stoffen, Verbandszeug und Ähnliches nur verpackt und verschlossen. <sup>12</sup>Sperrige Gegenstände sind nicht in den Müllbehältern, sondern bis zu deren Leerung gesondert aufzubewahren.

<sup>13</sup>Teppiche, Decken und andere Gegenstände dürfen nur an dem dafür bestimmten Platz und in der Regel nur werktags von 8 bis 12 Uhr und von 16 bis 18 Uhr geklopft werden, sofern ortspolizeilich nicht etwas anderes bestimmt ist. <sup>14</sup>Der hierbei entstehende Schmutz ist sofort zu beseitigen.

<sup>15</sup>Ausklopfen, Ausschütteln und Reinigen von Gegenständen aus den Fenstern oder von den Balkonen ist zu unterlassen.

<sup>16</sup>Werden Treppen, Flure und Zuwege beim Anfahren und Einlagern von Brennmaterial, Kartoffeln usw. verunreinigt, so sind sie sofort zu reinigen.

<sup>17</sup>Kinderwagen und Fahrräder dürfen über Treppen und Flure nicht gefahren, sondern nur getragen werden.

<sup>18</sup>Bei der Lagerung von Heizöl im Keller, beim Transport des Heizöls zum Öfen sowie beim Befüllen des Ölofens ist darauf zu achten, dass der Boden nicht durch ausfließendes Öl verunreinigt wird. <sup>19</sup>Die Brennstoffbehälter müssen betriebssicher und brandsicher sein.

<sup>20</sup>Stellt ein Wohnungsinhaber in seiner Wohnung oder in den Zubehörräumen Ungeziefer fest, so hat er unverzüglich für dessen Beseitigung zu sorgen. <sup>21</sup>Gleichzeitig hat er die hausverwaltende Behörde zu verständigen.

#### 4. Benutzen der Waschanlagen

<sup>1</sup>Soweit im Haus eine Waschküche bzw. Waschanlage vorhanden ist, ist das Waschen der Wäsche in der Wohnung nicht gestattet. <sup>2</sup>Dies gilt nicht für das Waschen von Kleinwäsche (Kinderwäsche, Leibwäsche) oder wenn in der Wohnung eine Wasch-

maschine fachmännisch installiert und montiert ist. <sup>3</sup>Zum Trocknen der Wäsche müssen die dazu vorhandenen Einrichtungen (Trockenboden, Trockenkeller, Wäschetrockner, Trockenplatz) benutzt werden. <sup>4</sup>Dies gilt nicht für das Trocknen von Kleinfwäsche oder wenn in der Wohnung ein geeigneter Raum hierfür zur Verfügung steht und ausreichende Durchlüftung möglich ist bzw. ein Wäschetrockner fachmännisch installiert und montiert ist.

<sup>5</sup>Die Reihenfolge, in der die Waschküche bzw. Waschanlage und die zum Trocknen der Wäsche vorhandenen Einrichtungen benutzt werden können, vereinbaren die Wohnungsinhaber untereinander.

<sup>6</sup>Waschküche bzw. Waschanlage und zum Trocknen der Wäsche vorhandene Einrichtungen sind nach ihrer Benutzung zu reinigen; das Gleiche gilt für die in der Waschküche benutzten Geräte (Waschkessel mit Aschekasten und dergleichen). Vorhandene Gebrauchsanweisungen sind zu beachten.

## 5. Feuer- und Kälteschutz

<sup>1</sup>Keller, Dachboden, Holzlegen und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden. <sup>2</sup>Es ist unzulässig, leicht entzündliche Stoffe (z. B. Feuerungsstoffe, Heu, Stroh) auf dem Dachboden zu lagern. <sup>3</sup>Im Übrigen bedarf das Lagern von Treibstoff und Heizöl im oder am Hause der vorherigen Zustimmung der hausverwaltenden Behörde. <sup>4</sup>Bei der Lagerung von Heizöl und anderen leicht entzündlichen Stoffen sind die bauaufsichtlichen Vorschriften zu beachten, insbesondere über die Mengenbeschränkung und die zu treffenden Feuerschutzmaßnahmen.

<sup>5</sup>Feuerstätten müssen von brennbaren oder auch schwer entflammabaren Bauteilen und Gegenständen so weit entfernt sein, dass keine Brandgefahr entsteht; der lichte Abstand muss mindestens 60 cm betragen. <sup>6</sup>Nicht benötigte Kaminlöcher sind stets luftdicht und feuersicher zu verschließen. <sup>7</sup>Es ist darauf zu achten, dass die Fußböden unter den Ofenfeuertüren mit ausreichend großen Metallblechen verkleidet sind.

<sup>8</sup>Krafträder und andere Kraftfahrzeuge dürfen im Hause nur mit vorheriger Zustimmung der hausverwaltenden Behörde untergestellt werden; das Gleiche gilt für die Einrichtung von Unterstellmöglichkeiten außerhalb des Hauses.

<sup>9</sup>Bei Frostgefahr hat der Wohnungsinhaber die notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um das Einfrieren von Leitungen, Geräten usw. zu verhindern und sonstige Schäden von der Wohnung und der Einrichtung abzuwenden. <sup>10</sup>Verlässt er die Wohnung für längere Zeit, so hat er für ausreichende Beheizung und Belüftung zu sorgen.

<sup>11</sup>Flur-, Keller- und Dachbodenfenster sind geschlossen zu halten und ggf. abzudichten, Treppen und Flure sind so zu reinigen, dass sich kein Eis bildet.

## nicht amtlicher Anhang

**Pauschalbeträge für Schönheitsreparaturen**

(GVOBl. 2004 S. 152)

<sup>1</sup>Gemäß § 17 Absatz 2 der Pastoratsvorschriften – NEK vom 14. Januar 1986 (GVOBl. S. 26) in der Fassung vom 3. Februar 1998 (GVOBl. Nr. 3<sup>1</sup>) gibt das Nordelbische Kirchenamt die für die Nordelbische Kirche ab 1. August 2004 geltenden Beträge der Kostenerstattung für die Schönheitsreparaturen nachstehend bekannt.

<sup>2</sup>Durch Artikel 8 Nummer 3 Buchstabe c des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. 2001 I Nr. 48 S. 2376) wurden die Beträge nach § 28 der Zweiten Berechnungsverordnung geändert.

<sup>3</sup>Der § 28 Absatz 4 der Zweiten Berechnungsverordnung – II. BV. lautet jetzt wie folgt:

„(4) Die Kosten der Schönheitsreparaturen in Wohnungen sind in den Sätzen nach Absatz 2 nicht enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten dieser Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 8,50 Euro/qm Wohnfläche im Jahr angesetzt werden.“<sup>2</sup>

<sup>4</sup>Demnach sind die Pauschalbeträge grundsätzlich auf 0,71 Euro/qm Wohnfläche und Monat festgesetzt.

<sup>5</sup>Wir bitten um Beachtung ab 1. August 2004.

---

<sup>1</sup> Red. Anm.: Vgl. Rechtsverordnung zur Änderung der Pastoratsvorschriften – NEK vom 3. Februar 1998 (GVOBl. S. 68).

<sup>2</sup> Red. Anm.: § 28 Absatz 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist, lautet: „Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.“

