Erläuterungen zu den Pfarrhausrichtlinien 2024

Es ist bei der Beratung und Beschlussfassung zum Bauumfang durch den Wohnlastpflichtigen die Nutzungsperspektive des Pfarrhauses über 2030 hinaus zu berücksichtigen. Es werden derzeit aufgrund des Oikos-Rundschreibens nur **notwendige** Maßnahmen bezuschusst (vgl. Rundschreiben OIKOS-Liegenschaftsentwicklung in den Kirchenbezirken – Bau-Moratorium – Fortschreibung des Bau-Moratoriums).

Außenleuchten	notwendige	Die notwendigen Außenleuchten in Nr. 2.5 lit. d beziehen sich auf den Zugangsbereich (nicht auf die Terrasse). Zu den notwendigen Außenleuchten gehören auch die Bewegungsmelder. Auf der Terrasse ist eine abschaltbare Außensteckdose möglich, sofern die Kosten dafür wirtschaftlich vertretbar sind (Entscheidung der Kirchengemeinde).
Bad	Ausstattung	Übliche Badausstattung: – (Einbau-)Badewanne und/oder (Einbau-)Duschwanne, – 1 bis 2 Waschbecken, – WC (inkl. Sitz, Deckel und Rollen- und Bürstenhalter) – Beleuchtung, – 1 bis 2 Spiegel (kein Spiegelschrank!), – 1 bis 2 Ablagen, – 1 bis 2 Handtuchhalter, – Badewannengriff, – Seifenkorb an der Dusche. – 1 Duschabtrennung (für Dusche oder Badewanne) Standard des durchschnittlichen Wohnungsbaus. Die Kirchengemeinde stellt dem Stelleninhaber keine Badmöblierung zur Verfügung.

Bad	Erneuerung	Bäder, die vor mindestens 20 Jahren zum letzten Mal saniert wurden, dürfen erneuert werden. Eine Baderneuerung sollte immer im Zusammenhang mit dem Austausch der vorhandenen Zu- und Ableitungen der Sanitärinstallation und der Erneuerung der Elektroinstallation erfolgen.
Bad	Spiegelschrank und Waschtisch	Bei Spiegelschränken und Waschtischen- bzw. Waschbeckenunterschränken und zusätzliche elektrische Handtuchheizkörper handelt es sich um eine Badmöblierung, die die Dienstwohnungsberechtigten auf eigene Kosten anschaffen können. Die vorhandenen Wandspiegel und Ablagen sind aufzubewahren. Wenn der Stelleninhaber nach Auszug die von ihm angeschafften Möblierungen im Bad belässt, bedarf es einer privaten Vereinbarung mit seinem Stellennachfolger, nach der die Badmöblierungen mit allen Rechten und Pflichten, auch der späteren Beseitigung, auf diesen übergehen. Andernfalls sind die Gegenstände vom bisherigen Stelleninhaber zu beseitigen und die vorhandenen Spiegel, Waschbecken und Ablagen wieder anzubringen.
Bad	Fugen / Wartungsfugen / Silikonfugen	Silikonfugen sind Wartungsfugen; sie sind alle zwei Jahre zu kontrollieren und je nach Bedarf nach ca. 5 bis 8 Jahren zu erneuern. Die Erneuerung der Silikonfugen gehört zur Instandhaltung der Wohnung und ist Sache des Wohnlastpflichtigen, analog zu den Regelungen im Mietrecht.
Balkon	Herstellung; Ausstattung der Dienstwohnung	Nach Nr. 2.3 lit. g kann ein Balkon mit einer Fläche von höchstens 15 m² vorgesehen werden. Voraussetzung ist, dass ein Freisitz (s.u.) nicht angelegt werden kann.
Balkonkraftwerk	Installation und Unterhaltung	Sind Sache der Dienstwohnungsberechtigten nach Abstimmung mit den Gebäudeeigentümern.
Bäume	Baumschnittarbeiten, Baumfällung, Baumgutachten	Die Kosten hierfür sind nicht förderfähig aus dem Pfarrhausverfügungsfonds, da es sich nicht um Baukosten handelt. Förderfähig sind notwendige Maßnahmen an Bäumen bzw. Baumfällungen anlässlich der Einrichtung einer Baustelle oder Baumaßnahmen. Ist der Baum ursächlich für eine Baumaßnahme, sind die Kosten für die Maßnahmen an diesem Baum nicht förderfähig.
Barrierefreier Zugang	Herstellung	Nach den Pfarrhausrichtlinien 2024 ist bei Neubauten ein barrierefreier Zugang und ein barrierefreies WC im Amtsbereich vorzusehen. Bei bestehenden Gebäuden kann dies realisiert werden, wenn es mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Damit ist nicht ein barrierefreier Arbeitsplatz gemeint. Für eine barrierefreie

		Ausführung des gesamten Amtsbereichs wären neben dem barrierefreien Zugang auch breitere Türöffnungen, ein barrierefreies WC etc. erforderlich. Die Möglichkeit zur barrierefreien Umgestaltung im Bestand ist im Einzelfall zu beurteilen und mit dem Oberkirchenrat abzustimmen.
Beleuchtung		Beleuchtung Nr. 2.5 lit. d; Beleuchtung in Treppenhäusern und Fluren außerhalb der Dienstwohnung stellt der Wohnlastpflichtige. Die Küchenbeleuchtung ist Sache der Dienstwohnungsberechtigen.
Betriebskosten nach Nr. 5.1 h) – j)	Höchstbetrag	Für die Betriebskosten nach Nr. 5.1 lit. h – j gibt es **keine Obergrenze.** Die dort auch genannten Wartungskosten etc. werden auch **nicht** auf die Kleinreparaturen angerechnet.
Blitzschutz		Maßgeblich sind die baurechtlichen Anforderungen. Ein installierter Blitzschutz muss funktionsfähig erhalten und regelmäßig gewartet werden. Ein Rückbau ist möglich, wenn keine baurechtlichen Anforderungen vorliegen. Als Entscheidungshilfe, ob ein Blitzschutz notwendig ist, kann die DIN EN 62305 herangezogen werden.
Betrieb von Wärmeerzeugern	Heizungswartung Brennerdüsen bei Ölheizungen Aschebeseitigung bei Pelletsanlagen	Um einen optimalen Betrieb des Wärmeerzeugers zu erreichen, ist eine regelmäßige **Heizungswartung** durch eine Fachkraft erforderlich. Dazu gehören die Überprüfung und Reinigung des Wärmeerzeugers, sowie die Einstellung des Brenners. Bei ölbefeuerten Wärmeerzeugern beinhaltet dies auch den Austausch eines Ölfiltereinsatzes oder einer **Brennerdüse** und andere Kleinteile wie z. B. Dichtungen. Die Wartungskosten tragen die Dienstwohnungsberechtigten. Die **Materialkosten** für den Austausch kleinerer Verschleißteile können nicht den Wartungskosten zugeordnet werden; es handelt sich hierbei um Reparatur- bzw. Instandhaltungskosten. Eine evtl. Kostenerstattung durch die Dienstwohnungsberechtigten ist anhand der Kleinreparaturregelung zu überprüfen. Die Ascheentsorgung bei Pelletsheizungen ist Sache der Dienstwohnungsberechtigten.
Briefkasten	Ausstattungsstandard	Aus Gründen des Datenschutzes wird empfohlen, zwei Briefkästen bzw. einen Briefkasten mit zwei Schlitzen (für Pfarrwohnung und Pfarramt getrennt) anzuschaffen. In der Regel wandhängend oder freistehend und mit Eingriffsschutz. Briefkästen für das Pfarr- bzw. Dekanatamt müssen sog. Maxibriefe (353 x 250 x 50 mm) aufnehmen können.

		Bei notwendiger Erneuerung kann eine integrierte Paketbox für das Pfarramt installiert werden.
Carport	Alternativ zur Pfarrgarage	Ein Carport ist möglich, evtl. mit Fahrradabstellmöglichkeit oder Platz für Gartengeräte, wenn kein anderer Platz hierfür vorhanden ist. Der Carport ist eine Standardunterschreitung gegenüber der Pfarrgarage und förderfähig. Voraussetzung: Keine Pfarrgarage vorhanden; entweder Carport oder Pfarrgarage möglich.
Dübellöcher	Verschließen von Dübellöchern	Das Verschließen von Dübellöchern, soweit diese dem ordnungsgemäßen Gebrauch der Dienstwohnung (analog zu vertragsgemäßem Gebrauch einer Mietwohnung) entsprechen, gehören zu den Schönheitsreparaturen (Kostentragung durch Wohnlastpflichtigen). Wenn durch die Dübellöcher darüber hinausgehenden Schäden an der Bausubstanz verursacht wurden (z. B. Beschädigung von Sichtbeton, Innendämmung, größere Beschädigung der Tapete und / oder des Untergrunds), sind die Kosten für die Reparatur vom Verursacher zu tragen.
E-Check	Überprüfung der Elektroinstallation	Im Amtsbereich muss die ortsfeste Elektroinstallation in der Regel nach den Vorgaben der Berufsgenossenschaft (DGUV V3) im regelmäßigen Abstand mind. alle 4 Jahren überprüft werden. Die Prüfungen sind durch ein Prüfprotokoll zu dokumentieren. Das Amtszimmer des Stelleninhabers wird dabei genauso behandelt wie der Büroarbeitsplatz der Sekretärin. Die Kosten für den E-Check an der ortsfesten Elektroinstallation und an den kirchengemeindeeigenen, ortsveränderlichen Elektrogeräten sind alleinige Sache des Wohnlastpflichtigen. Der Prüfintervall für ortsveränderliche Elektrogeräte ist in der Regel 1 x jährlich, die jeweiligen individuellen Prüfintervalle sind aus den Protokollen der sicherheitstechnischen Beratung durch die Fachkräfte für Arbeitssicherheit zu entnehmen. Die Überprüfung von privaten, ortsveränderlichen Elektrogeräten im Amtszimmer ist dagegen alleinige Sache des Dienstwohnungsberechtigten. Für die Pfarrwohnung besteht aktuell keine Verpflichtung zur regelmäßigen Überprüfung der ortsfesten Elektroinstallation. Im Zusammenhang mit einem Stellenwechsel wird geraten, die zum Ausstattungsbestandteil der Pfarrwohnung gehörige Elektroinstallation durch die Sicherheitsprüfung E-Check gemäß

		den VDE-Bestimmungen überprüfen zu lassen; die Kosten hierfür sind Sache des Wohnlastpflichtigen. Während der Bewohndauer muss der Dienstwohnungsberechtigte alle Mängel und Funktionsstörungen der ortsfesten Elektroinstallation dem Wohnlastpflichtigen anzeigen. Der Wohnlastpflichtige entscheidet dann, ob ein E-Check durchgeführt werden soll. Die Überprüfung der Elektroinstallation aufgrund von Mängeln und Funktionsstörungen während der Bewohndauer sind Sache des Wohnlastpflichtigen.

Einbruchschutz	Maßnahmen	Die Pfarrhausrichtlinien 2024 sehen als Einbruchschutz Kunststoff-Rollläden an allen bewohnten und dienstlich genutzten Räumen, in der Regel mit elektrischem Antrieb, und eine Vorkehrung am Rollladen zum Einbruchschutz vor (Nr. 2.5 lit. f). Es kann eine Steuerung über das Netzwerk vorgesehen werden. Ein mechanischer Einbruchschutz an Fenstern, Türen und Lichtschächten ist möglich. Leicht zugängliche Fenster bis zu einer Fensterunterkante von 2,00 m können in der Widerstandsklasse RC 2 N (N= ohne Nachrüstung von Sicherheitsverglasungen) ausgeführt werden, Haus- und Nebeneingangstüren in RC 2 (entsprechend DIN EN 1627). Um hier eine einheitliche Handhabung zu erreichen, wurde Folgendes als Standard festgelegt: Die Nachrüstung erfolgt in der Regel durch zusätzlich aufgebrachte Griff- und Bandseitensicherungen, sowie die Verwendung von abschließbaren Griffen; die Anzahl ist abhängig von der Widerstandsklasse und der Größe des Fensters. Auf den Einsatz gleichschließender Systeme ist zu achten. Die Verantwortung über die Nutzung, Aufbewahrung und Rückgabe der dazugehörenden Schlüssel liegt bei dem Dienstwohnungsberechtigten. Der aus bautechnischer Sicht anzunehmende notwendige Umfang für die nachträgliche Verbesserung des Einbruchschutzes wird pro nachzurüstendem Fensterflügel und Nebeneingangstüre in Höhe von je 150 € und nachzurüstender Haustüre von 750 € festgelegt. Bei Neubau und notwendiger Erneuerung abgängiger Fenster sind grundsätzlich Maßnahmen zur Einbruchsicherung durch den Einbau entsprechender Beschläge zu empfehlen. Einfache Maßnahmen zur Einbruchsicherung sind aufwendigen Maßnahmen an den Fenstern und Türen vorzuziehen. Da die örtlichen Verhältnisse sehr unterschiedlich sind und Sicherheitsfirmen häufig überhöhte Standards empfehlen, wird geraten, die Bauberatung des Oberkirchenrats in Anspruch zu nehmen.
Fenster	Erneuerung	Fenster sind grundsätzlich erst bei Abgängigkeit zu erneuern. Holz-Verbundfenster, die mindestens 40 Jahre alt sind, können als technisch abgängig bewertet werden und dürfen

		ausgetauscht werden. Die Abgängigkeit von Isolierglasfenstern ist sachgerecht nachzuweisen. Beim Austausch von mehr als einem Drittel der Fenster ist ein Lüftungskonzept nach DIN1946-6 notwendig (nutzerunabhängiger Feuchteschutz).
Fenster	Fliegengitter	Die Anschaffung von Fliegengittern in der Dienstwohnung ist in der Regel Sache des Dienstwohnungsberechtigten. Ausnahmen sind möglich, wenn eine unzumutbare Belästigung durch Insekten vorliegt und vor Ort für Wohngebäude als üblicher Standard verbreitet ist. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist durch die Kirchengemeinde sachgerecht nachzuweisen und festzustellen. Eine Förderung aus dem Pfarrhausverfügungsfonds für Fliegengitter in der Dienstwohnung ist nicht möglich.
Feuerlöscher	Kostentragung Anschaffung und Wartung	Für die Pfarrwohnung ist i. d. R. kein Feuerlöscher vorgeschrieben, baurechtliche Auflagen wären jedoch zu erfüllen. Wenn im Sekretariat als Betriebsstätte ein Feuerlöscher notwendig ist und dieser Feuerlöscher im Amtsbereich hängt, sind die Kosten der Anschaffung und Wartung des Feuerlöschers vom Wohnlastpflichtigen zu tragen. Die hierfür anfallenden Kosten können nicht aus dem Pfarrhausverfügungsfonds gefördert werden.
Freisitz	Größe Sonne-, Sicht- und Windschutz, Überdachung	Die Fläche des befestigten Freisitzes beträgt bis ca. 25 m². Die Kosten für Sonnen-, Sicht- und Windschutz sowie für Überdachungen tragen die Dienstwohnungsberechtigten. Diese Vorrichtungen können von nachfolgenden Dienstwohnungsberechtigten mit allen Rechten und Pflichten übernommen werden, sonst müssen sie von den abziehenden Dienstwohnungsberechtigten zurückgebaut werden.
EDV-Netzwerk	Anschlussmöglichkeiten: Internet, Telefon, TV	Die Installation des Netzwerks im Amtsbereich ist Sache der Wohnlastpflichtigen. In der Pfarrwohnung ist je Wohneinheit ein LAN-Anschluss vorzusehen: pro Geschoss bzw. pro 100 m² eine zusätzliche Netzwerkdose. Aus Gründen des Datenschutzes ist darauf zu achten, dass Amts- und Wohnbereich getrennte Netze haben. In Technikräumen wird ein LAN-Anschluss nach Erfordernis eingerichtet. Für den Betrieb von Wärmepumpen ist eine netzdienliche Schnittstelle (LAN) an geeigneter Stelle vorzusehen. Sämtliche Betriebskosten und Gebühren für Empfangsanlagen (Internet-, Telefon- und TV-Empfang) tragen die Dienstwohnungsberechtigten. Die einmalige Gebühr und die Kosten für

		die bauliche Herstellung bzw. Schaffung dieser Anschlüsse (Anschlusskosten) trägt der Wohnlastpflichtige.
Telefon- und Internetanschlüsse	Kostenaufteilung zwischen Wohnlastpflichtigen und Dienstwohnungsberechtigten	Neu: getrennte Anschlüsse in Pfarrwohnung und Amtsbereich sind vorzusehen (siehe oben). Bei gemeinsamen Anschlüssen: Früher musste der Oberkirchenrat einer Abweichung von der hälftigen Kostenaufteilung für Telefon / Internetgebühren mit Erlass zustimmen. Durch den Wohnlastpflichtigen kann jetzt mit den Dienstwohnungsberechtigten in eigener Zuständigkeit die Kostenverteilung vereinbart werden; diese ist zu dokumentieren.
Fahrradboxen / Fahrradschuppen	Kostentragung	Grundsatz: Standardüberschreitung; es handelt sich um zusätzliche bauliche Ausstattung i.S.v. Nr. 5.5 lit. d) Pfarrhausrichtlinien 2024, die nicht auf Kosten des Wohnlastpflichtigen errichtet werden dürfen bzw. nur gegen Kostenerstattung durch den Dienstwohnungsberechtigten. Ausnahmen: • wenn keine Abstellräume im Pfarrhaus bzw. in der Garage vorhanden sind; • wenn baurechtlich vorgeschrieben.
Feststoffofen	Ofen und Zubehör	Anschlüsse für Feststofföfen sind nach den Pfarrhausrichtlinien 2024 nicht mehr vorgesehen. Die Nutzung von eventuell im Pfarrhaus vorhandener festeingebaute Kachelöfen, offener Kamine und sonstiger Feststofföfen sowie des notwendigen Zubehörs (Ofeneinsatz, feuerfeste Standplatte, Ofenrohr, Schalter für Dunstabzugshaube, Brennholzlager, ...) sind alleinige Sache der jeweiligen Dienstwohnungsberechtigten. Ebenso sind alle Maßnahmen zur Schaffung oder Verlegung des Rauchabzugs sowie die Ertüchtigung des Schornsteins zum Anschluss eines Feststoffofens Sache der Dienstwohnungsberechtigten. Diese Ausstattungen können von nachfolgenden Dienstwohnungsberechtigten mit allen Rechten und Pflichten übernommen werden, sonst müssen sie von den abziehenden Dienstwohnungsberechtigten zurückgebaut werden. Eine Erstattung durch den Wohnlastpflichtigen ist ausgeschlossen. Durch den Wohnlastpflichtigen können nur die Kosten für den ersatzlosen Rückbau des von ihm eingebauten Kachelofens mit Kaminzug getragen werden und wird aus dem Pfarrhausverfügungsfonds gefördert.

		Auf die verschärften Anforderungen der BImschV, die ggf. eine Stilllegung älterer Öfen zur Folge hat, können die Dienstwohnungsberechtigten hingewiesen werden.
Fliesen in Sanitärräumen u. Küchen	Kosten	Bei der Bezuschussung wird der Standard des durchschnittlichen Wohnungsbaus zugrunde gelegt. Der erhöhte Verlegeaufwand für spezielle Verlegemuster der Fliesen und Musterfliesen ist in der Regel rein wünschenswert und kann deshalb nicht als üblicher Pfarrhausstandard anerkannt werden.
Garagen	Anschluss für Elektromobilität	Bei Neubauten wird ein Anschluss für Elektromobilität in der Garage vorgesehen. Bei bestehenden Garagen ist zu prüfen, ob der Aufwand für die Nachrüstung bautechnisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Zu Lasten des Wohnlastpflichtigen kann ein 400-V-Drehstrom-Anschluss zum Stellplatz/ Garage verlegt werden. Dieser Anschluss muss entsprechend abgesichert sein und über den Stromzähler der Wohnung versorgt werden. Die Ladevorrichtung (Wallbox) wird ebenfalls vom Wohnlastpflichtigen bei Bedarf des Dienstwohnungsberechtigten zur Verfügung gestellt. Die Anschlussleistung beträgt in der Regel 11 kW, weil dieser Anschluss nicht vom Netzbetreiber genehmigt werden muss und für fast alle marktgängigen Fahrzeuge ausreicht. Wenn der Netzbetreiber zustimmt, können auch maximal 22 kW Anschlussleistung vorgehalten werden.
Garagen	Vermietungen	Die Garage gehört zur Dienstwohnung und kann daher vom Dienstwohnungsberechtigten vermietet werden. Abwicklung siehe Nr. 6.2 a der Pfarrhausrichtlinien 2024. Dies gilt auch für den Stellplatz vor der Garage. Weitere Stellplätze neben der Garage gehören nicht zur Garage und damit auch nicht zur Dienstwohnung. Sie stehen in Nutzung der Kirchengemeinde (Besucher Pfarramt).
Garagen	Elektrischer Torantrieb und Elektroinstallation allgemein	In der Regel Schwingtor oder Sektionaltor mit Elektroantrieb. Im Blick auf die Kosten ist förderfähig: 2.500 € zzgl. MWSt für das Tor (mit Elektroantrieb) und ggf. die Kosten für die evtl. seither noch nicht vorhandene Elektroinstallation (Standard: **eine** Brennstelle mit Beleuchtungskörper, **eine** Steckdose, **ein** Anschluss für den elektrischen Torantrieb, Anschluss für E-Mobilität mit Ladestation.)

		Die Bauberatung weist bei elektrischen Toröffnern insb. im Falle der Nachrüstung auf Folgendes hin: Ein Garagentor mit elektrischen Torantriebs muss der aktuellen geltenden DIN-Norm entsprechen. Die wichtigsten Vorgaben dieser Richtlinien sind derzeit: • Der Raum zwischen Torblatt und Zargenrahmen muss gegen Eingreifen oder Einklemmen geschützt sein. • Der Hebelarm und der Gelenkbereich müssen gegen Eingreifen geschützt sein. • Das Federsystem ist gegen Eingreifen und Wegspringen zu sichern. • Der Griff des Tores ist so zu formen, dass sich Kleidung oder ähnliches nicht verhaken können. • Die Laufschienen müssen so beschaffen sein, dass ein Herausspringen des Torblattes sicher verhindert wird. • Das geöffnete Tor muss sicher zum Stillstand kommen und gegen Abstürzen gesichert sein. Sollte das Tor die vorgeschriebenen Sicherheitsstandards nicht vollständig erfüllen, darf das Tor nicht mit einem Elektroantrieb betrieben werden.
Gartenzaun	Ausführung	Nach den Vorgaben der Pfarrhausrichtlinien (Nr. 2.5.lit. m) soll die Einfriedung/der Zaun in Herstellung und Unterhaltung möglichst wirtschaftlich und wartungsgünstig sein und richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten (Art des Zaunes; Beachtung baurechtlicher, denkmalschutzrechtlicher Vorgaben). Folgender Standard wird empfohlen: • Zaunpfosten werden einbetoniert bzw. verschraubt. • Standard Stabmattenzaun o. ä, Gesamthöhe max. 1,20 m inkl. Sockel.

		• Alle Sichtschutzmaßnahmen sowie nicht notwendige Einfriedungen innerhalb des Pfarranwesens sind als Standardüberschreitung Sache der Dienstwohnungsberechtigten. • Hecken als Einfriedungen werden wegen des hohen Pflegeaufwands für die Dienstwohnungsberechtigten nicht empfohlen.
Gasinstallation	Gashausschau	Nach den Vorgaben des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) ist an Gasinstallationen jährlich eine Sichtprüfung (Gashausschau) und alle 12 Jahre eine Dichtigkeitsprüfung der Gesamtinstallation durchzuführen. Die jährliche Gashausschau kann mit Hilfe der Checkliste des DVGW selbst durchgeführt oder an den Schornsteinfeger oder die Wartungsfirma für die Heizung vergeben werden. Wichtig ist in jedem Fall die Dokumentation als Nachweis im Schadensfall.
Gebühren	Öffentliche Gebühren	Gebühren für Straßensperrung bei Einrichtung der Baustelle, Gebühren für Baugenehmigung, Straßennutzung förderfähig aus Pfarrhausverfügungsfonds.
Geltungsbereich	Angemietete Dienstwohnungen und Dienstwohnungen für unständige Pfarrerinnen und Pfarrer (außer im Vorbereitungsdienst)	Die Pfarrhausrichtlinien gelten für angemietete Dienstwohnungen und Dienstwohnungen für unständige Pfarrerinnen und Pfarrer analog. Diese können hinsichtlich der Größe und der Ausstattung vom Standard der Pfarrhausrichtlinien abweichen. Bei angemieteten Dienstwohnungen ist der Wohnungsinhaber verpflichtet, die Regelungen des Mietvertrags anzuerkennen und zu erfüllen. Hinsichtlich der Schönheitsreparaturen und der Regelung bei den Kleinreparaturen gelten die Pfarrhausrichtlinien vorrangig.
Glasfaseranschluss		Der Anschluss an das Glasfasernetz wird empfohlen. Die einmaligen Installationskosten und einmalige Gebühr für diesen Anschluss trägt der Wohnlastpflichtige (vgl. Nr. 5.5 lit. c).
Haustüre	Vordach	Kann vorgesehen werden, wenn baurechtlich zulässig.
Heizöl	Übernahme	Bei der Übernahme von Heizölbeständen oder Pellets durch den Wohnlastpflichtigen, bzw. die Weitergabe an die nachfolgenden Dienstwohnungsberechtigten kann der Tages- oder der Einkaufspreis angesetzt werden. Dies sollte innerhalb des Kirchenbezirks einheitlich gehandhabt werden.
Heizungen	Heizungsart	Beim Einbau einer neuen Wärmeerzeugung sind die Vorgaben der Allgemeinen Klimaschutzbestimmungen (AKSB) der Landeskirche einzuhalten. In der Regel ist eine zentrale

		Wärmeerzeugung vorzusehen, die ausschließlich mit treibhausgasneutralen Energien betrieben wird. Die Art der Wärmeerzeugung ist im Rahmen eines Gebäudeenergiekonzeptes festzulegen.
Heizungen	Pauschalzuschuss Ausgleichstock	Die Pauschalzuschüsse können im Turnus von 20 Jahren abgerufen werden, auch wenn keine Heizungserneuerung ansteht. Beim Erstantrag ist das Alter des bisherigen Wärme-erzeugers sachgerecht nachzuweisen (z. B. letztes Prüfprotokoll des Bezirksschornsteinfegers).
Küche	Möblierung	Kücheneinrichtung einschl. Spültischarmatur und Dunstabzugshaube ist kein Ausstattungsbestandteil der Pfarrwohnung, sondern alleinige Sache der Dienstwohnungsberechtigten. Alle Veränderungen (z. B. Verlegungen der Anschlüsse, Veränderungen am Fliesenspiegel, Verlegung der Wandöffnung für die Abluft) die aufgrund der individuellen Ausstattung der Küche notwendig werden, gehen zu Lasten der neuen Dienstwohnungsberechtigten.
Photovoltaik	Installation und Betrieb	Bei PV-Anlagen auf Pfarrhäusern ist zu beachten, dass zwischen dem Betreiber der PV-Anlage und dem Nutzer des erzeugten Stroms unterschieden werden muss. Nach den gesetzlichen Vorgaben kann nur der Betreiber einer PV-Anlage den Strom selber nutzen. Eine kostenlose Nutzung des Stroms durch die Dienstwohnungsberechtigten aus einer PV-Anlage, die der Wohnlastpflichtige installiert hat, ist nicht zulässig. Solange keine umsetzbare gesetzliche Regelung für die Nutzung des PV-Stroms vorliegt, sind die Anlagen zur Volleinspeisung auszulegen. Damit wird kein Stromspeicher benötigt. Wenn sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen ändern, können die Anlagen bei Bedarf angepasst werden. Ausnahmen können Kombinationen von Wärmepumpen und PV-Anlagen sein, hier könnte die Wärmepumpe über den Zähler der Wohnlastpflichtigen betrieben werden, über den die PV-Anlage ins Netz einspeist. In diesem Fall müsste dann geklärt werden, wie der Betrieb des Wärmeerzeugers und die Wärmeerzeugung zwischen Wohnlastpflichtigen und Dienstwohnungsberechtigten abgerechnet wird. Balkonkraftwerke: s. o.
Rauchwarnmelder	Betriebskosten	Die Kosten für die Wartung der Rauchmelder trägt der Stelleninhaber. Kosten für die Miete der Geräte sind dagegen nicht umlagefähig und daher von der Kirchengemeinde zu tragen.
Schönheitsreparaturen	Ausführung und Kostenverteilung	Nach den Pfarrhausrichtlinien 2024 werden beim Bezug der Pfarrwohnung die zu diesem Zeitpunkt erforderlichen Schönheitsreparaturen auf Kosten des Wohnlastpflichtigen ausgeführt. Besondere Regelungen für die fünf meistgenutzten Räume entfallen.

		Den Mehrfachaufwand für Sonderfarben und Strukturtapeten, das Überstreichen intensiver Farben oder durch Nikotin oder Tiere stark verschmutzter Wände sind durch die verantwortlichen Dienstwohnungsberechtigten zu tragen.
Schließanlagen	Standard	Sofern im Pfarrhaus eine Schließanlage eingebaut wird, werden folgende Schließkombina-tionen empfohlen: 1. Haustüre und Pfarrwohnung 2. Haustüre und Sekretariat / Registratur 3. Haustüre und Amtszimmer und Registratur (evtl. für den Vertretungsfall) 4. Generalschlüssel für den Stelleninhaber für Haustüre, Pfarrwohnung, Sekretariat / Registratur und Amtszimmer Der Austausch der Schließzylinder ist förderfähig, wenn die alten Zylinder defekt/abgängig sind oder Türen erneuert werden und die bisherigen Zylinder nicht mehr passen. Vakatur ist kein Grund für den Austausch von Schließanlagen. Kosten für Schließanlagen in Kombination mit sonstigen kirchlichen Gebäuden sind nicht förderfähig (z. B. Pfarrhaus / Gemeindezentrum/Kirche). Kosten für Ersatz von verlorenen Schlüssel sind durch denjenigen zu tragen, der hierfür verantwortlich ist.
Sonnenschutz	Innerer Sonnenschutz	Anbringung von Sonnenschutz (innen) in der Dienstwohnung und im Treppenhaus ist Sache der Dienstwohnungsberechtigten.
Standard	Anpassung an Neubau-standard Pfarrhausrichtlinien 2024	Der Standard des Neubauprogramms gilt nicht hinsichtlich Ausstattung sowie der Größe und Lage der vorhanden Räume bzw. des Gebäudes; er kann übernommen werden, sofern der Bedarf vom Träger der Wohnlast bestätigt wird, bautechnisch sinnvoll und unter baulichem sowie finanziellem Aufwand verhältnismäßig ist (z. B. keine Anbauten zur Vergrößerung des Amtsbereichs).
Teppichböden	Entfernung	Teppichböden müssen beim Auszug vom Veranlasser der Verlegung bzw. den nachfolgenden Dienstwohnungsberechtigten, die diese mit allen Rechten und Pflichten übernommen haben,

		entfernt werden. Schäden am Untergrund nach Entfernung der Teppichböden werden auf Kosten der o. g. Personen beseitigt. Ggf. ist auch ein darunter vorhandenen alter Bodenbelag zu erneuern. Nach 15 Jahren ist eine Erneuerung des darunter vorhandenen Bodenbelags auf Kosten des Wohnlastpflichtigen möglich, sonst anteiliger Kostenersatz durch die Dienstwohnungsberechtigten.
Ungeziefer/ Schädlinge/ Lästlinge	Kosten für die Bekämpfung	Kosten für die Ungezieferbekämpfung tragen die Dienstwohnungsberechtigten, wenn – es sich dabei um laufende Betriebskosten handelt (s. § 2 Nr. 9 BetriebskostenVO). – es sich um Ungeziefer handelt. – diese Bekämpfung ohne Eingriff in die Bausubstanz möglich ist. Kostentragung durch Wohnlastpflichtigen: – Kosten für einmalige Maßnahmen, wie die Entfernung eines Wespennestes. – Sobald ein Eingriff in die Bausubstanz notwendig ist, um Schädlinge bzw. Ungeziefer zu bekämpfen. – Die Vertreibung der Marder bzw. Siebenschläfer, die Sanierung der Schäden und die fachgerechte Reinigung der beschmutzten Flächen, da Marder und Siebenschläfer kein Ungeziefer, sondern Lästlinge sind.
Videoüberwachung		Ergänzende Videoüberwachungsanlagen (über die Regelungen bei den Türöffnungsanlagen hinaus) werden nicht bezuschusst und sind Sache der jeweiligen Dienstwohnungsberechtigten (individuelles Sicherheitsbedürfnis).
Wärmemengenzähler / Wasserzähler	Kosten	Die Kosten für die Erstanschaffung und den Austausch infolge eines Defekts trägt der Wohnlastpflichtige; sie sind nicht förderfähig aus dem Pfarrhausverfügungsfonds, da es sich nicht um Baukosten handelt. Wenn Wärmemengenzähler / Wasserzähler aufgrund der gesetzlich vorgeschriebene Eichung ausgetauscht werden müssen, sind die Kosten von den Dienstwohnungsberechtigten zu tragen. Dabei ist eine Aufteilung der Kosten auf die Eichdauer zulässig.

		Die Alternative ist der Abschluss eines Eichservicevertrags, durch den entsprechende jährliche Kosten anfallen, die von den Dienstwohnungsberechtigten zu tragen sind.
Weichwasser-anlage Wasseraufberei-tungsanlage	Installation	Die Notwendigkeit muss nachgewiesen werden. Kalk- und Rostbildung hängen von der Wasser-qualität, dem Rohrmaterial, der Rohrdimensionierung und von der Nutzung/Wasserdurchfluss ab. Die Kosten für Wasseraufbereitungsanlagen können nur dann durch den Wohnlastpflichtigen getragen werden, wenn durch einen Sachverständigen deren Einbau ausdrücklich empfohlen worden ist. Die Kosten für die Wartung und die regelmäßig zu erneuernden Aufbereitungsstoffe sind Be-triebskosten und von den Dienstwohnungsberechtigten zu tragen. Dagegen sind die Kosten von Maßnahmen bzw. Dosiermitteln, die in erster Linie dem Korrosionsschutz dienen, vom Wohnlastpflichtigen zu tragen.
Zugangsbereich	Kostentragung bei gemein-sa-mem Zugangsbereich	Besteht für die Pfarrwohnung und den Amtsbereich ein gemeinsamer Zugangsbereich sind alle Kosten für den Zugangsbereich (auch die Kleinreparaturen) dem Amtsbereich zuzuordnen und damit vom Wohnlastpflichtigen zu übernehmen.
Zusammenfassung von Baumaßnah-men	für Förderanträge	Alle Maßnahmen, die in einem zeitlichen oder sachlichen Zusammenhang stehen, können nur dann gemeinsam in einem Förderantrag vorgelegt werden, wenn der Zusammenfassung der Maßnahmen vorab durch den Oberkirchenrat zugestimmt wurde. Nachträgliche Zusammenfas-sungen sind i.d.R. nicht möglich. Wenn der Zusammenfassung zugestimmt wurde, wird die In-standhaltungspauschale nur einmal abgezogen.

OKR, Ref. 8.1 & Ref. 8.2, Stand 24.07.2025