

Verordnung über die Gewährung von Wohnungsfürsorgeleistungen für öffentlich- und privatrechtlich angestellte Mitarbeiter der Evang. Landeskirche in Württemberg (Wohnungsfürsorge-Verordnung - WVO)

§ 1

Die Landeskirche mit ihren Einrichtungen und Werken, die Kirchengemeinden und die Kirchenbezirke, jeweils mit ihren Einrichtungen und Verbänden, gewähren ihren Mitarbeitern im Rahmen ihrer Möglichkeiten und unter Berücksichtigung des jeweiligen Beschäftigungsumfangs Wohnungsfürsorgeleistungen als Freiwilligkeitsleistung entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen. Ein Anspruch auf Gewährung dieser Leistungen besteht nicht.

1 Berechtigte

Wohnungsfürsorgeleistungen werden allen kirchlichen Angestellten, Kirchenbeamten und nicht residenzpflichtigen Pfarrern gewährt. Ausnahmen sind in besonders begründeten Fällen möglich. Sie bedürfen bei Kirchengemeinden und Kirchenbezirken der Zustimmung des Kirchenbezirksausschusses, in allen übrigen Fällen des Oberkirchenrates. Der Arbeitgeber beziehungsweise Dienstherr oder ein von diesem Beauftragter unterrichtet die hausverwaltende Stelle über wohnungsfürsorge-relevante Änderungen.

2 Arten der Wohnungsfürsorge

- a) Vermietung einer kirchlichen Wohnung
- b) Gewährung eines Mietzuschusses (Ziff. 5)
- c) Gewährung von Wohnungsfürsorgedarlehen oder Zinszuschüssen (Ziff. 6)
- d) Zuweisung einer Dienstwohnung (Ziff. 3).

Die Wohnungsfürsorge kann gleichzeitig nur in einer Form in Anspruch genommen werden.

Dies gilt nicht, wenn neben der Bereitstellung einer Dienstwohnung die Gewährung eines Wohnungsfürsorgedarlehens für den Erwerb einer Ruhestandswohnung beantragt wird (Ziff. 6.1.2).

Mietzuschuss wird nur gewährt, wenn vom Dienstgeber keine zumutbare und familiengerechte Wohnung nach Buchstabe a) zur Verfügung gestellt wird.

Pfarrer im Ehrenamt (§ 74 a Absatz 1 Württ. Pfarrergesetz¹ 4) können Wohnungsfürsorge nach Buchst. a) und c) in Anspruch nehmen.

3 Dienstwohnungen

Soweit kirchliche Wohnungen von Amts wegen zu beziehen sind bzw. aufgrund einer gesetzlichen Regelung oder durch Arbeitsvertrag zugewiesen werden (Dienstwohnungen, Werkdienstwohnungen), gilt die Allgemeine Verwaltungsvorschrift über Kirchliche Dienstwohnungen gemäß Anlage 5.

4 Mietwohnungen

4.1 Für Mietverhältnisse nach Ziff. 2 a) ist das in der Anlage abgedruckte Mietvertragsmuster zu verwenden (Anlage 1).

¹ Abgedruckt unter Nr. 440 dieser Sammlung

4.2 Als Mietzins für Wohnungen nach Nummer 2 a) wird bei Begründung des Mietverhältnisses und im Zusammenhang mit anstehenden Mieterhöhungen die ortsübliche Miete vereinbart bzw. angesetzt. Soweit in einer bürgerlichen Gemeinde/Stadt ein Mietspiegel vorhanden ist, sind die unteren Tabellenwerte für die jeweilige Wohnlage, Baujahr und Ausstattung, erhöht um 0,36 € pro qm, zugrunde zu legen. Ist der örtliche Mietspiegel überhöht, kann der Mieter durch Sachverständigengutachten oder durch drei Vergleichsmieten eine entsprechend niedrigere Miete fordern. Als Mietzins für Wohnungen nach Nummer 2 a), mit vor dem 1. Januar 1994 abgeschlossenen Mietverträgen, wird im Zusammenhang mit anstehenden Mieterhöhungen die ortsübliche Miete angesetzt. Soweit in einer bürgerlichen Gemeinde/Stadt ein Mietspiegel vorhanden ist, sind die unteren Tabellenwerte für die jeweilige Wohnlage, Baujahr und Ausstattung zugrunde zu legen. Zwischen den verschiedenen Wohnlagenwerten ist eine Interpolation möglich. Für Modernisierungsmaßnahmen oder energiesparende Maßnahmen gelten die Bestimmungen der §§ 557 ff. BGB. Daneben sind in besonderen Fällen weiter Zu- und Abschläge bis zu je 10 v.H. möglich. Neben der Miete sind vom Mieter die Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu entrichten. Dies sind insbesondere Grundsteuer und sonstige öffentliche Lasten, Kosten für Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Müllabfuhr, Kehr- und Überprüfungsgebühren des Schornsteinfegers, Beleuchtung, Hauswart, Haus- und Gehwegreinigung, Betrieb des Fahrstuhls, Gartenpflege, Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, Wartungskosten für Feuerlöscher, Gemeinschaftsantennenanlage, Sach- und Haftpflichtversicherungen.

4.3 Liegt die nach Ziff. 4.2 festgesetzte Miete unter der ortsüblichen Miete, ist der Differenzbetrag als geldwerter Vorteil vom Mieter zu versteuern. Der geldwerte Vorteil unterliegt ggf. der Beitragspflicht in der Sozialversicherung.

5 Mietzuschüsse

5.1 Mitarbeitern, denen keine kirchliche Wohnung zur Verfügung gestellt werden kann, wird auf Antrag für den familiengerechten Teil ihrer Wohnung (Ziff. 5.2) ein Mietzuschuss gewährt, soweit die tragbare Miete (Ziff. 5.3) überschritten ist.

Der Mietzuschuss kann frühestens ab dem Antragsmonat und nur solange gewährt werden, bis dem Mitarbeiter vom Dienstgeber eine zumutbare Wohnung angeboten wird. Im Streitfall entscheidet über die Zumutbarkeit die Dienststellenleitung im Zusammenwirken mit der Mitarbeitervertretung (vgl. § 44 Abs. 2 b MVG).

5.2 Für die Berechnung der Mietbelastung (Ziff. 5.3) und des Mietzuschusses (Ziff. 5.1) gelten als familiengerechte Wohnungsgröße entsprechend der Wohnflächenberechnung (Anlage 4) folgende Wohnflächen:

für 1 Person	bis zu 45 qm
für 2 Personen	bis zu 65 qm
für 3 Personen	bis zu 80 qm
für 4 Personen	bis zu 95 qm
für 5 Personen	bis zu 110 qm
für jede weitere Person	10 qm.

Berücksichtigt werden der Berechtigte, sein Ehegatte und die kindergeldberechtigten Kinder.

- 5.3 Die Mietbelastung für den familiengerechten Teil der Wohnung (Ziff. 5.2) soll in einem tragbaren Verhältnis zu den Einkünften stehen. Als tragbare Miete sind folgende Vom-Hundert-Sätze der Einkünfte des Antragstellers und seines Ehegatten anzusehen:

für einen Alleinstehenden 25 v.H.

für 2 Personen 20 v.H.

für jede weitere Person 1 v.H. weniger;
mindestens jedoch 15 v.H.

Als Einkünfte im Sinne dieser Bestimmung gelten die regelmäßigen monatlichen Bruttobezüge (einschließlich vermögenswirksamer Leistung des Antragstellers und seines Ehegatten bzw. deren Einkünfte nach dem letzten Einkommensteuerbescheid).

- 5.4 Für die Berechnung der Mietbelastung (Ziff. 5.3) sowie für die Festlegung des Mietzuschusses (Ziff. 5.1) sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend. Nachträgliche Veränderungen des Familienstandes oder des Mietverhältnisses werden zum Zeitpunkt ihres Eintritts berücksichtigt, wenn der Mitarbeiter innerhalb von drei Monaten nach Eintritt der Veränderung dies beantragt. Im übrigen ist jeweils der 1. Januar des Kalenderjahres maßgebend, für das die Leistungen zu gewähren sind bzw. die Miete zu erheben ist.

Wenn für den gleichen Zeitraum Anspruch auf Wohngeld besteht, wird das Wohngeld auf den Mietzuschuss angerechnet. Die Steuern für den Mietzuschuss trägt der Mitarbeiter.

- 5.5 Der Höchstsatz für die Berechnung des Mietzuschusses ist jeweils der Anlage 3 zu entnehmen.

6. Wohnungsfürsorgedarlehen oder Zinszuschüsse

6.1 Voraussetzungen

6.1.1 Sachliche Voraussetzungen

Wohnungsfürsorgedarlehen können im Rahmen der verfügbaren Mittel und unter Verwendung der in der Anlage abgedruckten Schuldurkunde (Anlage 2) gewährt werden

- a) zur Errichtung, zum Erwerb, zur Erweiterung und zu größeren Instandsetzungen von Eigenheimen und Eigentumswohnungen;
 - b) in besonderen Fällen auch aus anderen Gründen z. B. zur Umschuldung.
- Das Wohnungsfürsorgedarlehen kann entsprechend dem jeweiligen Familienstand nur einmal voll gewährt werden.

6.1.2 Persönliche Voraussetzungen

- a) Der Mitarbeiter soll in der Regel mindestens zwei Jahre im kirchlichen Dienst tätig sein. Außerdem muss anzunehmen sein, dass das Dienstverhältnis aufrecht erhalten bleibt.
- b) Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Mitarbeiters müssen gesichert und die sich ergebenden Lasten für ihn tragbar sein.
- c) Dienstwohnungsinhaber können das WFR-Darlehen nicht vor Vollendung des 52. Lebensjahres erhalten.

6.1.3 Sonstige Voraussetzungen

Durch die Darlehensgewährung dürfen die dienstlichen Belange nicht beeinträchtigt werden; insbesondere kann der Mitarbeiter bei einer notwendigen Versetzung oder Abordnung mit Umzugsanordnung nicht den Einwand erheben, dass ihm ein Wohnungsfürsorgedarlehen gewährt worden ist.

6.2 Höhe, Zins und Tilgung

6.2.1 Wohnungsfürsorgedarlehen werden bis zu folgenden Höchstbeträgen gewährt:

- a) für Verheiratete 15.300,00 Euro
- b) für Alleinstehende 10.200,00 Euro

Für jedes kindergeldberechtigte Kind erhöht sich das Darlehen um weitere 5.100,00 Euro.

6.2.2 Der vertragliche Zinssatz des Wohnungsfürsorgedarlehens beträgt jährlich 6 v.H. Das Wohnungsfürsorgedarlehen ist jährlich mit mindestens 3,5 v.H. zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Sondertilgungen sind jederzeit zulässig. Bei den bereits gewährten Wohnungsfürsorgedarlehen verbleibt es bis auf weiteres bei den bisherigen Zins- und Tilgungsbedingungen. Ausgenommen hiervon sind die nach dem 1. Januar 1989 zur Auszahlung gekommenen Wohnungsfürsorgedarlehen. Hier wird die Verzinsung ab dem 1. Januar 1993 den neuen Sätzen (vgl. Abs. 1) angepasst.

6.2.3 Endet das Dienstverhältnis während der Laufzeit des Darlehens, so erhöht sich der jährliche Zinssatz auf 2 v.H. über den jeweiligen Basiszinssatz, mindestens auf 6 v.H., höchstens jedoch auf 8 v.H. Gleichzeitig hat der Dienstgeber ein außerordentliches Kündigungsrecht. Diese Regelung gilt auch, wenn die geförderte Wohnung nicht mehr eigengenutzt ist, nicht aber beim Eintritt in den Ruhestand und beim Tod des Mitarbeiters für den hinterbliebenen Ehegatten und die kindergeldberechtigten Kinder.

6.3 Auszahlung

Das Darlehen wird entsprechend dem jeweils nachgewiesenen Bedarf ganz oder in Teilbeträgen ausbezahlt.

6.4 Sicherung

Wohnungsfürsorgedarlehen über 5 100,00 Euro sind in der Regel durch Buchgrundschuld dinglich zu sichern.

6.5 Zinszuschüsse

Aus wirtschaftlichen oder persönlichen Gründen kann der Dienstgeber anstelle eines Darlehens auch Zinszuschüsse gewähren. Die Höhe des Zinszuschusses richtet sich

nach der Zinsdifferenz eines Wohnungsfürsorgedarlehens gegenüber dem marktüblichen Zinssatz erstrangiger Hypotheken.

7. Schlussbestimmungen
- 7.1 Bestehende Miet- und Dienstwohnungsverhältnisse sind diesen Richtlinien bis zum 1. Juli 1982 anzupassen.
- 7.2 Ziff. 7.1 ist sinngemäß anzuwenden, wenn sich ein bisher gewährter Mietzuschuss durch diese Richtlinien vermindert.
- 7.3 Soweit Wohnungsfürsorgedarlehen vor Inkrafttreten dieser Richtlinien gewährt worden sind, werden die Zins- und Tilgungssätze der bestehenden Darlehensverträge bei einer Aufstockung des Darlehens nach Maßgabe der Richtlinien den neuen Bestimmungen angepasst.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1982 in Kraft. Sie ersetzt die Verordnung vom 22. Dezember 1971 (Abl. 45 S. 51 ff.).