

# Verordnung für den Neubau, den Umbau und die Ausstattung von Pfarrdienstwohnungen (Pfarrhausbauverordnung)

Vom 29. März 2001

(KABl. 2001 S. 87)

## Änderungen

Lfd. Nr.	Änderndes Recht	Datum	Fundstelle	Geänderte Paragraphen	Art der Änderung
1	Verordnung zur Anpassung von Vorschriften an die Verwaltungsordnung katedral und Verwaltungsordnung Doppische Fassung	19. Oktober 2017	KABl. 2017 S. 166	§ 2 Abs. 4	geändert

Auf Grund von § 9 Abs. 4 der Pfarrbesoldungs- und –versorgungsordnung<sup>1</sup> erlässt die Kirchenleitung nachfolgende Verordnung.

### § 1

#### Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Neu- und Umbau sowie die Instandsetzung, Renovierung und Ausstattung von Häusern und Wohnungen, die als Dienstwohnungen für Pfarrerrinnen und Pfarrer eingerichtet werden.
- (2) Sie gilt ferner für Diensträume von Pfarrerrinnen und Pfarrern, die mit der Dienstwohnung räumlich verbunden sind oder an anderer Stelle eingerichtet werden.
- (3) Auf sonstige Dienstwohnungen ist diese Verordnung sinngemäß anzuwenden.

<sup>1</sup> Redaktioneller Hinweis: Die zitierte Rechtsnorm bezieht sich auf den Erlass der Pfarrhausbauverordnung. Die Pfarrbesoldungs- und –versorgungsordnung ist mit Wirkung vom 1. Juli 2017 durch das Besoldungs- und Versorgungsgesetz der EKD ersetzt worden (siehe Nr. 700).

## § 2<sup>1</sup>

### Allgemeines

- (1) Die Pfarrdienstwohnungen müssen unabhängig von der Auffassung der jeweiligen Stelleninhaberin oder des jeweiligen Stelleninhabers ihre Funktion nach objektiven Kriterien erfüllen, sodass sie auf Dauer für wechselnde Bewohnerinnen und Bewohner geeignet sind.
- (2) Der in der Verordnung festgelegte Umfang und die Ausstattung der Pfarrdienstwohnungen und Diensträume stellen die Obergrenze dar, von der nur aus besonderen Gründen abgewichen werden kann.
- (3) Ein Anspruch, vorhandene Dienstwohnungen und Diensträume dieser Ordnung anzupassen, besteht nicht.
- (4) Vor Beginn jeder Planung ist die Beratung durch das Landeskirchenamt in Anspruch zu nehmen (§ 41 Verwaltungsordnung kameral<sup>2</sup> oder § 40 Verwaltungsordnung Doppische Fassung<sup>3</sup>).
- (5) <sup>1</sup>Die Dienstwohnung und die Diensträume sollen eindeutig voneinander getrennt sein. <sup>2</sup>Der Zugang zu den Diensträumen soll behindertengerecht sein.
- (6) <sup>1</sup>Im Blick auf die Erstellung, Bauunterhaltung und Betriebskosten sind die Gebote der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu beachten. <sup>2</sup>Rationelle Energieverwendung sowie energiesparende und umweltschonende Bauformen und Konstruktionen sind bei Neu- und Umbauten zu berücksichtigen. <sup>3</sup>Die Baustoffe sollen schadstoffarm sein. <sup>4</sup>Die Empfehlungen des kirchlichen Bauhandbuches sind zu beachten.
- (7) Die Dienstwohnungen der Anstellungskörperschaft sind einmal jährlich zu besichtigen; soweit erforderlich sind Sachverständige hinzuzuziehen.

## § 3

### Lage und Größe der Pfarrdienstwohnung

- (1) Die Pfarrdienstwohnung soll bei einer Gemeindepfarrstelle innerhalb der Grenzen des Pfarrbezirks, sie muss bei einer Kreis- oder Verbandspfarrstelle innerhalb der Grenzen des Kirchenkreises oder des Verbandes liegen, soweit nicht eine Ausnahme zugelassen ist.
- (2) <sup>1</sup>Die Pfarrdienstwohnung muss angemessen groß sein. <sup>2</sup>§ 4 Abs. 1 der Pfarrdienstwohnungsverordnung<sup>4</sup> gilt entsprechend.
- (3) Für ein Pfarrhaus ist in der Regel eine Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> ausreichend.

---

<sup>1</sup> § 2 Abs. 4 geändert durch Verordnung zur Anpassung von Vorschriften an die Verwaltungsordnung kameral und Verwaltungsordnung Doppische Fassung vom 19. Oktober 2017.

<sup>2</sup> Nr. 800-k

<sup>3</sup> Nr. 800-d

<sup>4</sup> Nr. 703

## § 4

**Raumprogramm**

(1) <sup>1</sup>Alle angegebenen Raumgrößen sind Netto-Grundrissflächen (NGF) nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) einschl. 3 % Putz.

<sup>2</sup>Bei der Zuordnung der Räume ist auf Ausrichtung in Abhängigkeit zur Nutzung/Beheizung und Tageslichteinfall zu achten.

<sup>3</sup>Verkehrs- und Nebennutzflächen sind gering zu halten.

<sup>4</sup>Räume mit Warmwasserverbrauchsstellen sind, um hohe Leitungsverluste zu vermeiden, möglichst neben- oder übereinander anzuordnen. <sup>5</sup>Auf kurze Leitungswege ist zu achten.

<sup>6</sup>Wandvorlagen bei Türen und Fenstern sind so auszubilden, dass sich Stellflächen für Schränke oder Betten ergeben.

(2) <sup>1</sup>Der Dienstbereich umfasst folgende Räume, die in der Regel die nachstehend angegebenen Größen nicht überschreiten dürfen:

a) Amtszimmer	18-20 m <sup>2</sup>
b) Toilette	2 m <sup>2</sup>
c) Vorraum	4 m <sup>2</sup>

<sup>2</sup>Die Möblierung von Amtszimmern erfolgt durch die Inhaberin oder den Inhaber der Diensträume; die Möblierung der restlichen Räume (b und c) erfolgt durch die Anstellungskörperschaft.

(3) <sup>1</sup>Der Wohnbereich von Pfarrdienstwohnungen umfasst folgende Räume, die in der Regel die nachstehend angegebenen Größen nicht überschreiten dürfen:

a) Wohnzimmer	26 m <sup>2</sup>
b) Esszimmer	16 m <sup>2</sup>
c) Elternschlafzimmer	17 m <sup>2</sup>
d) Dielen/Flure	12 m <sup>2</sup>
e) Kinderzimmer I	15 m <sup>2</sup>
f) Kinderzimmer II	15 m <sup>2</sup>
g) Kinderzimmer III/Gästezimmer	10 m <sup>2</sup>
h) Küche und Hauswirtschaftsraum oder Wohnküche	16 m <sup>2</sup>
i) Wannenbad mit WC und 1 Waschbecken	5 m <sup>2</sup>

- j) Duschbad mit WC und 1 Waschbecken 4 m<sup>2</sup>  
 k) Terrasse 10 m<sup>2</sup>

<sup>2</sup>Die Wohnfläche nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) soll 140 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

<sup>3</sup>§ 44 II. BV findet keine Anwendung.

„Die DIN 18022 „Küche und Bad im Wohnungsbau“ ist zu berücksichtigen.

(4) In der Regel soll eine Vollunterkellerung mit separatem Kellerausgang vorgesehen werden.

(5) Bei fehlender Unterkellerung sind oberirdische Kellerersatzräume in einer Größe von 18 bis 20 m<sup>2</sup> vorzusehen.

(6) Zur Pfarrdienstwohnung gehört ein Einstellplatz oder eine Garage.

## § 5

### Einzelheiten der Bauausführung

Bei der Bauausführung sind die in der Anlage festgesetzten Maßgaben und Größenordnungen zu beachten.

## § 6

### Instandsetzung und Umbau

(1) <sup>1</sup>Für die bauliche Instandhaltung der Pfarrdienstwohnung ist die Anstellungskörperschaft zuständig, sofern die Satzung des Kirchenkreises nach den Bestimmungen des Finanzausgleichsgesetzes nichts anderes vorsieht. <sup>2</sup>§ 8 Abs. 1 der Pfarrdienstwohnungsverordnung<sup>1</sup> bleibt unberührt

(2) Die Pfarrerin oder der Pfarrer darf auf eigene Kosten Um- und Einbauten sowie Änderungen der Ausstattung und Einrichtung der Pfarrdienstwohnung mit schriftlicher Einwilligung der Anstellungskörperschaft durchführen (§ 8 Abs. 2 PfDWV)<sup>1</sup>; die Zustimmung kann von der Verpflichtung der Pfarrerin oder des Pfarrers abhängig gemacht werden, bei Auszug den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wiederherstellen zu lassen.

(3) <sup>1</sup>§§ 4 und 5 dieser Verordnung gelten nicht für am 1. Juni 2001 vorhandene Pfarrdienstwohnungen. <sup>2</sup>Sie können in entsprechender Anwendung der §§ 4 und 5 verändert werden, wenn eine Nutzung im bisherigen Zustand nicht zumutbar ist.

---

<sup>1</sup> Nr. 703

## **§ 7**

### **Rückgabe und Übergabe der Pfarrwohnung einschließlich der Diensträume**

- (1) Vor jedem Einzug und nach jeder Räumung der Wohnung findet eine Begehung statt, an der die bisherige Wohnungsinhaberin oder der bisherige Wohnungsinhaber und eine Vertretung der Anstellungskörperschaft teilnehmen.
- (2) Die Vertretung der Anstellungskörperschaft erstellt dabei eine Niederschrift, in der der Zustand des Pfarranwesens (ggf. einschließlich Garten) und das Zubehör festgehalten werden.
- (3) Bei der Übergabe und der Rückgabe sind Schäden sowie etwaige Pflege- und Unterhaltungsversäumnisse, auch im Außen- und Gartenbereich, spezifiziert festzustellen. Etwaige Einwendungen der bisherigen Wohnungsinhaberin oder des bisherigen Wohnungsinhabers sind festzuhalten.
- (4) Die Niederschrift ist von allen Beteiligten zu unterzeichnen.

## **§ 8**

### **Ausführungsbestimmungen**

- (1) Das Landeskirchenamt kann zu dieser Verordnung Ausführungsbestimmungen erlassen.
- (2) Das Landeskirchenamt wird ermächtigt die Anlage zu dieser Verordnung zu ändern.

## **§ 9**

### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt am 1. Juni 2001 in Kraft<sup>1</sup>.
- (2) Die Ordnung für den Neubau, den Umbau und die Ausstattung von Pfarrer-Dienstwohnungen vom 24. August 1977 (KABl. 1977 S. 121) tritt mit Ablauf des 31. Mai 2001 außer Kraft.

---

<sup>1</sup> Redaktioneller Hinweis: Diese Bestimmung betrifft das Inkrafttreten der ursprünglichen Verordnung.

**Anlage****Einzelheiten der Bauausführung**

Bei der Bauausführung sind die nachstehenden Maßgaben und Größenordnungen zu beachten:

**Innenwände:**

- a) Amtszimmer:  
guter Schallschutz entsprechend Wohnungstrennwänden nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau.
- b) Küche:  
weißer Fliesenspiegel über Arbeitsplatte, Höhe 60 cm.
- c) Bad und Dusche:  
weißer Fliesenspiegel, umlaufend.
- d) Anstrich und Tapeten:  
Höchstpreise nach der jeweils geltenden Verordnung. Es sind lösungsmittelfreie bzw. lösungsmittelarme Farben und Lacke zu verwenden.

**Decken:**

Putz mit Anstrich

**Fußböden:**

- a) Amts-, Wohn- und Essräume: Parkett, 2. Wahl.
  - b) Schlafräume: Linoleum / Kork.
  - c) Küche und Flure: Linoleum oder Fliesen.
  - d) Windfang, Sanitärräume: Fliesen oder keramischer Belag.
- Die Mehrkosten für die Anschaffung und die Entsorgung anderer als der oben genannten Fußbodenbeläge gehen zu Lasten der Wohnungsinhaberin oder des Wohnungsinhabers.

**Fensterläden oder Rollläden:**

Im Erdgeschoss können Fensterläden oder Rollläden vorgesehen werden.

Die Kosten für Markisen, Jalousetten oder Rollos gehen zulasten der Wohnungsinhaberin oder des Wohnungsinhabers.

**Heizung:**

Schnell regelbares Niedertemperatursystem mit einer Brennwertkesselanlage, bei Öl mit einem Niedertemperaturkessel.

Keine elektrischen Widerstandsheizungen. Die Rohrleitungen sind mindestens nach der Heizungsanlagenverordnung zu dämmen. Öllagerung nur in begründeten Ausnahmefällen als Erdtank.

Bei Niedrigenergiehausstandard ist anstatt Öl der Einsatz von Flüssiggas zu prüfen.

**Sanitärinstallation und Warmwasserversorgung:**

- a) Alle Einrichtungsgegenstände sind mit wassersparenden Armaturen auszurüsten. Die Rohrleitungen sind mindestens nach der Heizungsanlagenverordnung zu dämmen. Auf kurze Leitungswege ist zu achten. Die Nutzung von Regenwasser ist gewünscht. Ab dem Hausanschlussraum sind die Spülkästen und die Außenzapfstellen getrennt zu versorgen. Schmutz- und Regenwasser sind getrennt aus dem Gebäude zu verlegen, so dass ein Einbau einer Zisterne möglich ist.

Die Verrieselung von Regenwasser auf dem Grundstück ist anzustreben.

Die Brauchwasserbereitung kann über eine Solaranlage erfolgen. Vor Einbau einer Solaranlage ist nachzuweisen, dass das Haus den Niedrigenergiehausstandard hat.

Wasch- und Spülmaschine sind an die Warmwasserversorgung anzuschließen.

Für alle Objekte, Armaturen und Zubehör ist die einfache Standardausführung zu verwenden.

- b) Hausarbeitsraum:

Anschlüsse für Waschmaschine, Bodeneinlauf.

- c) Bad I:

Einbauwanne, Waschbecken mit Spiegel, Ablage und Handtuchhalter, WC, Toilettenpapierhalter.

- d) Bad II:

WC, Toilettenpapierhalter, Waschbecken mit Spiegel, Ablage und Handtuchhalter, Dusche, höchstens 90 x 90 cm dreiseitig – nicht an der Außenwand eingebaut – mit Duschtür oder Duschkabine.

- e) Außenbereich:

Eine Zapfstelle.

**Elektroinstallationen:**

- a) Die Zahl der Steckdosen soll ausreichend sein. Je Raum sollten nicht mehr als drei Wandauslässe installiert werden.

Lichtschalter mit Steckdose je Raum. In der Küche sind neben den Anschlussdosen für Herd, Kühlschrank und Geschirrspülmaschine zehn weitere Steckdosen zulässig.

Für Elektroherd, Spülmaschine und andere große Haushaltsgeräte sollen möglichst Drehstromanschlüsse installiert werden. In der Garage und im Bereich der Terrasse je eine wasserdichte Steckdose, von innen abschaltbar.

- b) In allen Räumen je eine Decken-Brennstelle in Raummitte. Im Wohnzimmer ist eine weitere Decken-Brennstelle möglich.

Wand-Brennstellen nur über den Waschbecken und an der Objektwand in der Küche.

- c) Küche:

Anschlüsse für Herd, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, Haushaltsgeräte.

- d) Hausarbeitsraum:

Anschlüsse für Waschmaschine, Bügelautomaten oder andere Geräte.

### **Beleuchtungskörper:**

In Küche, Hausarbeitsraum, Bad, Toiletten, Keller, Dachboden und Garage sind einfache Lampen mit energiesparenden Leuchtmitteln an der Decke als Hausinventar zur Verfügung zu stellen. Falls erforderlich, bis zu drei Außenleuchten.

### **Schwachstromanlage:**

Klingelanlage mit Glocke oder Gong in der Diele; falls erforderlich, elektrischer Türöffner mit maximal zwei Sprechstellen (eine im Wohnbereich und eine im Amtsbereich).

### **Fernsprechanlage:**

Fernsprechanlage im Amts- und Wohnbereich mit zwei bis drei Apparaten.

Werden von der Anstellungskörperschaft in einer Pfarrdienstwohnung ISDN-Anschluss, Inanspruchnahme eines Online-Anbieters, Freischaltung zum Internet oder Telefax zur Verfügung gestellt, sind die hierzu ergangenen Anweisungen und Hinweise des Landeskirchenamtes zu beachten.

### **Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen:**

- a) Installation für Rundfunk und Fernsehen mit bis zu vier Anschlussmöglichkeiten für Wohn- und Schlafräume für Empfang über Dachantenne oder wahlweise Kabelanschluss.
- b) Soweit eine Anschlussmöglichkeit an das Breitbandnetz (Kabelanschluss) bereits besteht, ist diesem der Vorzug vor einer eigenen Empfangsanlage zu geben.



**Vorhangschienen:**

Wohn- und Schlafräume dreiläufig, als Decken- oder als Einputzschienen.

**Außenanlagen:**

- a) Wege einfach befestigt, sparsame, pflegeleichte Bepflanzung.
- b) Bodenhülsen für Wäschepfähle oder Wäschespindel.

