Dienstwohnungen, Finanzierung von

Ordnung zur Finanzierung von Dienstwohnungen
Amtsblatt des Erzbistums Köln, Nr. 157, Stück 7 vom 01.05.2005
Amtsblatt des Erzbistums Köln, Nr. 112, Stück 5 vom 01.04.2007
Amtsblatt des Erzbistums Köln, Nr. 34, Stück 2 vom 01.02.2008

Im Rahmen des Projektes „Zukunft heute“ ist entschieden worden, dass die Bewirtschaftung und Instandhaltung von Dienstwohnungen ab dem 01.01.2007 in die Verantwortung der Kirchengemeinden übertragen wird. In Verbindung mit der Ordnung zur Regelung der Residenzverpflichtung und zur Vergabe von Dienstwohnungen werden die folgenden Finanzierungsrichtlinien für Dienstwohnungen erlassen.

§ 1
Nutzungsentgelte für Dienstwohnungen

1. Nutzungsentgelte der kirchengemeindlichen Dienstwohnungsnehmer werden wie bisher auf die Kirchensteuerzuweisung angerechnet und am Jahresende per Umbuchung als Einnahmen auf dem Bistumskonto 5-13100-1202 vereinnahmt.
2. Nutzungsentgelte der Pastoralen Dienste, die beim Erzbistum angestellt sind, werden auf dem Bistumskonto 5-13100-1201 direkt vereinnahmt.
3. Nutzungsentgelte der Ordensangehörigen werden gem. Gestellungsvertrag auf dem Bistumskonto 5-13100-1200 direkt vereinnahmt.
4. Seminaristen, Diakone und Neupriester im ersten Jahr, werden bei einem Praktikum in den Kirchengemeinden im Rahmen dieser Ordnung wie ein Diakon behandelt.
5. Garagenmieten einer zur Dienstwohnung gehörenden Garage werden an die Kirchengemeinden abgeführt und der zweckgebundenen Baurücklage für Dienstwohnungen zugeführt.
    a) Die Höhe der Garagenmiete für Priester und Diakone richtet sich nach den Richtlinien für die Bewertung der Wohnungen von Geistlichen und Angestellten im Kirchendienst (Sachbezug) beim Abzug von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen sowie Feststellung der Höhe der Miete; dies sind zur Zeit 25,- Euro in Kommunen unter 100.000 Einwohner und 30,- Euro in Kommunen über 100.000 Einwohner.
    b) Die sonstigen Laien-Pastoralen Dienste können eine Garage zur ortsüblichen Miete anmieten.

    Eine Anrechnung auf die Kirchensteuerzuweisung erfolgt nicht.

§ 2
Bezuschussung

1. Als Ausgleich für das einbehaltene Nutzungsentgelt wird den Kirchengemeinden ab dem 01.01.2007 eine Nutzungsentschädigung in Höhe von 45 % des steuerlichen Mietwertes für die jeweils belegten Dienstwohnungen über den Haushalt gewährt. Diese Zuweisung ist in eine zweckgebundene Baurücklage für Dienstwohnungen einzustellen.
2. Die Kapitalerträge der zweckgebundenen Baurücklage für Dienstwohnungen werden der Rücklage selbst zugeführt. Eine Anrechnung auf die Kirchensteuerzuweisung erfolgt nicht.
3. Eine weitergehende Bezuschussung aus Schlüsselzuweisungen findet nicht statt.
4. Dienstwohnungen die sich in gemischt genutzten Gebäuden (Versammlungsflächen, fremdvermietete Versammlungsflächen, usw.) befinden, bleiben wie bisher in Höhe der anerkannten Dienstwohnungs-Mietflächen aus der Bezuschussung für Bewirtschaftung herausgenommen.
5. Für Dienstwohnungen werden keine Schlüsselzuweisungen für Instandhaltung mehr gewährt. Da die Berechnungsgrundlage für die Schlüsselzuweisungen für Instandhaltung der anerkannte umbaute Raum eines Gebäudes ist, müssen die Gesamtkubikmeter eines gemischt genutzten Gebäudes (Versammlungsflächen, fremdvermietete Versammlungsflächen, usw.) um den Anteil, der sich auf die Dienstwohnung bezieht, korrigiert werden. Im Verhältnis der anerkannten Dienstwohnungs-Nutzflächen zur Gesamtnutzfläche (incl. Nebenflächen) wird der Korrekturprozentsatz ermittelt.
6. Für unbefristet, fremd angemietete Dienstwohnungen, wird für einen Übergangszeitraum bis zum Ablauf des Mietverhältnisses, längstens aber bis zum 01.01.2007, wie bisher die vertraglich vereinbarte Miete erstattet. Befristete Mietverträge dürfen nicht verlängert werden,

sie enden mit Ablauf der Befristung. Die Erstattung der vereinbarten Miete endet ebenfalls mit Ablauf der Befristung.

§ 3
Instandhaltung

1. Die für die Dienstwohnung aufzubringende Instandhaltungsleistung ist aus der zweckgebundenen Baurücklage für Dienstwohnungen zu erbringen.
2. Nicht genehmigungspflichtige Instandhaltungsmaßnahmen (< = 15.000 Euro) dürfen in gemischt genutzten Gebäuden nur anteilig aus der zweckgebundenen Baurücklage für Dienstwohnungen finanziert werden. Eine Aufteilung ist in dem Verhältnis, wie es im § 2 Absatz 5 vorgegeben ist, vorzunehmen. Ist die Instandhaltungsmaßnahme ausschließlich auf die Dienstwohnung bezogen, so kann diese vollständig aus der zweckgebundenen Baurücklage für Dienstwohnungen finanziert werden.
3. Für genehmigungspflichtige Baumaßnahmen ist wie im vorhergehenden Absatz zu verfahren.
4. Für einen Übergangszeitraum von fünf Jahren können Dienstwohnungsgebäude bzw. Dienstwohnungen im Rahmen einer Einzelfallentscheidung noch bezuschusst werden, wenn der weitere Nutzungsbedarf durch einen Dienstwohnungsberechtigten gegeben ist und der Instandhaltungsbedarf an der Gebäudesubstanz deutlich über das Normalmaß hinausgeht und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten vor Ort nicht realisiert werden kann. Die Gesamtvermögenslage der Kirchengemeinde wird in dieser Entscheidung mit berücksichtigt. Die Sonderbezuschussung bezieht sich ausschließlich auf den Dienstwohnungsanteil, der nach § 2 Absatz 5 zu ermitteln ist. Die Instandhaltung ist sorgfältig zu planen. Eine Nachfinanzierung von Mehrkosten ist ausgeschlossen.

§ 4
Schönheitsreparaturen

1. Priestern wird gemäß Anlage 7 PrBVO ein Beitrag zu Schönheitsreparaturen in Höhe von 0,60 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat durch die zuständige Rendantur eingezogen und an die Kirchengemeinden abgeführt (Lastschriftermächtigung ist notwendig). Der Beitrag ist in die zweckgebundene Baurücklage für Dienstwohnungen einzustellen.
2. Die Kosten für Schönheitsreparaturen an Dienstwohnungen für Priester sind in voller Höhe, unter dem Gesichtspunkt einer sparsamen Haushaltführung, aus der Baurücklage für Dienstwohnungen zu finanzieren. Über das Normalmaß hinausgehende Sonderwünsche sind vom Priester selbst zu finanzieren. Das Normalmaß für Schönheitsreparaturen ist in der Richtlinie für die Ausstattung von Dienstwohnungen (Amtsblatt des Erzbistums Köln 2003 Nr. 157 S. 147 f.) in Verbindung mit § 15 der Anlage 7 PrBVO verbindlich festgelegt und in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.
3. Schönheitsreparaturen sind, außer von Priestern, von den Dienstwohnungsnehmern selbst zu finanzieren. Hierzu dürfen keine Entnahmen aus der zweckgebundenen Baurücklage für Dienstwohnungen erfolgen.

§ 5
Nebenkosten

1. Nebenkosten sind in allen Fällen vollständig vom Dienstwohnungsnehmer zu tragen und an die Kirchengemeinde zu überweisen bzw. von der zuständigen Rendantur per Lastschrift einziehen zu lassen.
2. Unter der Berücksichtigung von Flächenverhältnissen sind bei gemischt finanzierten Gebäuden (Versammlungsflächen, fremdvermietete Versammlungsflächen, usw.), wie in § 2 Absatz 5 bereits vorgegeben die Nebenkosten, soweit notwendig, aufzuteilen.
3. Für Priester und Diakone sind die Bestimmungen Anlage 7 PrBVO zu berücksichtigen.

§ 6
Zuordnungen zu den Teilhaushalten

1. Alle Dienstwohnungen sind im Hauptetat (Teilhaushalt 00) der Kirchengemeinde zu führen.
2. Garagen, die zur Dienstwohnung gehören, sind ebenfalls im Hauptetat zu führen (vgl. hierzu auch § 1, Abs. 5).
3. Befinden sich Dienstwohnungen in gemischt genutzten Objekten, so sind die Objekte nach den jeweiligen Nutzungen auf verschiedne Teilhaushalte aufzuteilen. Die Aufteilung erfolgt prozentual nach den jeweiligen Nutzflächen und die Zuordnung zu Teilhaushalten entsprechend den geltenden Richtlinien zur Finanzierung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie den Bestimmungen zur Zuweisungsordnung.

§ 7
Inkrafttreten

Diese Ordnung tritt für das Erzbistum Köln am 01.05.2005 in Kraft und ersetzt alle bisherigen Ordnungen zur Finanzierung von Dienstwohnungen. Die einschlägigen
Bestimmungen der PrBVO, der Dienstordnung für Ständige Diakone im Erzbistum Köln und der KAVO bleiben unberührt.

Köln, den 15. April 2005

Erzbischof von Köln