

## **Vorblatt zum**

# **Entwurf eines Kirchengesetzes zur Sicherung der Pfarrhäuser und zur Flexibilisierung der Dienstwohnungspflicht**

## **A. Ausgangslage und Zielsetzung**

Im Jahr 2013/2014 hat die Kirchenleitung auf Anregung der „AG Pfarrbild“ Handlungsempfehlungen zur weiteren Flexibilisierung der Dienstwohnungspflicht formuliert. Im Rahmen der Fragestellungen und Erörterungen war das Ziel, ein Konzept mit konkreten Vorschlägen zur Umsetzung zu entwerfen. Analog zum „Hannoveraner Modell“ sollten die Pfarrhäuser dabei einerseits konzentriert, andererseits saniert/renoviert werden. Zu den vorrangigen Planungskriterien sollten die Gewährleistung der Pfarrstellenkonzentration, der ‚Prägnanz‘ (Ensemblelage, Erkennbarkeit des Pfarrhauses) und der Bewirtung gehören.

Das Pfarrhaus hat eine wichtige Funktion für die öffentliche Anwesenheit der Kirche am Ort. Pfarrerrinnen und Pfarrer nehmen durch das Leben im Pfarrhaus teil am alltäglichen Leben der Menschen in der Gemeinde. Die Bedeutung des Pfarrhauses geht aber über eine bloße Wohnstätte der Pfarrperson mit ihrer Familie hinaus. Es ist räumlicher Ausdruck der Untrennbarkeit von Amt und Person und des Pfarrdienstes als Profession mit seiner hohen Zeitsouveränität und zugleich ständiger Vermischung von Beruf- und Privatleben. Zugleich hat das Leben im Pfarrhaus Anteil an den gesamtgesellschaftlichen Transformationsprozessen, z.B. den kulturellen Wirkungen der Individualisierung und Pluralisierung. Neue Kommunikationsformen ermöglichen und setzen voraus, in anderer Weise in Kontakt mit Gemeindegliedern kommen und bleiben zu können, sodass sich die Bedeutung des Pfarrhauses als Anlaufstelle für Gemeindeglieder verändert hat. Das Festhalten an einem Leben im Pfarrhaus könnte auch als ein Festhalten an einem einseitigen Familienbild verstanden werden, in dem sich das Familienumfeld an der Berufssituation der Pfarrerin oder des Pfarrers orientiert. Dies zeigt, dass vielfältige Familienformen zu vielfältigen Wohnformen im Pfarrdienst führen können. Neben der Dienstwohnungspflicht gilt es daher, auch die Grenzen und Chancen der Residenzpflicht (Wohnen im Gemeindegebiet, aber nicht im zugewiesenen Pfarrhaus) unter Wahrung der Präsenzpflicht (verbindliche Erreichbarkeit in den Dienstzeiten ohne Wohnort im Gemeindegebiet) im Gemeindepfarrdienst zu erproben.

Der Wunsch nach einer Flexibilisierung der Dienstwohnungspflicht aufgrund gesellschaftlicher Veränderungen ist mit der Tatsache zusammen zu sehen, dass sich die Anzahl der Kirchenmitglieder in den letzten Jahren verringert und deshalb auch weitreichende Veränderungen in der Planung der Pfarrstellen und deren Besetzung haben wird.

Die EKHN wird bis 2029 voraussichtlich über ca. 20 % Pfarrstellen weniger verfügen. Diese Veränderungen ziehen entsprechende Fragestellungen für die Pfarrhäuser nach sich. Welche sind zu erhalten? Welche können als Pfarrdienstwohnungen aufgegeben werden? Wenn Pfarrdienstwohnungen aufgegeben werden, wie sind die Häuser weiter zu verwenden?

Gleichzeitig sind seit Jahren sich weiter verändernde Rahmenbedingungen und Anforderungen für das Wohnen im Pfarrhaus festzustellen. Neben die früher „klassische“ Pfarrfamilie treten als zunehmende Wohn- und Lebensformen Single-Haushalte, Patch-Work-Familien, Partnerschaften ohne Kinder und Wohngemeinschaften auf, die einen veränderten Blick auf das Pfarrhaus erfordern.

Verstärkt werden diese sich verändernden Anforderungen durch die nachvollziehbaren Wünsche der Pfarrerrinnen und Pfarrer, Dienst- und Privatsphäre im Pfarrhaus stärker trennen zu können, ein ener-

getisch saniertes Pfarrhaus mit zeitgemäßen Wohnstandard zu bewohnen und flexibler, je nach privater Lebenssituation, mit dem rechtlichen Erfordernis der Dienstwohnungs- und Residenzpflicht umgehen zu können.

Wirtschaftlich wird dieser Veränderungsbedarf einerseits von der Perspektive geprägt, dass mit dem Wegfall von Pfarrstellen auch ein verminderter Bedarf an Pfarrhäusern einhergeht und damit, verglichen mit dem heutigen Status quo, mehr Mittel zur Verfügung stehen könnten. Aus heutiger Sicht kann allerdings die bisherige Pfarrhausfinanzierung gerade im Hinblick auf die veränderten Anforderungen nicht als auskömmlich betrachtet werden. Auch wirtschaftlich bedarf es daher einer verbesserten Steuerung, um ein zufriedenstellendes Zusammenwirken der Beteiligten – Gesamtkirche als Dienstgeberin, Kirchengemeinde als Wohnungsgeberin sowie Pfarrerin oder Pfarrer als Amtsinhaberin oder Amtsinhaber und Dienstwohnungsverpflichtete oder Dienstwohnungsverpflichteter – zu erreichen.

Um diesen Anforderungen genügen zu können, bedarf es stärker als bisher steuernder und baufachlicher Anstrengungen.

## **B. Lösungsvorschlag**

Um zu einer verbesserten Steuerung, einer effizienteren Mittelverwendung mit verbessertem Wohnstandard und einer interessensgerechten Ausgestaltung der Dienstwohnungspflicht zu gelangen, bedarf es neben der Anpassung bereits bestehender kirchenrechtlicher Vorschriften auch dem Erlass neuer Rechtsvorschriften.

Dies kann verbindlich auf Grundlage eines kirchlichen Artikelgesetzes herbeigeführt werden, das als Maßnahmenpaket gleichermaßen die bauliche und energetische Verbesserung der zu erhaltenden Pfarrhäuser, die fachliche Unterstützung und Entlastung der Kirchengemeinden bei der Instandhaltung des Pfarrhauses, eine auskömmliche Finanzierung des Pfarrhauses und eine höhere Zufriedenheit der Pfarrfrauen und Pfarrer mit der Wohnsituation im Pfarrhaus sowie mit der Dienstwohnungspflicht im Fokus haben soll.

Ziel soll es sein, nachhaltig zu bewirtschaftende, baulich attraktive und in Anzahl und räumlicher Situation angemessene Pfarrhäuser für Pfarrfrauen und Pfarrer zur Unterstützung ihres Dienstes in den Kirchengemeinden anzubieten.

Im Einzelnen werden folgende rechtliche Veränderungen vorgeschlagen:

### **I. Pfarrhausbedarfs- und -entwicklungsplangesetz**

Der Wegfall einer gemeindlichen Pfarrstelle hat nach derzeitiger Rechtslage nicht automatisch zur Folge, dass ein Pfarrhaus bzw. eine Pfarrdienstwohnung entwidmet wird und der Zuweisungsanspruch entfällt.

Die Widmung eines Hauses oder einer Wohnung als Pfarrdienstwohnung besteht zunächst unabhängig von einer Pfarrstelle. Dieses Auseinanderfallen bewirkt, dass keine rechtliche Klarheit besteht, wann ein Pfarrhaus als solches noch zu qualifizieren ist. Insbesondere bei den zukünftig immer stärker zunehmenden Fällen, dass Pfarrstellen wegfallen und pfarramtliche Verbindungen die Folge sind, entstehen Konkurrenzsituationen, in denen bei keiner der beteiligten Kirchengemeinden die Bereitschaft besteht, ihr Pfarrhaus aufzugeben.

Da es bislang für solche Fälle kein rechtliches Steuerungsinstrument gibt, besteht die Besorgnis, dass ohne Steuerung Leerstand, fehlgeleitete Zuweisungen und auch unnötige Bauinvestitionen in größerem Umfang eintreten werden. Bisher sind solche Fehlentwicklungen bereits in Einzelfällen zu beobachten.

Pfarrhäuser bleiben zuweisungsberechtigt, obwohl sie – zum Teil über Jahre nicht mehr als Pfarrdienstwohnungen genutzt werden, aber eine Umnutzung oder eine Vermietung infolge fehlender Planungssicherheit nicht konsequent verfolgt wird. Beispielhafte Fallgestaltungen hierfür sind

- Dauervakanzen,
- Pfarrstelleninhaberin oder -inhaber hat mehrere Pfarrstellen und wohnt in einem anderen Pfarrhaus,
- Pfarrstelleninhaberin oder -inhaber hat eine individuelle Befreiung von der Residenzpflicht oder lebt mit dem Ehepartner in einem anderen Pfarrstellenpfarrhaus,
- Pfarrerinnen und Pfarrer mit einem Dienstauftrag von 0,5 Stellenumfang verzichten auf eine Dienstwohnung.

Um einer solchen, sich zukünftig verstärkenden Fehlentwicklung entgegenzutreten, wird vorgeschlagen, dass jeweils auf Ebene des Dekanats – analog zu dem Pfarrstellenbemessungsgesetz – Pfarrhausbedarfs- und -entwicklungspläne erstellt werden, die anhand rechtlich vorgegebener Kriterien die Pfarrhäuser danach klassifizieren, welche langfristig erhalten werden sollen, welche Pfarrhäuser mittelfristig zu halten und welche Pfarrhäuser zu entwidmen sind. Dabei können auch Pfarrhäuser für 0,5 Pfarrstellen vorgehalten werden, um auch Pfarrerinnen und Pfarrern mit einem halben Dienstumfang ein Wohnen im Pfarrhaus ermöglichen zu können. Die Klassifizierung verfolgt dabei das übergeordnete Ziel, dass die Pfarrhäuser unmittelbar den nach Pfarrstellenbemessung zu erhaltenden Pfarrstellen – sozusagen als integrales Stellenbestandsmerkmal – zugeordnet sind.

Das Dekanat erscheint hierfür die richtige Bezugsgröße, da auf dieser Ebene auch die Bemessung und Zuordnung der Pfarrstellen erfolgt. Aufgrund der Kenntnis der lokalen Verhältnisse sind diese auch in der Lage zu beurteilen, wo zur Erreichung einer besseren Stellenbesetzbarkeit, zur Verwirklichung besonderer pfarramtlicher Konzepte (pfarramtliche Verbindung, Teampfarramt, Kooperation etc.) oder zur Entlastung von Kirchengemeinden Pfarrstellen nicht mit Dienstwohnungen verbunden sein müssen.

Pfarrhausbedarfs- und -entwicklungspläne ermöglichen es darüber hinaus, Zuweisungen, die die regelmäßige Gebäudezuweisung übersteigen (§ 11 Abs. 5 Zuweisungsverordnung), zielorientiert nur noch in diejenigen Pfarrhäuser und Dienstwohnungen zu investieren, die auf Dauer erhalten werden sollen. Eine Fehlleitung von Kirchensteuermitteln in Pfarrhäuser, die zukünftig nicht mehr benötigt werden, wird dadurch vermieden. Die durch die Entwidmung von Pfarrhäusern freiwerdenden Zuweisungsmittel können - vorbehaltlich künftiger Haushaltsplanungen - prinzipiell ganz oder teilweise in den verbleibenden Bestand investiert werden.

Die Pfarrhausbedarfs- und -entwicklungspläne sind durch die Kirchenverwaltung (Baureferate) anhand der rechtlich zu definierenden Kriterien, wie Symbolwirkung, städtebauliche Signifikanz, Bauzustand, Raumzuschnitt, Energiebedarf, Ausstattungsstandard, Investitionsbedarf, Bauunterhaltungsbedarf etc., vorzubereiten, mit den Dekanatssynodalvorständen abzustimmen und durch die jeweiligen Dekanatssynoden zu beschließen.

Bereits positive Erfahrungen aus entsprechenden Pilotprojekten in den Dekanaten Gießen und Vorderer Odenwald liegen vor. Alle Pfarrhäuser wurden dort entsprechend kategorisiert. Der Sanierungsstau und die funktionalen Defizite wurden für jedes Pfarrhaus beschrieben. Für einige Pfarrhäuser wurden beispielhafte Umbau- und Aktualisierungsplanungen entwickelt. Das Potenzial für zu entwidmende Pfarrhäuser wird aufgrund dieser Erfahrungen bereits jetzt (Stand 2016) mit 20 % des Bestandes beziffert.

## **II. Änderung des Kirchenbaugesetzes**

Bei der letzten Novellierung des Kirchenbaugesetzes in 2009 wurde als eine neue Bestimmung in § 6 (Pfarrhäuser und Anlageobjekte) geregelt, dass die Vorschriften des Abschnitts 2 [Anzeige und Genehmigung von kirchlichen Baumaßnahmen] nicht für Bauunterhaltungsmaßnahmen an Pfarrhäusern oder an Gebäuden, die ausschließlich der Vermietung dienen, gelten sollen, es sei denn, diese stehen unter Denkmalschutz, oder für die Baumaßnahme werden Zuschüsse aus gesamtkirchlichen Mitteln gewährt.

Diese Vorschrift wurde aus Verwaltungsvereinfachungsgründen und Gründen der Arbeitsentlastung der regionalen Kirchenarchitektinnen und Kirchenarchitekten in der Annahme eingefügt, dass die Aufgabe der eigenständigen Betreuung eines Wohnhauses ohne fachliche Beratung und Betreuung durch die Kirchenvorstände gut alleine wahrgenommen werden könnten.

Leider hat sich die Annahme der erfolgreichen Übernahme der Aufgabe durch die Kirchenvorstände nicht durchgängig bestätigt. Nicht wenige Kirchengemeinden tun sich mit der alleinigen Verantwortung für das Pfarrhaus schwer. Die Bereitschaft der Kirchengemeinde zur Investition am Pfarrhaus ist in einigen Fällen nicht sehr ausgeprägt. Teilweise fehlt es schlicht an finanziellen Mitteln, um nötige Renovierungen und Reparaturen vorzunehmen. In anderen Fällen wurde es versäumt, in den vergangenen Jahren kontinuierlich notwendige Bauunterhaltung durchzuführen und Finanzmittel für das Pfarrhaus zurückzulegen. Bei weiteren Fällen fehlt es an der erforderlichen Expertise oder Interesse vor Ort. Besonders bei Vakanzen wird ein Sanierungsstau, zum Teil von mehreren Jahrzehnten, deutlich. Notwendige Umbauten und Entscheidungen zu den Gebäuden sollten und können strategisch und planerisch viel früher angestellt werden, so dass es bei Eintritt einer Vakanz sehr rasch zu einer baulichen Umsetzung oder ggfs. auch zu einem abgewogenem Verkauf mit entsprechender gutachterlichen Bewertung kommen kann.

Zudem kam es immer wieder zu Situationen, in denen sich Pfarrerrinnen und Pfarrer als Bittsteller ihren Kirchenvorständen gegenüber sahen, die z. T. fordern, dass Pfarrerrinnen und Pfarrer ihre Erwartungen hinsichtlich eines baulich einwandfreien Zustands des Pfarrhauses zugunsten von Ausgaben für Gemeindeaktivitäten zurückstellen sollten.

Die bauliche Umsetzung sollte den bisherigen Erfahrungen nach nicht den Kirchenvorständen als eigenständige Aufgabe konkurrierend zur Verantwortung für die anderen kirchengemeindlichen Gebäude wie Kirchen, Gemeindehäuser und ggfs. Kitas übertragen werden. Es entstehen häufig fachliche Überforderungen sowie persönliche Spannungsfelder. Letztendlich ist das Pfarrhaus eine Dienstwohnung. Dienstherrin ist die Gesamtkirche, die die Residenzpflicht begründet und dies als Qualität der Aufgabenwahrnehmung der Pfarrerrinnen und Pfarrer verlangt. Damit unterliegt die Gesamtkirche der Fürsorgepflicht und sollte auch eine wesentliche Mitverantwortung für die zur Verfügung zu stellenden Dienstwohnungen haben.

Es wird daher vorgeschlagen, durch eine ersatzlose Streichung des § 6 Kirchbaugesetzes den früheren Rechtszustand wieder herzustellen. Die Vorschriften zur Genehmigung von Bauvorhaben sollen wieder auf alle kirchlichen Gebäude Anwendung finden.

Dies stellt zum einen die adäquate Verwendung gewährter Zuweisungen sicher, unterstützt zum anderen aber auch die Kirchengemeinden bei der Durchführung geeigneter Baumaßnahmen und sorgt nicht zu Letzt für eine Entspannung der bestehenden Konfliktsituation zwischen Pfarrerrin oder Pfarrer und Kirchengemeinde als Dienstwohnungsnehmerin oder -nehmer und -geberin.

### **III. Verlängerung der Übergangsregelung nach § 11 Abs. 5 Zuweisungsverordnung**

Gemäß § 11 Abs. 5 Zuweisungsverordnung besteht eine bis 2018 befristete Übergangsregelung, wonach bei Maßnahmen an Pfarrhäusern mit Kosten von mehr als 100.000,00 € eine Zuweisung in Höhe von 65 % des die Summe von 100.000,00 € übersteigenden Betrags an die Kirchengemeinde gewährt wird. Für den selbst zu tragenden Betrag haben die Kirchengemeinden Anspruch auf ein zinsloses Darlehen.

Diese Übergangsregelung beruht auf dem Umstand, dass Kirchengemeinden bisher in der Regel nicht in der Lage sind (aus finanzstrukturellen Gründen oder mangels rechtzeitiger finanzieller Vorsorge), die Kosten von größeren Baumaßnahmen an Pfarrhäusern, die in größerem Umfang sanierungsbedürftig sind, aus eigenen Rücklagenmitteln zu decken. Mit der Umstellung des Zuweisungssystems in 2008 wurde ein Zeitraum von zehn Jahren als Übergangszeitraum angedacht, der es den Kirchengemeinden ermöglichen sollte, die erforderlichen Baurücklagen aus den Zuweisungen - ggf. ergänzend zu den Eigenanteilen - anzusammeln, um dann ab 2018 sämtliche Bauunterhaltungskosten allein darstellen zu können.

Hier ist erkennbar, dass der ursprüngliche Zeitraum zu kurz bemessen war. Selbst wenn eine Kirchengemeinde seit 2008 ihre gesamten Gebäudezuweisungen für das Pfarrhaus zur Rücklagenbildung verwandt hätte, hätte sie jetzt alleine aus der Zuweisung keine 100.000,00 € für größere Bauunterhaltungsmaßnahmen zur Verfügung. Dieser Betrag ist - auch erweitert um einen Eigenanteil - jedoch zu gering, um ein Pfarrhaus grundlegend instand zu setzen. Die seinerzeitige Annahme, der Zeitraum sei in Verbindung mit dem Darlehensanspruch bei unzureichender Ansparung seit Umstellung des Systems ausreichend, hat sich als zu optimistisch erwiesen. Es bedarf daher weiterer gesamtkirchlicher Unterstützung und Zuweisungen.

Es wird daher vorgeschlagen, die Übergangsregelung gemäß § 11 Abs. 5 Zuweisungsverordnung zunächst für die Dauer der Erstellung der Pfarrhausbedarfs- und -entwicklungspläne, d.h. bis zum Jahr 2024 fortzuschreiben. Erst wenn für alle Dekanate die Pfarrhausbedarfs- und -entwicklungspläne vorliegen, können der kurz-, mittel- und langfristige Finanzbedarf anhand des konkreten Gebäudezustands der zu erhaltenden Pfarrhäuser relativ präzise eingeschätzt und die Zuweisungen entsprechend angepasst werden.

Würde dagegen die Übergangsregelung in 2018 auslaufen, besteht die Gefahr, dass eine nicht unerhebliche Anzahl von Kirchengemeinden wirtschaftlich nicht in der Lage ist, große Instandhaltungsmaßnahmen an ihren Pfarrhäusern durchzuführen. Das bestehende Darlehensprogramm schafft hierbei nur bedingt Abhilfe, da eine mangelhafte Finanzierungsgrundlage hiermit lediglich überbrückt, in vielen Fällen aber nicht dauerhaft behoben wird. Gleichwohl sollte auch das Darlehensprogramm verlängert werden, um die weitergeführten Übergangszuweisungen flankieren zu können.

### **IV. Flexibilisierung der Dienstwohnungspflicht**

Das bisherige Dienstwohnungsrecht sieht vor, dass grundsätzlich jede Gemeindepfarrerin und jeder Gemeindepfarrer der Dienstwohnungspflicht unterliegt, wenn sie oder er mit der Inhaberschaft oder Verwaltung einer Pfarrstelle, deren Umfang mehr als 0,5 Stellenanteil beträgt, beauftragt ist (§ 3 Abs. 1 PfDienstwohnungsverordnung (PfDWVO)). Befreiungsmöglichkeiten können gemäß § 38 Abs. 1 PfDG.EKD nur in besonders begründeten Fällen von der Kirchenleitung genehmigt werden. § 4 PfDWVO nennt hier als Ausnahmefälle z.B. 12 Monate vor der Versetzung in den Ruhestand oder das Vorliegen einer besonderen Härte aus gesundheitlichen oder familiären Gründen.

Dieser starke Fokus auf die Dienstwohnungspflicht führt bei Pfarrerinnen und Pfarrern im Einzelfall zu hoher Unzufriedenheit. Insbesondere dann, wenn eine Dienstwohnungspflicht mit den persönlichen Lebensumständen nicht (mehr) vereinbar ist, verbleibt für die berufliche Entwicklung nur, sich auf eine regionale, gesamtkirchliche oder 0,5 Gemeindepfarrstelle zu bewerben.

Darüber hinaus kann die Dienstwohnungspflicht auch im Interessenskonflikt mit anderen kirchlichen Interessen stehen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn eine Stelle aufgrund der Dienstwohnungspflicht nicht besetzbar ist oder bei besonderen Kooperationsformen (pfarramtliche Verbindung, Gemeinden mit mehreren Pfarrstellen, Teampfarramt etc.) kein unmittelbares Erfordernis für eine Dienstwohnungspflicht besteht und der Ressourceneinsatz zum Vorhalten einer Dienstwohnung für alle dort tätigen Pfarrerinnen und Pfarrer entbehrlich ist.

Es wird daher vorgeschlagen, das System der Dienstwohnung stärker zu flexibilisieren.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Nur bei diesen Stellen, die bei einer Stellenausbeschreibung mit der Zuweisung einer Dienstwohnung verbunden sind, unterliegen die Pfarrerinnen und Pfarrer – vorbehaltlich persönlicher Befreiungsgründe - der Dienstwohnungspflicht. Soweit Stellen nicht mit Dienstwohnung ausgeschrieben werden, besteht auch keine Dienstwohnungspflicht. Im Gegenzug entfällt bei diesen Stellen auch der Dienstwohnungsanspruch.
2. Die Entscheidung, welche Stellen mit einer Dienstwohnungspflicht verbunden sind, trifft bei gemeindlichen Pfarrstellen das Dekanat über entsprechende Festlegungen im Pfarrhausbedarfs- und –entwicklungsplan, bei den kirchlichen Leitungsämtern das jeweilige Entscheidungsorgan. Die Dekanate erhalten damit die Möglichkeit, ein bestimmtes Stellenkontingent auch ohne Dienstwohnungs- und Residenzpflicht im Pfarrhausbedarfs- und –entwicklungsplan auszuweisen.
3. Erweiterung der Befreiungstatbestände von der Dienstwohnungspflicht bei bevorstehender Ruhestandsversetzung (Ausweitung von 12 Monate auf 18 Monate) und bei zukünftig absehbarem Wegfall der Pfarrstelle.
4. Ist eine Pfarrstelle zweifach erfolglos im Amtsblatt ausgeschrieben, und auch eine Besetzung zur Verwaltung innerhalb der nächsten Monate nicht möglich, kann die Kirchenleitung die erneute Ausschreibung ohne Dienstwohnungs- und Residenzpflicht beschließen. Voraussetzung ist ein begründeter und im Einvernehmen mit dem Kirchenvorstand der betroffenen Kirchengemeinde erfolgter Antrag des Dekanatssynodalvorstands. Der Antrag muss Angaben zur Nutzung der vorhandenen Dienstwohnung beinhalten (Kirchenleitungsbeschluss vom 14. Juli 2016).

## **V. Änderung der Regelungen zum Pfarreivermögen**

§ 57 Abs.7 Kirchliche Haushaltsordnung (KHO) bestimmt, dass Pfarrhäuser mit Zubehör in der Regel Bestandteil des Pfarreivermögens sind. Ihre Bau- und Unterhaltungskosten sowie sämtliche darauf ruhenden Lasten und Abgaben sind aus Erträgen des Kirchenvermögens zu tragen.

Diese restriktive Regelung, die zum Ziel hat, das historisch entstandene Pfarreivermögen in seinem Bestand zu erhalten, führt in der Praxis bei der Veräußerung oder Verwertung von Pfarrhäusern zu Enttäuschungen bei Kirchengemeinden, die sich aus dem Veräußerungserlös einen signifikanten Ertrag für ihre kirchengemeindliche Arbeit als Ausgleich für den Wegfall des Pfarrhauses erhoffen. Bisher steht ihnen lediglich gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 Grundvermögensverordnung ein Anteil von 20 % des Veräußerungserlöses als Aufwandsentschädigung – zweckbestimmt für Baumaßnahmen – zu.

Ziel soll es sein, durch eine Rechtsänderung die Kirchengemeinden stärker an dem Veräußerungserlös bei dem Verkauf eines Pfarrhauses partizipieren zu lassen und dadurch einen Ausgleich mit Anreizfunktion zu schaffen, dass Kirchengemeinden sich leichter von nicht mehr benötigten Pfarrhäusern zu trennen. Da das Gebäude aus Mitteln des Kirchenvermögens zu errichten und zu unterhalten ist, erscheint es noch mit den Regelungen der KHO vereinbar, zukünftig Kirchengemeinden den Wert des Gebäudes als Kirchenvermögen für eigene Zwecke zukommen zu lassen.

### **C. Alternativen**

Es werden keine Alternativen vorgeschlagen.

### **D. Finanzielle Auswirkungen**

- Einsparungen von Zuweisungen durch den Abbau von 200 – 250 Pfarrhäusern bis 2029; kontinuierlich anwachsend bis ca. 2 Mio. € jährlich in 2029
- Einmalige Projektkosten zur Erstellung der Pfarrhausbedarfs- und -entwicklungspläne in einem fünfjährigen Zeitraum zwischen 2020 und 2024 in Höhe von ca. 1,2 Mio. € in Form von Personal- und Sachkosten für 2,0 Stellen Regionale Kirchenarchitektinnen und -architekten. Die Kosten werden in den Haushalten ab dem Jahr 2020 angemeldet, wenn das Kirchengesetz zur Sicherung der Pfarrhäuser und zur Flexibilisierung der Dienstwohnungspflicht verabschiedet wird. Unbefristete Beschäftigungsverhältnisse können errichtet werden, soweit ein entsprechender Stellenrückbau über Ruhestandseintritte bis zum Jahr 2024 möglich ist.
- Zusätzliche 2,0 Stellen Regionale Kirchenarchitektinnen oder -architekten (E 11 + 50%) für die Dauer von maximal 10 Jahren; Rückbau der Stellen über Ruhestandseintritte. Die Kosten werden in den Haushalten ab dem Jahr 2020 angemeldet, wenn das Kirchengesetz zur Sicherung der Pfarrhäuser und zur Flexibilisierung der Dienstwohnungspflicht verabschiedet wird. Ein entsprechender Stellenrückbau erfolgt über Ruhestandseintritte.
- Kosten für verlängerte Übergangsbauzuweisungen für Pfarrhäuser gemäß § 11 Abs. 5 Zuweisungsverordnung bis 2024 in Höhe von ca. 2 Mio. € p.a.
- Verlängerung des zinslosen Darlehensprogramms über bis zu 3 Mio. € p. a. bis 2024

### **E. Beteiligungen**

Pfarrerausschuss

Dienstkonferenz der Dekaninnen und Dekane

DSV-Vorsitzendenkonferenz

#### **Referentinnen und Referenten:**

OKR M. Keller

OKR Böhm

OKR Heine

OKR Hinte

KBDin Schulz

OKRin Flemmig

OKRin Hardegen

---

## Entwurf (20.03.2018)

---

### **Kirchengesetz zur Sicherung der Pfarrhäuser und zur Flexibilisierung der Dienstwohnungspflicht**

#### **Vom...**

Die Kirchensynode der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau hat das folgende Kirchengesetz beschlossen:

#### **Artikel 1**

### **Pfarrhausbedarfs- und -entwicklungsplangesetz (PBEG)**

#### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Dieses Kirchengesetz gilt für alle kirchlichen Körperschaften der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau. Als Pfarrhäuser im Sinne dieses Kirchengesetzes gelten alle Pfarrdienstwohnungen, einschließlich der als Pfarrdienstwohnungen angemieteten Objekte.

#### **§ 2**

#### **Pfarrhausbedarfs- und -entwicklungsplan**

(1) Für jedes Dekanat ist auf Grundlage des Sollstellenplans für Pfarrstellen ein Gebäudebedarfs- und -entwicklungsplan für Pfarrhäuser zu erstellen.

(2) Durch den Pfarrhausbedarfs- und -entwicklungsplan ist festzulegen, welche Pfarrhäuser auf Dauer erhalten (Kategorie A), welche mittelfristig gehalten (Kategorie B), welche Pfarrhäuser aufgegeben (Kategorie C) und wo neue Pfarrhäuser errichtet (Kategorie D) werden sollen.

(3) Für Kirchengemeinden oder pfarramtlich verbundene Kirchengemeinden, denen nach dem Sollstellenplan für Pfarrstellen mehr als 1,0 Pfarrstellen zugewiesen werden, ist in der Regel mindestens ein Pfarrhaus im Pfarrhausbedarfs- und -entwicklungsplan vorzusehen. Das Dekanat kann auf die Verbindung einer Pfarrstelle mit einem Pfarrhaus als Dienstwohnung auf Dauer absehen, wenn

- die Pfarrstelle einen geringeren Umfang als eine volle Stelle hat,
- aufgrund der Dienstwohnungspflicht zu befürchten ist, dass die Stelle nicht besetzt werden kann oder
- besondere Kooperationsformen (pfarramtliche Verbindung, Teampfarramt, Arbeitsgemeinschaften etc.) oder besondere gemeindliche Konzepte vor Ort gegeben sind.

Die Erreichbarkeit der Pfarrerrinnen und Pfarrer ist dabei zu gewährleisten.

(4) Die Anmietung von Pfarrhäusern ist nur im Ausnahmefall vorzusehen, wenn sich die Anmietung wirtschaftlich günstiger als ein kircheigenes Pfarrhaus darstellt und der Bedarf für ein Pfarrhaus für einen begrenzten Zeitraum besteht.

#### **§ 3 Kategorisierung**

(1) Pfarrhäuser sind der Kategorie A zuzuordnen, wenn ein Bedarf für das Pfarrhaus als Dienstwohnung für eine Pfarrerin oder einen Pfarrer auf Dauer gegeben ist, der Erhalt wirtschaftlich vertretbar ist und keine Anhaltspunkte für den Wegfall des Bedarfs zu erkennen sind.

(2) Pfarrhäuser sind der Kategorie B zuzuordnen, wenn bis auf weiteres Bedarf für das Pfarrhaus als Dienstwohnung für eine Pfarrerin oder einen Pfarrer besteht, jedoch Anhaltspunkte bestehen, dass der Bedarf zukünftig z. B. durch Verringerung der Gemeindegliederanzahl wegfallen kann.

(3) Pfarrhäuser sind der Kategorie C zuzuordnen, wenn kein Bedarf für das Pfarrhaus als Dienstwohnung besteht und auch keine Anhaltspunkte bestehen, dass ein solcher Bedarf zukünftig wieder entstehen kann.

(4) Die Errichtung eines neuen Pfarrhauses durch Neubau, Ankauf oder Anmietung ist vorzusehen (Kategorie D), wenn durch den Sollstellenplan ein entsprechender Bedarf nachgewiesen wird und durch ein bestehendes Pfarrhaus der Bedarf räumlich oder wirtschaftlich in nicht angemessener Weise erfüllt werden kann.

(5) Bei der Kategorisierung der Pfarrhäuser sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

1. Symbolwirkung, Bedeutung für den kirchlichen Auftrag, städtebauliche Signifikanz, Ensemblewirkung;
2. Standort, Erreichbarkeit, infrastrukturelle Anbindung;
3. Denkmalschutz, Zustand (baulich, energetisch), Bauunterhaltungsbedarf, Investitionsbedarf;
4. Größe, Raumaufteilung, Nutzbarkeit, Ausstattung, Wohnstandard.

#### **§ 4 Verfahren**

(1) Der Pfarrhausbedarfs- und -entwicklungsplan ist durch die Kirchenverwaltung auf der Grundlage des Dekanatsollstellenplans für Pfarrstellen unter Darlegung der bewerteten Kriterien vorzubereiten, mit dem Dekanatsynodalvorstand einvernehmlich abzustimmen und von diesem der Dekanatsynode zur Beschlussfassung vorzulegen.

(2) Der Pfarrhausbedarfs- und -entwicklungsplan wird von der Dekanatsynode beschlossen und ist der Kirchenleitung zur Genehmigung vorzulegen. Abweichungen von dem von der Kirchenverwaltung vorbereiteten Entwurf bedürfen der schriftlichen Begründung.

(3) Soweit ein neuer Sollstellenplan für Pfarrstellen beschlossen und kirchenaufsichtlich genehmigt ist, ist der Pfarrhausbedarfs- und -entwicklungsplan entsprechend zu überarbeiten und neu durch die Dekanatsynode zu beschließen. Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend.



**§ 5  
Wirkungen**

(1) Pfarrhäuser, die nach dem Pfarrhausbedarfs- und -entwicklungsplan der Kategorie A zugeordnet sind, sind bei außerordentlichen, gesamtkirchlichen Bauzuweisungen besonders zu berücksichtigen. Soweit bei diesen ein Renovierungs- oder Modernisierungsbedarf besteht, ist dieser durch die Kirchenverwaltung in dem Pfarrhausbedarfs- und -entwicklungsplan festzustellen. Der kirchliche Eigentümer des Pfarrhauses ist verpflichtet, mit Unterstützung der Kirchenverwaltung ein Konzept (Maßnahmen- und Finanzierungsplan) zu erstellen, wie und in welchem Zeitraum diesem Bedarf begegnet werden soll.

(2) Pfarrhäuser, die der Kategorie B zugeordnet sind, sind in einem gebrauchsfähigen Zustand durch den kirchlichen Eigentümer zu erhalten. Maßnahmen der großen Bauunterhaltung sind zu genehmigen, soweit sie zur Erhaltung des gebrauchsfähigen Zustandes erforderlich sind.

(3) Pfarrhäuser, die der Kategorie C zugeordnet sind, gelten drei Monate nach rechtskräftiger Zuordnung zu der Kategorie C als entwidmet. Ein Anspruch auf gesamtkirchliche Gebäudezuweisung entfällt ab diesem Zeitpunkt. Sie sind einer neuen Nutzung zuzuführen oder zu veräußern. Das Angebot zur Vermietung oder zur Veräußerung ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

**§ 6  
Rechtsbehelfsverfahren**

(1) Der Pfarrhausbedarfs- und -entwicklungsplan ist nach Rechtswirksamkeit den betroffenen kirchlichen Eigentümern und Wohnungsgebern in Textform durch das Dekanat zur Kenntnis zu geben.

(2) Gegen die sie betreffende Festsetzung des Pfarrhausbedarfs- und -entwicklungsplans steht der kirchlichen Körperschaft der Einspruch an die Kirchenleitung zu.

(3) Der Einspruch ist binnen eines Monats nach Zugang der Bekanntmachung des Pfarrhausbedarfs- und -entwicklungsplans bei der Kirchenleitung zu erheben und hat aufschiebende Wirkung.

(4) Vor einer Entscheidung der Kirchenleitung sind der Dekanatssynodalvorstand und die betroffene kirchliche Körperschaft anzuhören. Entscheidungen sind schriftlich zu begründen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

**§ 7  
Evaluierung**

Die Auswirkungen dieses Gesetzes sind nach sechs Jahren zu evaluieren. Der Kirchensynode ist ein schriftlicher Evaluierungsbericht vorzulegen.

**Artikel 2  
Änderung des Kirchenbaugesetzes**

§ 6 des Kirchenbaugesetzes vom 25. April 2009 (ABl. 2009 S. 222) wird aufgehoben.

**Artikel 3**

**Änderung der Zuweisungsverordnung**

§ 11 Absatz 5 der Zuweisungsverordnung vom 25. April 2008 (ABl. 2008 S. 224), zuletzt geändert am 21. November 2014 (ABl. 2014 S. 507), wird wie folgt gefasst:

„(5) Für die Finanzierung von Maßnahmen der großen Bauunterhaltung an Pfarrhäusern, die bis 2024 anfallen, haben die Kirchengemeinden bei entsprechendem Bedarf Anspruch auf zinslose Darlehen der Gesamtkirche. Bei Maßnahmen mit Kosten von mehr als 100.000,00 Euro wird zusätzlich eine Zuweisung in Höhe von 65 Prozent des die Summe von 100.000,00 Euro übersteigenden Betrags gewährt.“

**Artikel 4**

**Änderung der Grundstücksverordnung**

In § 9 der Grundstücksverordnung vom 31. August 2017 (ABl. 2017 S. 251) wird folgender Absatz angefügt:

„(4) Bei der Veräußerung eines Pfarrhauses oder einer Pfarrwohnung, die dem Pfarreivermögen zugehörig sind, wird der Veräußerungserlös in Gebäude- und Bodenwert aufgeteilt. Der Wert des Gebäudes ist als Kirchenvermögen, der Wert des Bodens als Pfarreivermögen zu behandeln. Soweit sich die Aufteilung des Veräußerungserlöses nicht auf Grundlage der Wertermittlung des Grundstückes eindeutig bestimmen lässt, ist der Bodenwert entsprechend dem ortsüblichen Bodenrichtwert und der Gebäudewert als den den Bodenrichtwert übersteigenden Restwert des Veräußerungserlös festzustellen.“

**Artikel 5**

**Änderung der Pfarrdienstwohnungsverordnung**

Die Pfarrdienstwohnungsverordnung vom 16. Mai 2013 (ABl. 2013 S. 269), zuletzt geändert am 25. November 2015 (ABl. 2015 S. 370), wird wie folgt geändert:

1. § 3 wird wie folgt gefasst:

**„§ 3  
Dienstwohnungspflicht und Anspruch  
auf Gestellung einer Dienstwohnung**

(1) Pfarrerinnen und Pfarrer und Pfarrerinnen sowie Pfarrer im Pfarrdienstverhältnis auf Probe, die mit der Inhaberschaft oder Verwaltung einer gemeindlichen Pfarrstelle beauftragt sind, sind verpflichtet, eine Dienstwohnung zu beziehen, soweit die Stelle mit einer Dienstwohnungspflicht verbunden ist.

(2) Die Kirchenpräsidentin oder der Kirchenpräsident, die Stellvertreterin oder der Stellvertreter der Kirchenpräsidentin oder des Kirchenpräsidenten, Pröpstinnen und Pröpste, Dekaninnen und Dekane sowie stellvertretenden Dekaninnen und Dekane sind verpflichtet, eine Dienstwohnung zu beziehen, wenn die Kirchenleitung bzw. der Dekanatssynodalvorstand vor der Ausschreibung der Stelle festgestellt hat, dass die Zuweisung einer Dienstwohnung im Interesse des Dienstes erforderlich ist. Bei Dekaninnen und Dekanen sowie stellvertretenden Dekaninnen und Dekanen mit gemeindlichem Zusatzdienstauftrag entscheidet der Dekanatssynodalvorstand im Benehmen mit der Kirchengemeinde.

(3) Pfarrerinnen und Pfarrer, die mit der Inhaberschaft oder Verwaltung einer regionalen oder gesamtkirchlichen Pfarrstelle beauftragt sind, sind verpflichtet, eine Dienstwohnung zu beziehen, wenn vor der Ausschreibung der Stelle festgestellt worden ist, dass dies im Interesse des Dienstes erforderlich ist.

(4) Pfarrerinnen und Pfarrer und Pfarrerinnen sowie Pfarrerinnen und Pfarrer im Pfarrdienstverhältnis auf Probe, die mit der Inhaberschaft oder Verwaltung einer gemeindlichen Pfarrstelle beauftragt sind, bei der aufgrund des verbindlich festgestellten Pfarrstellenplans feststeht, dass diese zukünftig aufgehoben wird, sind nicht verpflichtet, eine Dienstwohnung zu beziehen. Die Erreichbarkeit muss gewährleistet sein.

(5) Die Kirchenpräsidentin oder der Kirchenpräsident, die Stellvertreterin oder der Stellvertreter der Kirchenpräsidentin oder des Kirchenpräsidenten, Pröpstinnen und Pröpste, Dekaninnen und Dekane sowie stellvertretenden Dekaninnen und Dekane, soweit der Stellenumfang mehr als 0,5 Stellenanteile beträgt, bei denen die Stelle ohne ausdrückliche Feststellung über eine beabsichtigte Gestellung oder Nichtgestellung einer Dienstwohnung ausgeschrieben ist, haben einen Anspruch auf Gestellung einer Dienstwohnung. Entsprechendes gilt für Pfarrerinnen und Pfarrer für die Dauer des Dienstauftrages, wenn sie zur Wahrnehmung des Dienstauftrages verpflichtet wurden, eine Dienstwohnung zu beziehen.

2. In § 4 Buchstabe a wird die Angabe „zwölf“ durch die Angabe „achtzehn“ ersetzt.

#### **Artikel 6**

#### **Inkrafttreten**

Dieses Kirchengesetz tritt am 1. Januar 2019 in Kraft.