

# Amtsblatt

der Evangelischen Landeskirche in Württemberg

Herausgegeben vom Evangelischen Oberkirchenrat in Stuttgart

Bd. 56 Nr. 19

393

31. Juli 1995

Inhalt:	Seite	Seite	
<i>Kirchliche Verordnung zur Änderung der Ausführungsverordnung zum Pfarrstellenbesetzungsgesetz . . . . .</i>	393	<i>privatrechtlich angestellte Mitarbeiter der Evang. Landeskirche in Württemberg (Wohnungsfürsorge-Richtlinien – WFR–) . .</i>	396
<i>Kirchliche Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Verpflichtung der Pfarrer zur Erteilung von Religionsunterricht an den Schulen . . . . .</i>	395	<i>Neufassung der Richtlinien über die Gewährung von Wohnungsfürsorge für beamteten- und privatrechtlich angestellte Mitarbeiter der Evang. Landeskirche in Württemberg (Wohnungsfürsorge-Richtlinien – WFR–) . . . . .</i>	399
<i>Durchschnittliche Vertretungskosten gemäß § 2 b Pfarrbesoldungsgesetz . . . . .</i>	396	<i>Dienstnachrichten . . . . .</i>	415
<i>Änderung der Richtlinien über die Gewährung von Wohnungsfürsorge für beamteten- und</i>			

## Kirchliche Verordnung zur Änderung der Ausführungsverordnung zum Pfarrstellenbesetzungsgesetz

vom 14. Februar 1995 AZ 31.20 Nr. 124

Nach Beratung gemäß § 39 Abs. 1 der Kirchenverfassung wird verordnet:

### Artikel 1

Aufgrund von § 11 des Kirchlichen Gesetzes über die Besetzung der Pfarrstellen vom 15. Mai 1971, zuletzt geändert durch Artikel 1 bis 3 des Kirchlichen Gesetzes zur Änderung des Pfarrerdienstrechts vom 24. November 1993 (Abl. 55 S. 718), wird die Verordnung des Oberkirchenrats zur Ausführung dieses Gesetzes vom 5. April 1982 (Abl. 50 S. 86) wie folgt geändert:

1. Nr. 1 wird wie folgt geändert:

Nach dem 4. Satz wird folgender neuer Satz 5 eingefügt:

„Das Dekanat erhält das Protokoll der Anhörung und den danach vorgesehenen Text der Ausschreibung.“

2. Nr. 4 wird wie folgt geändert:

a) Satz 5 wird durch folgende beiden Sätze ersetzt:

„Ist die Pfarrstelle längere Zeit auftragsweise versehen worden, so kann die Bewerbungsfrist auf zwei Wochen verkürzt werden. Voraussetzung ist, daß das Besetzungsgremium dem mit der Mehrheit der Stimmen seiner Mitglieder zustimmt und damit zugleich seine Zustimmung zur Ernennung des bisher mit der Versehung der Stelle Beauftragten im voraus erteilt; weiter muß, wenn die Ausschreibung im Wahlverfahren erfolgen müßte, nach § 2 Abs. 5 Satz 1 Buchst. a Pfarrstellenbesetzungsgesetz das Benennungsverfahren beschlossen sein.“

b) Nach dem neuen Satz 7 werden folgende Sätze 8 und 9 neu eingefügt:

„Gleiches gilt in Auslegung der Regelung in § 3 des Gesetzes zur zeitweisen Erweiterung der Anstellungsmöglichkeiten im Pfarrdienst für den verbleibenden Pfarrer mit eingeschränktem Dienstauftrag bei einer Stellenteilung. Bei Beendigung einer Stellenteilung durch ein Ehepaar bedarf es dagegen keiner, auch keiner verkürzten Ausschreibung der Stelle. Nach § 23 b des Württembergischen Pfarrergesetzes genügt für die Ernennung eines auf der Stelle verbleibenden Ehegatten auf die volle Stelle die Zustimmung des Besetzungsgremiums mit einfacher Mehrheit.“

## 3. Nr. 5 wird wie folgt geändert:

Der erste Satz von Buchst. a wird durch folgende zwei Sätze ersetzt:

„Die Bewerbung enthält Angaben zur Person und zum bisherigen beruflichen Werdegang des Bewerbers (Name, Geburtstag, Wohnort, Ausbildung, Prüfungen, bisherige Tätigkeiten) sowie über seine Familienverhältnisse (Familienstand, Zahl und Alter der Kinder). Sie kann weitere Angaben enthalten (z.B. Ausbildungsstand und besondere schulische Bedürfnisse der Kinder, Zahl der im Haushalt lebenden Personen, berufsbedingte örtliche Bindung des Ehegatten).“

## 4. Nr. 6 erhält folgende Fassung:

„6. Feststellung des anzuwendenden Verfahrens  
In der Besetzungssitzung wird festgestellt, ob die Stelle bei der ersten Ausschreibung im Wahlverfahren oder im Benennungsverfahren auszuschreiben ist (§ 2 Abs. 5 Buchst. a und b Pfarrstellenbesetzungsgesetz). Nach § 2 Abs. 5 Buchst. c Pfarrstellenbesetzungsgesetz wird die Stelle in der Regel dann im Benennungsverfahren ausgeschrieben, wenn eine zweimalige Ausschreibung im Wahlverfahren keinen Bewerber erbracht hat und die dritte Ausschreibung innerhalb eines Jahres nach der zweiten Ausschreibung erfolgen soll.“

## 5. Nr. 7 wird wie folgt geändert:

a) In Buchst. a Satz 1 werden die Wörter „die Bewerber“ durch die Wörter „den oder die Bewerber“ ersetzt.

b) In Buchst. a wird folgender Satz 2 eingefügt:

„Die übrigen Bewerber sind mindestens gleichzeitig darüber zu unterrichten, daß sie nicht vorgeschlagen werden.“

c) In Buchst. b Satz 1 wird der Klammerverweis gestrichen.

d) Buchst. c erhält folgende Fassung:

„c) Die Frist nach § 2 Abs. 3 Satz 4 Pfarrstellenbesetzungsgesetz (Wahlfrist) beträgt acht Wochen. Sie beginnt mit dem Tag, der der Eröffnung des Wahlvorschlags folgt. Die Frist verkürzt sich bei einem Wahlvorschlag mit nur einem Bewerber auf vier Wochen. Der Oberkirchenrat kann die Wahlfrist verlängern.“

e) Folgender Buchst. d wird angefügt:

„d) Im Fall des § 2 Abs. 4 a Satz 3 Pfarrstellenbesetzungsgesetz und im Fall des § 3 Abs. 1 Satz 3 des

Gesetzes zur zeitweiligen Erweiterung der Anstellungsmöglichkeiten im Pfarrdienst gilt die Wahl des einen Ehegatten oder Stellenpartners auch für den später zu ernennenden anderen Ehegatten oder Stellenpartner.“

## 6. Nr. 8 wird wie folgt geändert:

a) In Buchst. a wird folgender Satz 2 eingefügt:

„Die übrigen Bewerber sind mindestens gleichzeitig darüber zu unterrichten, daß sie nicht benannt werden.“

b) Buchst. b erhält folgende Fassung:

„b) Das Besetzungsgremium hat in einer Frist von einem Monat über die Zustimmung zu dem Bewerber abzustimmen (Zustimmungsfrist). Stimmt es der Ernennung des Bewerbers zu, so ist der Oberkirchenrat alsbald zu unterrichten. Andernfalls kann innerhalb der Frist erneut abgestimmt werden. Der Oberkirchenrat kann die Frist verlängern.“

c) Folgender Buchstabe c wird angefügt:

„c) Im Falle des § 2 Abs. 4 a Satz 3 Pfarrstellenbesetzungsgesetz und im Fall des § 3 Abs. 1 Satz 3 des Gesetzes zur zeitweiligen Erweiterung der Anstellungsmöglichkeiten im Pfarrdienst gilt die Zustimmung zur Ernennung des einen Ehegatten oder Stellenpartners auch für den später zu ernennenden anderen Ehegatten oder Stellenpartner.“

## 7. Es wird folgende neue Nr. 10 nach Nr. 9 eingefügt:

„10. Bekanntgabe des Wahl- und Abstimmungsergebnisses

Die Wahl eines Bewerbers nach § 2 Abs. 3 Pfarrstellenbesetzungsgesetz darf erst nach der Annahme der Wahl durch den Gewählten und nach der Unterrichtung der mit ihm vorgeschlagenen Bewerber bekanntgegeben werden. Die Bekanntgabe von Bewerbern, die nicht gewählt wurden oder deren Ernennung nicht zugestimmt wurde, ist unzulässig.“

## 8. Die Nummern 9 bis 14 werden die Nummern 10 bis 15.

## Artikel 2

Die Verordnung tritt am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft. Der Oberkirchenrat wird ermächtigt, den Wortlaut der Verordnung zur Ausführung des Pfarrstellenbesetzungsgesetzes in der sich aus Artikel 1 ergebenden Fassung neu bekanntzumachen und dabei redaktionelle Unstimmigkeiten zu beseitigen.

## Kirchliche Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Verpflichtung der Pfarrer zur Erteilung von Religionsunterricht an den Schulen

vom 23. Mai 1995 AZ 62.00-1 Nr. 222

### § 1

Die Kirchliche Verordnung über die Verpflichtung der Pfarrer zur Erteilung von Religionsunterricht an den Schulen vom 23. Februar 1988 und 28. Juni 1988 (Abl. 53 S. 298), zuletzt geändert durch Kirchliche Verordnung vom 26. Juni 1994 (Abl. 56 S. 144), wird nach Beratung gemäß § 39 Abs. 1 Kirchenverfassung wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

a) in Absatz 1 a) werden die Worte „Gemeindepfarrer mit eingeschränktem Dienstauftrag“ durch die Worte „Inhaber einer Pfarrstelle mit eingeschränktem Dienstauftrag nach § 23 a Würt. Pfarrergesetz“ ersetzt.

b) nach Abs. 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:

„(4) Ab Beginn des Schuljahres, in dem ein Pfarrer das 55. Lebensjahr vollendet, ermäßigt sich sein Unterrichtsauftrag um 2 Wochenstunden.“

c) die Absätze 4 und 5 werden zu den Absätzen 5 und 6.

d) der bisherige Abs. 6 wird Abs. 7 und erhält folgende Fassung:

„(7) Der gesamte Unterrichtsauftrag im Kirchenbezirk ergibt sich aus den Unterrichtsverpflichtungen der Pfarrer nach den Absätzen 1 bis 6, wobei Befreiungen vom Religionsunterricht, die der Oberkirchenrat aufgrund eines amts- oder vertrauensärztlichen Zeugnisses erteilt, abzurechnen sind.“

2. § 2 erhält folgende Fassung:

„§ 2 Herabsetzung und Erlaß von Unterrichtsaufträgen

(1) Das Dekanatamt (Schuldekan in Abstimmung mit dem Dekan) kann auf Antrag eines Pfarrers seinen

Unterrichtsauftrag

1. aus dienstlichen Gründen (insbesondere wegen Wahrnehmung größerer Sonderaufträge und umfangreicher Bezirksamter und wegen besonders schwieriger Unterrichtsaufträge) oder

2. aus persönlichen Gründen

herabsetzen oder erlassen. Die Entscheidung wird jeweils für ein Schuljahr getroffen. Der Antrag und die Entscheidung ist jeweils zum Ende eines Schuljahres zurücknehmbar. Wird dem Antrag nicht stattgegeben oder eine bisherige Entscheidung vom Dekanatamt zurückgenommen, so ist dem Antragsteller hierüber ein mit Gründen versehener Bescheid zu erteilen.

(2) Der Unterrichtsauftrag kann wegen eines Sonderauftrags oder Bezirksamts nur herabgesetzt werden, wenn dieses nicht innerhalb des Dienstauftrags wahrgenommen werden kann und dadurch eine zusätzliche Beanspruchung vorhanden ist, die mindestens einem halben Tag pro Woche entspricht. Der Nachlaß soll in der Regel zwei Wochenstunden nicht überschreiten. Sonderaufgaben und Dienstaufträge, die durch eine Zulage oder eine höhere besoldungsmäßige Einstufung berücksichtigt werden (z.B. Geschäftsführung), können keinen Nachlaß im Religionsunterricht begründen. Ein Nachlaß für besonders schwierige Unterrichtsaufträge kann in der Einarbeitung für die Oberstufe (in der Regel bis zu drei Jahren) gewährt werden und in besonders großen und besonders schwierigen Förderschulklassen. Grundsätzlich kann in jeder Schulart aufgrund besonderer Verhältnisse ein Nachlaß gewährt werden. Der Nachlaß soll in der Regel zwei Wochenstunden nicht überschreiten.

(3) Der Gesamtumfang der vom Dekanatamt gewährten Herabsetzungen und Erlässe aus dienstlichen Gründen darf 15 v.H. des gesamten Unterrichtsauftrags des Kirchenbezirks nur mit Genehmigung des Oberkirchenrats übersteigen.

(4) Jeder Kirchenbezirk kann, wenn der Unterrichtsauftrag des Kirchenbezirks abgedeckt ist, einen oder mehrere Gemeindepfarrer mit dessen bzw. deren Zustimmung als Springer mit einem Unterrichtsauftrag bis zu insgesamt 8 Wochenstunden einsetzen, die bei Krankheits- und Fortbildungsververtretungen für den Religionsunterricht zur Verfügung stehen. Mit Genehmigung des Oberkirchenrats kann der Unterrichtsauftrag von insgesamt 8 Wochenstunden überschritten werden.

(5) Die Verpflichtung zur Erteilung von Religionsunterricht kann aus persönlichen Gründen in begründeten Fällen herabgesetzt oder erlassen werden. Die Dienstbezüge vermindern sich entsprechend (vgl. § 2 b Pfarrbesoldungsgesetz), falls die Befreiung nicht aufgrund eines amts- oder vertrauensärztlichen Zeugnisses erfolgte.“

## § 2

(1) Die Verordnung tritt mit Beginn des Schuljahres 1995/96 in Kraft. Artikel 1 Nr. 1 a) rückwirkend zum 1. August 1994.

(2) Herabsetzungen und Erlässe vom Religionsunterricht, die aufgrund des Alters eines Pfarrers vor dem Schuljahr 1994/95 gewährt wurden, bleiben bis zum ausdrücklichen Widerruf unberührt.

D r . D a u r

### **Durchschnittliche Vertretungskosten gemäß § 2 b Pfarrbesoldungsgesetz**

Bekanntmachung des Oberkirchenrats  
vom 27. Juni 1995 AZ 62.00-1 Nr. 223

Die durchschnittlichen Vertretungskosten gemäß § 2 b Pfarrbesoldungsgesetz (Abl. 56 S. 355) für die Befreiungen vom Religionsunterricht aus persönlichen Gründen (vgl. die Kirchliche Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Verpflichtung der Pfarrer zur Erteilung von Religionsunterricht an den Schulen, § 1 Abs. 5) betragen im Schuljahr 1995/96 je Wochenstunde und Monat DM 190,-.

D r . D a u r

### **Änderung der Richtlinien über die Gewährung von Wohnungsfürsorge für beamten- und privatrechtlich angestellte Mitarbeiter der Evang. Landeskirche in Württemberg (Wohnungsfürsorge-Richtlinien – WFR –)**

Verordnung des Oberkirchenrats  
vom 21. März 1995 AZ 20.42-5 Nr. 265

## § 1

Die Wohnungsfürsorge-Richtlinien (WFR) vom 14. Juli 1981 (Abl. 49 S. 429) in der Fassung der

Bekanntmachung des Oberkirchenrats vom 12. April 1991 (Abl. 54 S. 393), zuletzt geändert durch Verordnung vom 12. Dezember 1994 (Abl. 56 S. 282), werden wie folgt geändert:

#### **I. Änderungen der Wohnungsfürsorge-Richtlinien**

1. § 1 Ziff. 2 wird wie folgt geändert:

a) Nach Buchst. c) wird eingefügt:

“d) Zuweisung einer Dienstwohnung (Ziff. 3).”

b) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

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

2. § 1 Ziff. 3 wird folgender Satz 2 angefügt:

“Eine Änderung der höchsten Dienstwohnungsvergütung aufgrund veränderten Bruttoeinkommens ist mit Wirkung vom Ersten des auf die Änderung folgenden Monats an vorzunehmen.”

3. § 1 Ziff. 4.2 Abs. 1 letzter Satz:

Das Wort “Mietsätze” ist durch das Wort “Mietverträge” zu ersetzen.

4. § 1 Ziff. 4.2 Abs. 4:

Nach dem Wort “Mieter” werden die Worte “die Grundsteuer sowie die” eingefügt.

5. § 1 Ziff. 5.3 Abs. 3:

Das Wort “Einkommensbescheid” ist durch das Wort “Einkommensteuerbescheid” zu ersetzen.

6. § 1 Ziff. 6.1.2 wird wie folgt ergänzt:

“c) Dienstwohnungsinhaber können das WFR-Darlehen nicht vor Vollendung des 52. Lebensjahres erhalten.”

7. § 1 Ziff. 7.4 wird gestrichen.

#### **II. Änderung der Anlage 1 zu den Wohnungsfürsorge-Richtlinien**

1. § 3 erhält folgende Fassung:

## „§ 3

## Mietzins

1. Der Mietzins beträgt monatlich \_\_\_\_\_ DM  
 ( \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> x \_\_\_\_\_ DM/m<sup>2</sup>)
- hinzu kommen  
 für Garage/Stellplatz \_\_\_\_\_ DM  
 für Betriebskosten-Vorauszahlungen siehe nachfolgend Ziff. 2 \_\_\_\_\_ DM  
 für \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ DM
- zusammen: \_\_\_\_\_ DM

2. Neben der Miete sind vom Mieter Betriebskosten zu zahlen, insbesondere für:

- Grundsteuer
- Hausversicherung
- Leitungswasserversicherung
- Haus- und Gehwegreinigung
- Abwasserbeseitigung
- Müllabfuhr
- Wasserversorgung
- Fahrstuhlkosten
- Gartenpflegekosten
- Feuerlöscher
- Hauswartkosten
- Heizung u. Warmwasserversorgung
- Kosten der Reinigung und Wartung von Heizungen und Warmwassergeräten
- Tankreinigung
- Kehr- und Überprüfungsgebühren des Schornsteinfegers
- Allgemeine Energiekosten (z. B. Allgmeinestrom)
- Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne oder des Breitbandkabelanschlusses

Der Vermieter ist berechtigt, für diese Kosten monatliche Vorauszahlungen zu erheben, sofern sie nicht direkt vom Mieter zu zahlen sind. Im Falle einer Änderung der Betriebskosten ist der Vermieter berechtigt, die Vorauszahlungen oder den Pauschalbetrag entsprechend neu festzusetzen. Der Umlagemodus und der Abrechnungszeitraum können vom Vermieter nach billigem Ermessen festgesetzt werden.

Folgende Betriebskosten werden direkt beim Mieter angefordert und sind von diesem zu bezahlen:

Werden nach Vertragsabschluß das Hausgrundstück betreffende Steuern, öffentliche Abgaben und Gebühren sowie sonstige Betriebskosten erhöht oder neu eingeführt, so ist der Vermieter berechtigt, die Erhöhung umzulegen.

3. Der Mietzins ist monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats, fällig und ohne besondere Aufforderung kostenfrei zu zahlen an

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Gutschrift des Mietzinses an.“

2. § 7 erhält folgende Fassung:

## „§ 7

Instandsetzung und Instandhaltung  
der Mieträume

1. Der Mieter verpflichtet sich, beim Bezug der Wohnung und während der Dauer der Mietzeit, die Schönheitsreparaturen (Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, Streichen der Heizkörper einschließlich Heizungsrohre, der Innentüren samt Rahmen, der Einbaumöbel sowie der Fenster und Außentüren von innen) auf eigene Kosten in fachhandwerklicher Qualität ausführen zu lassen. Soweit in § 13 keine abweichende Regelung getroffen ist, gilt folgender Fristenplan:

a) Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken,

– in Abständen von 8 Jahren –;

b) Anstreichen der Heizkörper einschließlich Heizungsrohre, der Innentüren samt Rahmen, der Einbauschränke sowie Fenster und Außentüren von innen,

– in Abständen von 8 Jahren –;

c) Anstricharbeiten in Küchen, Waschräumen, WC und Bädern und dergleichen mit starker Dampfwicklung

– innerhalb von 4 Jahren –.

Bei allen Arbeiten, die nicht durch einen Fachhandwerker ausgeführt werden, haftet der Mieter bei nicht sachgerechter Ausführung für Folgeschäden.

2. Schäden im Hause und in den Mieträumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden, insbesondere wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend belüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden.

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, daß der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Im übrigen ist die Haftung des Vermieters grundsätzlich auf die Höhe der Haftpflichtversicherungssumme begrenzt.

3. Die jährliche Reinigung der Öfen (Einzel- oder Kachelöfen) und die jährliche Wartung von Gas- oder Elektroheizgeräten gehen voll zu Lasten des Mieters, jedoch nur bis zu einem Gesamtbetrag von 8 % der Jahresnettomiete innerhalb von 12 Monaten. Auf Verlangen des Vermieters ist durch Vorlegen der Rechnung der Nachweis hierüber zu führen.

4. Für auch ohne Verschulden des Mieters notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind (sog. Kleinreparaturen), nämlich Zentralheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, Öfen, Herden, Spültischen, Türen, Schließern, Fenstern, Fensterläden, Rolläden, Jalousien, Markisen, WC- und Badeeinrichtungen, Handwaschbecken, Bodenbelägen, elektrischen Einrichtungen, insbesondere die in § 28 Abs. 3 der II. Berechnungsverordnung genannten Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlusvorrichtungen für Fensterläden, übernimmt der Mieter die Kosten voll, wenn der Rechnungsbetrag im Einzelfall 150,00 DM nicht übersteigt, jedoch innerhalb des laufenden Kalenderjahres nur bis zu einem Gesamtbetrag von 8 % der Jahresnettomiete.

5. Die Pflege und Instandhaltung des Gartens obliegt dem Mieter nach der beiliegenden Gartenordnung, die Bestandteil dieses Vertrags ist."

3. § 13 erhält folgende Fassung:

„§ 13  
Weitere Vereinbarungen<sup>1)</sup>  
(z. B. Schönheitsreparaturen, Gartenpflege)“

### III. Änderung der Anlage 3 zu Wohnungsfürsorge-Richtlinien

Anlage 3 a) der Hinweis: „In diesen Sätzen sind die Steuern enthalten“ wird gestrichen.

#### § 2

Diese Verordnung tritt am 1. Juli 1995 in Kraft.

D r . D a u r

1) Auf Wunsch des Mieters sind als weitere Vereinbarungen nach § 13 folgende Zusatzvereinbarungen möglich:

a) zu § 1: **Kücheneinrichtung**

Der Herd und die Einbauten in der Küche gehören dem Vermieter. Er läßt aber an diesen Gegenständen keine Reparaturen durchführen. Diese obliegen ausschließlich dem Mieter. Dieser kann die Gegenstände auf seine Kosten auswechseln und dann bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne Ersatzbeschaffung mitnehmen.

b) zu § 7: **Schönheitsreparaturen**

Für die Übernahme der Pflichten aus § 7 Ziff. 1b) durch den Vermieter bezahlt der Mieter den in § 3 genannten Zuschlag von 0,70 DM/qm und zwar für das Anstreichen der Heizkörper einschließlich Heizungsrohre, der Innentüren samt Rahmen, der Einbauschränke sowie Fenster und Außentüren von innen.

c) zu § 7: **Schönheitsreparaturen**

Für die Übernahme der Pflichten aus § 7 durch den Vermieter bezahlt der Mieter den in § 3 genannten Zuschlag von 1,10 DM/qm.

## **Neufassung der Richtlinien über die Gewährung von Wohnungsfürsorge für beamten- und privatrechtlich angestellte Mitarbeiter der Evang. Landeskirche in Württemberg (Wohnungsfürsorge-Richtlinien – WFR –)**

Bekanntmachung des Oberkirchenrats vom 21. März 1995 AZ 20.42-5 Nr. 265

Nachstehend werden die Richtlinien über die Gewährung von Wohnungsfürsorge für beamten- und privatrechtlich angestellte Mitarbeiter in der Evang. Landeskirche in Württemberg vom 14. Juli 1981 (Abl. 49 S. 429), zuletzt geändert am 21. März 1995 (Abl. 56 S. 396), neu bekanntgemacht.

D r . . D a u r

### **Richtlinien über die Gewährung von Wohnungsfürsorge für beamten- und privatrechtlich angestellte Mitarbeiter der Evang. Landeskirche in Württemberg (Wohnungsfürsorge-Richtlinien – WFR –)**

Verordnung des Oberkirchenrats vom 14. Juli 1981 (Abl. 49 S. 429) – i.d. Neufassung vom 12. April 1991 (Abl. 54 S. 393) – mit Änderung vom 17. Februar 1992 (Abl. 55 S. 33) – vom 21. Dezember 1992 (Abl. 55 S. 372) – Berichtigung (Abl. 55 S. 186) – vom 28. September 1993 (Abl. 55 S. 693) – vom 31. März 1994 (Abl. 56 S. 70) – vom 12. Dezember 1994 (Abl. 56 S. 282) – und vom 21. März 1995 (Abl. 56 S. 396)

#### § 1

Aufgrund von § 25 Abs. 4 der Kirchenverfassung werden zur Ausführung von § 46 Kirchenbeamten-gesetz und § 34 Abs. 1 der Kirchlichen Anstellungsordnung (KAO) unter Mitwirkung der Arbeitsrechtlichen Kommission die folgenden Richtlinien verordnet, nach denen von der Landeskirche, ihren Einrichtungen und Werken, den Kirchenbezirken und Kirchengemeinden sowie deren Einrichtungen und Verbänden im Rahmen ihrer Möglichkeiten als Freiwilligkeitsleistung Wohnungsfürsorge für ihre Mitarbeiter (andere kirchliche Mitarbeiter können gleichgestellt werden) nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen gewährt wird:

#### 1. Berechtigte

Wohnungsfürsorge erhalten alle vollbeschäftigten kirchlichen Angestellten, Kirchenbeamten und nicht residenzpflichtige Pfarrer, die Hauptmähler ihrer Familie oder alleinstehend sind. Ausnahmen sind in besonders begründeten Fällen möglich. Sie bedürfen bei Kirchengemeinden und Kirchenbezirken der Zustimmung des Kirchenbezirksausschusses, in allen übrigen Fällen des Oberkirchenrats.

#### 2. Arten der Wohnungsfürsorge

- Vermietung einer kirchlichen Wohnung
- Gewährung eines Mietzuschusses (Ziff. 5)
- Gewährung von Wohnungsfürsorgedarlehen oder Zinszuschüssen (Ziff. 6)
- 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 Ruhestandwohnung 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.

#### 3. Dienstwohnungen

Soweit kirchliche Wohnungen von Amts wegen zu beziehen sind (Dienstwohnungen, Werkdienstwohnungen), wird hierfür der Mietwert nach Ziff. 4.2, höchstens jedoch die höchste Dienstwohnungsvergütung nach den Verwaltungsvorschriften des Landes Baden-Württemberg<sup>1)</sup>, angesetzt.

Eine Änderung der höchsten Dienstwohnungsvergütung aufgrund veränderten Bruttoeinkommens ist mit Wirkung vom Ersten des auf die Änderung folgenden Monats an vorzunehmen.

#### 4. Mietwohnungen

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

4.2 Als Mietzins für Wohnungen nach Ziff. 2 a) ist die ortsübliche Miete festzusetzen. Soweit in einer bürger-

1) Vgl. Rundschreiben des Oberkirchenrats vom 20. November 1980, AZ 20.42-5 Nr. 114/8.

lichen Gemeinde/Stadt ein Mietspiegel vorhanden ist, sind die unteren Tabellenwerte für die jeweilige Wohnlage, Baujahr und Ausstattung als Wert der ortsüblichen Miete zugrunde zu legen.

Für die vor dem 1. Januar 1994 abgeschlossenen Mietverträge gelten die Richtsätze der Anlage 3.

Zwischen den verschiedenen Wohnlagenwerten ist eine Interpolation möglich.

Für Modernisierungsmaßnahmen oder energiesparende Maßnahmen gelten die Bestimmungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der jeweils geltenden Fassung. Daneben sind in besonderen Fällen weitere Zu- und Abschläge bis zu je 10 v. H. möglich.

Neben der Miete sind vom Mieter die Grundsteuer sowie die Nebenkosten/Betriebskosten zu zahlen insbesondere für Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Müllabfuhr, Kehr- und Überprüfungsgebühren des Schornsteinfegers, Beleuchtung, Hauswart, Haus- und Gehwegreinigung, Betrieb des Fahrstuhls, Gartenpflege, Energie sowie Heizung und Warmwasserversorgung einschließlich Öltankreinigung und sämtliche Nebenkosten, Feuerlöscher, Antennenanlage und Hausversicherungen<sup>2)</sup>. Bei kurzfristigen Mietverträgen wird für die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter vom Mieter ein Zuschlag erhoben. Die Höhe des Zuschlags wird vom Oberkirchenrat festgesetzt.

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 dem Abschnitt b 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

2) Zu den Kosten der Hausversicherungen im Sinne der Zweiten Berechnungsverordnung gehören die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

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  | 30.000 DM  |
| b) für Alleinstehende  | 20.000 DM  |
| Für jedes kindergeldberechtigte Kind erhöht sich das Darlehen um weitere |            |
|  | 10.000 DM. |

6.2.2 Der vertragliche Zinssatz des Wohnungsfürsorgedarlehens beträgt jährlich 6,0 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 Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, 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 10.000 DM 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

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

Anlage 1

Wohnungsmietvertrag

zwischen

nachstehend als Vermieter bezeichnet,  
und

nachstehend als Mieter bezeichnet.

§ 1

Mietgegenstand

1. Mietgegenstand ist die im Gebäude \_\_\_\_\_ im \_\_\_\_\_ GeschloÙ  
rechts/links/Mitte gelegene \_\_\_\_\_ Zimmer-Wohnung. Zu der vermieteten Wohnung gehören  
*zur ausschließlichen Benützung*

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| _____ Zimmer                   | _____ gepipte Kammer                       |
| _____ Küche mit/ohne Herd      | _____ Lattenkammer                         |
| _____ Speisekammer             | _____ Abstellraum                          |
| _____ Bad mit/ohne Einrichtung | _____ Holz- und Kohlenlege                 |
| _____ WC                       | _____ Keller                               |
| _____ Flur/Diele               | _____ Hausgarten-Anteil                    |
| _____ Balkon/Veranda/Loggia    | _____ Garage                               |
|                                | _____ Stellplatz im Freien/in Sammelgarage |

*außerdem zur gemeinschaftlichen Benützung*

- \_\_\_\_\_ Waschküche
- \_\_\_\_\_ Wäschetrockenplatz im Hofraum – Garten – Dachgeschoß

2. Die Wohnung ist mit Einzelöfen – Kachelöfen – Etagenheizung – Sammelheizung mit Wärmemessern, das Gebäude mit Gemeinschaftsantenne ausgestattet.
3. Die Mieträume werden in dem Zustand vermietet, in dem sie sich im Zeitpunkt der Übergabe befinden. Dieser Zustand wird in einem Übernahmeprotokoll gemeinsam festgestellt; der Mieter erhält eine Fertigung des Protokolls.
4. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Dauer der Mietzeit die vorhandenen Haus-, Zimmer-, Keller-, Briefkasten- und Garagenschlüssel ausgehändigt. Bei Verlust eines Schlüssels ist der Mieter verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Kosten für entsprechende Türschlösser, bei einer Schließanlage deren Kosten jeweils einschließlich der Kosten für den Austausch der Schlösser zu übernehmen, sofern der Mieter nicht glaubhaft machen kann, daß ein Mißbrauch ausgeschlossen ist.

§ 2

Mietdauer

1. Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_  
Es dauert auf unbestimmte Zeit.

2. Die Mieträume werden dem Mieter vom Vermieter als Dienstmietwohnung für die dienstliche Tätigkeit als \_\_\_\_\_ beim \_\_\_\_\_ (Dienststelle) überlassen.

3. Scheidet der Mieter aus dieser dienstlichen Tätigkeit aus, wird das Mietverhältnis durch Kündigung des Vermieters nach § 565 c BGB beendet. Bis zur Räumung der Wohnung bleiben die Pflichten des Mieters nach dem früheren Mietvertrag bestehen. Anstelle der bisherigen Miete tritt ab Beendigung des Mietverhältnisses eine Nutzungschädigung in Höhe der ortsüblichen Miete. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 568 BGB ist ausgeschlossen.

4. Im übrigen kann das Mietverhältnis von beiden Vertragsparteien spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden. Für beide Vertragsparteien beträgt die Kündigungsfrist nach fünfjähriger Mietdauer 6 Monate, nach achtjähriger Mietdauer 9 Monate und nach zehnjähriger Mietdauer 12 Monate, jeweils zum Schluß eines Kalendermonats. Die Kündigung bedarf der schriftlichen Form.

**§ 3  
Mietzins**

1. Der Mietzins beträgt monatlich \_\_\_\_\_ DM  
 ( \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> x \_\_\_\_\_ DM/m<sup>2</sup>)  
 hinzu kommen \_\_\_\_\_  
 für Garage/Stellplatz \_\_\_\_\_ DM  
 für Betriebskosten-Vorauszahlungen siehe nachfolgend Ziff. 2 \_\_\_\_\_ DM  
 für \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ DM  
 zusammen: \_\_\_\_\_ DM

2. Neben der Miete sind vom Mieter Betriebskosten zu zahlen, insbesondere für:

- Grundsteuer
- Hausversicherung
- Leitungswasserversicherung
- Haus- und Gehwegreinigung
- Abwasserbeseitigung
- Müllabfuhr
- Wasserversorgung
- Fahrstuhlkosten
- Gartenpflegekosten
- Feuerlöscher
- Hauswartkosten
- Heizung u. Warmwasserversorgung
- Kosten der Reinigung und Wartung von Heizungen und Warmwassergeräten
- Tankreinigung
- Kehr- und Überprüfungsgebühren des Schornsteinfegers
- Allgemeine Energiekosten (z. B. Allgmeinestrom)
- Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne oder des Breitbandkabelanschlusses

Der Vermieter ist berechtigt, für diese Kosten monatliche Vorauszahlungen zu erheben, sofern sie nicht direkt vom Mieter zu zahlen sind. Im Falle einer Änderung der Betriebskosten ist der Vermieter berechtigt, die Vorauszahlungen oder den Pauschalbetrag entsprechend neu festzusetzen. Der Umlagemodus und der Abrechnungszeitraum können vom Vermieter nach billigem Ermessen festgesetzt werden.

Folgende Betriebskosten werden direkt beim Mieter angefordert und sind von diesem zu bezahlen:

Werden nach Vertragsabschluß das Hausgrundstück betreffende Steuern, öffentliche Abgaben und Gebühren sowie sonstige Betriebskosten erhöht oder neu eingeführt, so ist der Vermieter berechtigt, die Erhöhung umzulegen.

3. Der Mietzins ist monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats, fällig und ohne besondere Aufforderung kostenfrei zu zahlen an

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Gutschrift des Mietzinses an.

#### § 4

### Verwendung des Mietgegenstandes, Überlassung an Dritte

1. Der Mietgegenstand darf nur für Wohnzwecke verwendet werden.
2. Ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, die Wohnung ganz oder teilweise einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen bzw. unterzuvermieten. Die Zustimmung kann von einer angemessenen Erhöhung des Mietzinses abhängig gemacht werden. Die Zustimmung kann dann widerrufen werden, wenn die sachlichen Voraussetzungen hierfür weggefallen sind.

Die Aufnahme von volljährigen Familienangehörigen, die bisher nicht nur vorübergehend selbständig gewohnt haben, bedarf der Zustimmung des Vermieters.

3. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter oder derjenige, dem der Mieter den Gebrauch überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der Wohnung fortsetzt, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch beläßt oder die Wohnung durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet.

#### § 5

### Benutzung der Mieträume

1. Der Mieter hat die ihm überlassenen Mieträume samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung der Mieträume zu sorgen und sie von allem Ungeziefer freizuhalten. Die Reinigung des Treppenhauses und der zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen obliegt dem Mieter nach Maßgabe der jeweiligen Hausordnung.
2. Tiere, insbesondere Hunde, Katzen und Nutztiere, dürfen in den Mieträumen nur mit Zustimmung des Vermieters gehalten werden.
3. Eigenmächtige Veränderungen an den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, darf der Mieter nicht vornehmen. Er hat keinen Anspruch auf Ersatz der ihm hierdurch erwachsenen Kosten und muß auf Verlangen des Vermieters den früheren Zustand auf eigene Kosten wieder herstellen. Auch das Aufstellen eines Öl-, Elektrospeicher- oder Gasheizofens, eines Abluft-Wäschetrockners und das Einlagern von Heizstoffen ist nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet.
4. Bei der Aufstellung und beim Betrieb eines Ofens hat der Mieter alle gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen zu beachten. Für jeden Schaden, der durch die Aufstellung, den Betrieb oder den Abbau des Ofens sowie die Lagerung von Heizstoffen entsteht, haftet der Mieter. Hinsichtlich der Lagerung von Heizstoffen sind die einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften zu beachten. Der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet, bauliche Arbeiten selbst vorzunehmen oder bauliche Maßnahmen zu dulden.
5. Die Vertreter und Beauftragten des Vermieters dürfen die Wohnung nach vorheriger Ankündigung betreten. Dies gilt auch für Kauf- oder Mietbewerber in Begleitung des Vermieters oder seines Beauftragten. Dabei muß der Mieter dafür sorgen, daß die Mieträume gegebenenfalls auch während seiner Abwesenheit betreten werden können.

## § 6

**Ausbesserungen und bauliche Veränderungen**

1. Die Durchführung von Reparaturen und Verbesserungen der Mietsache durch den Vermieter richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 541 a und 541 b BGB.
2. Der Vermieter ist berechtigt, nach Durchführung von Modernisierungs- oder Energieeinsparungsmaßnahmen einen Mietzuschlag entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu erheben.

## § 7

**Instandsetzung und Instandhaltung der Mieträume**

1. Der Mieter verpflichtet sich, beim Bezug der Wohnung und während der Dauer der Mietzeit, die Schönheitsreparaturen (Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, Streichen der Heizkörper einschließlich Heizungsrohre, der Innentüren samt Rahmen, der Einbaumöbel sowie der Fenster und Außentüren von innen) auf eigene Kosten in fachhandwerklicher Qualität ausführen zu lassen. Soweit in § 13 keine abweichende Regelung getroffen ist, gilt folgender Fristenplan:
  - a) Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken,
    - in Abständen von 8 Jahren –;
  - b) Anstreichen der Heizkörper einschließlich Heizungsrohre, der Innentüren samt Rahmen, der Einbauschränke sowie Fenster und Außentüren von innen,
    - in Abständen von 8 Jahren –;
  - c) Anstricharbeiten in Küchen, Waschräumen, WC und Bädern und dergleichen mit starker Dampfbildung
    - innerhalb von 4 Jahren –.

Bei allen Arbeiten, die nicht durch einen Fachhandwerker ausgeführt werden, haftet der Mieter bei nicht sachgerechter Ausführung für Folgeschäden.

2. Schäden im Hause und in den Mieträumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden, insbesondere wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend belüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden.

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, daß der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Im übrigen ist die Haftung des Vermieters grundsätzlich auf die Höhe der Haftpflichtversicherungssumme begrenzt.

3. Die jährliche Reinigung der Öfen (Einzel- oder Kachelöfen) und die jährliche Wartung von Gas- oder Elektroheizgeräten gehen voll zu Lasten des Mieters, jedoch nur bis zu einem Gesamtbetrag von 8 % der Jahresnettomiete innerhalb von 12 Monaten. Auf Verlangen des Vermieters ist durch Vorlegen der Rechnung der Nachweis hierüber zu führen.
4. Für auch ohne Verschulden des Mieters notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind (sog. Kleinreparaturen), nämlich Zentralheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, Öfen, Herden, Spültischen, Türen, Schließern, Fenstern, Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Markisen, WC- und Badeeinrichtungen, Handwaschbecken, Bodenbelägen, elektrischen Einrichtungen, insbesondere die in § 28 Abs. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung genannten Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlusvorrichtungen für Fensterläden, übernimmt der Mieter die Kosten voll, wenn der

Rechnungsbetrag im Einzelfall 150,00 DM nicht übersteigt, jedoch innerhalb des laufenden Kalenderjahres nur bis zu einem Gesamtbetrag von 8 % der Jahresnettomiete.

5. Die Pflege und Instandhaltung des Gartens obliegt dem Mieter nach der beiliegenden Gartenordnung, die Bestandteil dieses Vertrags ist.

## § 8

### Nebenpflichten des Mieters

Der Mieter ist, während er Kehrwoche hat, verpflichtet, Gehweg und Straße nach Maßgabe der ortspolizeilichen Vorschriften zu reinigen, von Schnee freizuhalten und bei Glätte zu streuen. Diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf den Eingangsbereich, Treppenaufgang, Hof und die Einfahrt. Er hat im Falle der persönlichen Verhinderung selbst für eine Vertretung zu sorgen.

## § 9

### Ehegatten und Mehrheit von Mietern

1. Ehegatten und jede sonstige Mehrheit von Mietern haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Die Erklärungen von einem oder an einen Mieter sind für die anderen rechtsverbindlich. Die Mieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt.
3. Tatsachen, die für einen Ehegatten oder sonstigen Mitmieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für ihn einen Schadenersatz- oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadenersatzpflicht begründen, haben für den anderen Ehegatten oder sonstigen Mitmieter die gleiche Wirkung.

## § 10

### Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die Mietsache einschließlich Öfen, Herde, Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen, Öl-, Gas- und Elektrogeräte sorgfältig gereinigt und geputzt zurückzugeben.
2. Die Fenster, Rolläden und Jalousien sind erforderlichenfalls gangbar machen zu lassen.
3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflichten entstehen. Ein Übergabeprotokoll soll angefertigt werden; der Mieter erhält eine Fertigung.

## § 11

### Hausordnung

Von dem Inhalt der diesem Vertrag angehängten Hausordnung hat der Mieter gleichfalls Kenntnis genommen und erkennt dies als Vertragsbestandteil an.

Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung einseitig abzuändern, soweit dadurch keine zusätzliche Verpflichtung des Mieters entsteht. Die geänderte Hausordnung gilt ab dem auf die Mitteilung der Änderung folgenden Monats-ersten.

## § 12

### Rechtswirksamkeit

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags berührt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

§ 13  
**Weitere Vereinbarungen<sup>1)</sup>**  
 (z. B. Schönheitsreparaturen, Gartenpflege)

\_\_\_\_\_ , den \_\_\_\_\_ , den \_\_\_\_\_  
**Vermieter:** \_\_\_\_\_ **Mieter:** \_\_\_\_\_

1) Auf Wunsch des Mieters sind als weitere Vereinbarungen nach § 13 folgende Zusatzvereinbarungen möglich:

a) zu § 1: **Kücheneinrichtung**

Der Herd und die Einbauten in der Küche gehören dem Vermieter. Er läßt aber an diesen Gegenständen keine Reparaturen durchführen. Diese obliegen ausschließlich dem Mieter. Dieser kann die Gegenstände auf seine Kosten auswechseln und dann bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne Ersatzbeschaffung mitnehmen.

b) zu § 7: **Schönheitsreparaturen**

Für die Übernahme der Pflichten aus § 7 Ziff. 1b) durch den Vermieter bezahlt der Mieter den in § 3 genannten Zuschlag von 0,70 DM/qm und zwar für das Anstreichen der Heizkörper einschließlich Heizungsrohre, der Innentüren samt Rahmen, der Einbauschränke sowie Fenster und Außentüren von innen.

c) zu § 7: **Schönheitsreparaturen**

Für die Übernahme der Pflichten aus § 7 durch den Vermieter bezahlt der Mieter den in § 3 genannten Zuschlag von 1,10 DM/qm.

**Gartenordnung**  
für Zier- und Nutzgärten bei Ein- und Mehrfamilienhäusern  
– Bestandteil des Wohnungsmietvertrags –

### A Allgemein

(1) Soweit im Wohnungsmietvertrag nichts anderes vereinbart ist, sind die nicht überbauten Freiflächen und Gartenflächen Bestandteil des Wohnungsmietverhältnisses.

(2) Das Reinigen und Streuen der befestigten Zugangs- und Zufahrtswege sowie der Außentreppen zu den Hauseingängen ist in sinngemäßer Anwendung des § 8 des Mietvertrages über die Verkehrssicherungspflicht Sache des Mieters.

(3) Der Mieter ist berechtigt, die zum Mietwohnhaus gehörenden Zier- und Nutzgartenflächen zu betreten und jeweils der Bestimmungsart entsprechend unentgeltlich zu nutzen. Die Erträge einschließlich Obstertrag bei Nutzgärten stehen dem Mieter zu. Eine Änderung der Nutzungsart bedarf der Zustimmung des Vermieters.

(4) Andererseits ist der Mieter verpflichtet, die Gartenflächen ordnungsgemäß instandzuhalten und zu pflegen in der Art eines durchschnittlichen Privathausgartens. Dazu gehören im einzelnen:

- a) Mehrmaliges Mähen der Rasenflächen, Wässern in Trockenzeiten und mindestens einmal jährlich ausreichende Düngung.
- b) Zurückschneiden der bodendeckenden und höheren Zier- und Obststräucher einschließlich der Einfriedungshecken, die oben und seitlich mindestens zweimal jährlich zurückgeschnitten werden müssen. Hecken auf der Grenze zu Nachbargrundstücken sollen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- c) Obstbäume sind regelmäßig fachgerecht auszulichten, zu schneiden und zu düngen.
- d) Gartenabfälle aller Art sind sachgerecht zu beseitigen, sofern sie nicht durch Kompostieren genutzt werden.
- e) Die Instandhaltung und erforderlichenfalls die Beseitigung großer Zierbäume (Waldbäume) ist Sache des Vermieters. Der Mieter soll jedoch den Vermieter auf erkennbare, insbesondere gefährdende Schäden (z.B. dürre Äste) unverzüglich hinweisen.

(5) Der Mieter hat die Wahl, den Garten selbst zu pflegen oder von einem Fachmann bzw. einer anderen geeigneten Person pflegen zu lassen.

(6) Die Anschaffung und Unterhaltung der zur Gartenpflege notwendigen oder zweckmäßigen Geräte (z.B. Rasenmäher) ist **grundsätzlich** Sache des Mieters.

(7) Erfüllt der Mieter trotz Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist seine Verpflichtungen nicht oder ungenügend, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durch eine Fachfirma durchführen lassen.

### B Bei Mehrfamilienhäusern

Soweit im Wohnungsmietvertrag keine besonderen Bestimmungen vereinbart sind über die Zuordnung der Gartenflächen insgesamt oder von Teilflächen zu der betreffenden Wohnung, geht der Vermieter davon aus, daß für die Nutzung und die Pflege der Gartenflächen zwischen den Mietparteien eine **interne** Regelung getroffen wird. Der Vermieter wird erforderlichenfalls beratend mitwirken.

Ist eine solche Regelung getroffen, so tritt bei einem Mieterwechsel der neue Mieter in die Rechte und Pflichten seines Mietvorgängers ein.

Tritt der Fall nach oben Absatz 7 ein, so trägt jede Mietpartei die Kosten anteilig im Verhältnis der Wohnungsgrößen.

## Hausordnung

### Erhaltung der Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit

1. Jeder Mieter hat seine Räumlichkeiten einschließlich den dazugehörigen Treppen und Vorplätzen sauber und in Ordnung zu halten. Die Parkettböden, wie überhaupt sämtliche Hartholz- und Pitchpine-Böden und die Parkett-Treppen dürfen ohne Zustimmung des Vermieters nicht aufgewaschen und nicht geölt, sondern müssen regelmäßig gewachst werden.

Angestrichene Böden sind durch die Mieter regelmäßig nachzustreichen. Terrazzo-, Kunststoff- und sog. fugenlose Böden sind mit den speziellen Mitteln zu pflegen. Linoleum ist gleichfalls hinreichend mit Bodenwachs zu pflegen und durch Unterlagen gegen den Druck schwerer oder mit Rollen versehener Möbelstücke zu schützen. Für Beschädigungen durch ungeeignetes Schuhwerk haftet der Mieter.

2. Das Reinigen der Treppen haben die Mieter je für ihr Stockwerk zu besorgen; wohnen mehrere Mieter auf einem Stockwerk, so hat die Reinigung abwechselungsweise zu geschehen. Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.

Das Reinigen der Treppen vom oberen Stockwerk auf den Dachboden, der Vorplätze auf demselben und ggf. des gemeinschaftlichen Aborts, der Treppe zum Untergeschoß und Keller, der Vorplätze dort, das Putzen der Klingelknöpfe und des Haustürschlosses, das Kehren des Hofes, der Einfahrt und der Straße, die Beseitigung von Schnee und Eis im Winter, wechselt von Woche zu Woche zwischen sämtlichen Haushaltungen in fortlaufender Reihe; der Nachfolger hat mit jedem Sonntag früh einzutreten. Der bei der Kaminreinigung anfallende Ruß ist von der Partie, welche die Kehrwoche hat, sofort zu entfernen.

3. Der Hof ist stets frei- und sauberzuhalten.

Bei Einlieferung von Brennstoffen müssen die dafür benützten Orte sofort wieder gereinigt werden. Das Klopfen von Teppichen, Betten, Kleidern und dgl. darf, unbeschadet etwaiger Gemeindeverordnungen, nur an dem vom Vermieter bestimmten Platz und nur werktags in der Zeit von 8 bis 11 Uhr und 16 bis 18 Uhr vorgenommen werden.

4. Das Waschen der Wäsche darf nur in der Waschküche, das Trocknen unter keinen Umständen in den Zimmern vorgenommen werden. Vor Benützung der Waschküche und des Trockenplatzes hat sich der Mieter rechtzeitig mit dem Vermieter oder Hausverwalter zu verständigen.

Nach der Wäsche ist die Waschküche von den Geräten des Mieters freizumachen. Die Waschküche, die Fenster, der Waschkessel samt Feuerung oder die Waschmaschine sind zu reinigen und in Ordnung zu bringen.

5. Das Haus wird im Sommer um 21 Uhr, um \_\_\_\_\_ Uhr<sup>1)</sup>, im Winter um 20 Uhr, um \_\_\_\_\_ Uhr<sup>2)</sup>, geschlossen, an Sonn- und Feiertagen um 14 Uhr, um \_\_\_\_\_ Uhr<sup>3)</sup>. Nach dieser Zeit haben Ein- und Ausgehende die Haustüre wieder zu verschließen. Der Hausschlüssel darf nur Familienangehörigen dauernd überlassen werden. Niemand darf ohne Genehmigung des Vermieters sich einen Schlüssel anfertigen lassen. Angefertigte Schlüssel zur Mietsache sind beim Auszug dem Vermieter abzugeben. Das Schließen des Hauses haben, wo nichts anderes bestimmt ist, die Mieter des Erdgeschosses zu besorgen.

6. Auf Fluren, Treppen, Gängen, im Hof oder in sonstigen gemeinschaftlichen Räumen in oder am Hause darf nichts gestellt, gelegt oder aufgehängt werden.

Die Eingänge und sonstige zu gemeinschaftlicher Begehung bestimmte Räume, insbesondere das Treppenhaus, sind freizuhalten. Zur Verhütung von Unfällen sind die Zugänge zu den Kellern, Plattformen usw. nach Gebrauch wieder zu verschließen.

1) Der Vermieter kann hier andere Zeiten einsetzen.

2) - " -

3) - " -

### Rücksichtnahme auf Mitbewohner

1. Das Singen, Musizieren, Benützen von elektroakustischen Geräten ist nur von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 20 Uhr bei geschlossenem Fenster und verminderter Lautstärke gestattet und ist in Fällen schwerer Erkrankung eines Hausbewohners zu unterlassen. Die Benützung von elektroakustischen Geräten außerhalb dieser Zeit ist nur bei Zimmerlautstärke gestattet.

Nähmaschinen sind auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen. Alle unnötigen Geräusche, Türzuwerfen und starkes Treppenlaufen sind im Hinblick auf die Ruhe und gegenseitige Rücksichtnahme zu vermeiden.

2. Das Halten von Haustieren ist untersagt. Wird es aber dennoch ausdrücklich oder stillschweigend geduldet, so kann es vom Vermieter jederzeit widerrufen werden.

Versteigerungen irgendwelcher Art dürfen in den gemieteten Räumen ohne Genehmigung des Hausbesitzers nicht abgehalten werden.

### Verhütung von Schäden

1. Wasserverschwendung ist zu vermeiden. Dem Mieter obliegt die sorgfältige Überwachung aller Wasserentnahme- und Ausgußstellen. Die Vertragsbedingungen des Wasserwerks sind zu beachten.

Wird die Wasserleitung – namentlich bei Frost – abgesperrt, so haben die Mieter darauf zu achten, daß die Hähnen nach Auslauf wieder geschlossen werden.

2. Der Mieter ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um ein Einfrieren der Wasserleitung zu verhindern. Die Abortfenster sind zu diesem Zweck geschlossen zu halten, die Aborttüre muß zur Zuleitung von Wärme offenstehen, die Küche, wenn nötig, beheizt werden usw.

Während der Frostzeit sind die Wasserleitungen, welche durch Räume führen, in denen die Temperatur bis auf 0 Grad fällt, abends zu entleeren und die Nacht über leerzuhalten; bei Zunahme der Kälte ist die Zeit des Leerhaltens der Leitung auszudehnen. Bei abnormer Kälte muß die Leitung evtl. ganz gesperrt und entleert werden. Abzweigungen nach separat liegenden Waschküchen, Gärten usw. sind über den Winter überhaupt entleert zu halten.

3. Das Spalten des Holzes darf nur auf einem Haublock im Hof oder dem dazu bestimmten Ort geschehen. Desgleichen darf die Lagerung von Brennstoffen nur in den hierfür angewiesenen Räumen erfolgen. Bei der Lagerung von Heizöl sind die baurechtlichen Vorschriften zu beachten. In der Holzlege darf nur trockenes Holz gelagert werden. Öfen und Herde dürfen nur mit dem jeweils geeigneten Brennstoff geheizt werden.

4. Jeder Mieter muß sorgfältig auf Feuer und Licht achten. Die Anbringung von Ofenblechen vor Öfen und Herden ist Sache des Mieters. Asche und Kohlen usw. sind nach den baurechtlichen Vorschriften aufzubewahren. Bühne und Holzplatz dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden. In der Zeit, in der wegen des Frostes die Wasserleitung abgestellt ist, sollten einige Eimer Wasser für eventuelle Brandfälle bereitgehalten werden.

5. Die Badeeinrichtung darf nur zu Badezwecken benützt werden; Medizinalbäder mit irgendeinem Zusatz von Säure, Salz, Moorerde usw. sind ausgeschlossen. Für jeden durch Zuwiderhandlung entstehenden Schaden haftet der Mieter.

6. In den Abort dürfen keine sperrigen Gegenstände oder sonstiger Unrat geworfen werden.

7. Das Betreten des Daches ist verboten.

Wird die Wohnung von den Mietern vorübergehend nicht benutzt, so ist dem Vermieter ein Vertreter zu benennen, der alle sich aus vorstehender Hausordnung ergebenden Verpflichtungen an Stelle des Mieters erfüllt und für außergewöhnliche Fälle den Zutritt zur Wohnung verschaffen kann.

**Anlage 2****Schuldurkunde**

Der Unterzeichnete

und seine Ehefrau

geborene \_\_\_\_\_, daselbst  
– Schuldner –

bekennen hiermit als Gesamtschuldner

der Evang. Landeskirche in Württemberg  
– vertreten durch den Evang. Oberkirchenrat in Stuttgart –

– Gläubiger –

zum Bau/Erwerb eines/r Eigenheims/Eigentumswohnung in \_\_\_\_\_  
(Grundstück/Markung \_\_\_\_\_  
Flurst. Nr. \_\_\_\_\_)

ein Wohnungsfürsorgedarlehen von

–: \_\_\_\_\_ DM (i. W.: \_\_\_\_\_ DM)

schuldig geworden zu sein.

Für das Darlehen, das entsprechend dem nachgewiesenen Bedarf in einer Summe oder in Teilbeträgen ausbezahlt wird, gelten folgende Bedingungen:

1. Das Darlehen ist entsprechend den landeskirchlichen Wohnungsfürsorge-Richtlinien vom Tag der Auszahlung an mit dem jeweiligen Zinssatz für Wohnungsfürsorgedarlehen zu verzinsen (z. Zt. 5,5 %) und jährlich mit mindestens 3,5 % zu tilgen. Sondertilgungen von mindestens 500,- DM bei der einzelnen Zahlung sind jederzeit zulässig.
2. Die den Zins und die Tilgung enthaltende Monatsrate wird auf \_\_\_\_\_ DM festgesetzt. Sie wird an den Dienst- bzw. Versorgungsbezügen der Schuldner einbehalten, beginnend am 1. \_\_\_\_\_ 199\_\_\_\_/1. des übernächsten Monats nach der Beziehbarkeit des zu erstellenden Eigenheims/der zu erwerbenden Eigentumswohnung, spätestens am \_\_\_\_\_ 199\_\_\_\_. Der Gläubiger behält sich vor, bei Änderungen des Zins- bzw. Tilgungssatzes nach Ziffer 1 die monatliche Zins- bzw. Tilgungsrate entsprechend neu festzusetzen.

Die Schuldner treten hiermit ihre laufenden Dienst- bzw. Versorgungsbezüge in Höhe der jeweils festgesetzten Zins- und Tilgungsrate monatlich bis zur Tilgung des Darlehens an den Gläubiger ab. Soweit die Bezüge nicht von der Kasse des Gläubigers ausbezahlt werden, verpflichten sich die Schuldner, die Tilgungsraten durch unwiderruflichen Dauerauftrag an den Gläubiger überweisen zu lassen.

3. Endet das der Darlehensgewährung zugrundeliegende Dienstverhältnis des Mitarbeiters während der Laufzeit des Darlehens, so erhöht sich der jährliche Zinssatz von diesem Zeitpunkt an auf 2 % über den jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, mindestens aber auf 6 %, höchstens jedoch auf 8 %. Gleichzeitig hat der Gläubiger ein außerordentliches Kündigungsrecht mit sofortiger Wirkung.

Diese Regelung gilt auch, wenn die durch das Darlehen geförderte Wohnung nicht mehr eigengenutzt ist, nicht aber beim Eintritt des Mitarbeiters in den Ruhestand und beim Tod des Mitarbeiters für den hinterbliebenen Ehegatten und für die kindergeldberechtigten Kinder.

Im übrigen gilt die gesetzliche Frist zur Kündigung, von welcher der Gläubiger nur bei zwingenden Gründen Gebrauch machen wird.

4. Das Darlehen ist auf dem oben genannten Wohnungsgrundstück/Hausgrundstück durch eine zahlungsfällige Buchgrundschuld in Höhe von \_\_\_\_\_ DM zugunsten des Gläubigers, verzinslich zu 10 % jährlich vom Tag der Eintragung an, an nächstoffener Rangstelle dinglich zu sichern. Dieser Buchgrundschuld dürfen Grundpfandrechte bis zum Gesamtbetrag von \_\_\_\_\_ DM im Rang vorgehen.

Die Eintragung der Grundschuld im Grundbuch ist dem Gläubiger durch Übermittlung eines Grundbuchauszugs nachzuweisen.

5. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Stuttgart. Alle Zahlungen der Schuldner an Hauptsumme und Zinsen sind, unbeschadet von Ziffer 2, rechtzeitig, auch ohne vorherige Aufforderung durch den Gläubiger, kostenfrei in gesetzlichen Zahlungsmitteln an die Kasse des Gläubigers zu leisten.

6. Etwaige aus diesem Schuldverhältnis entstehende Kosten oder Steuern tragen die Schuldner.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
 t. \_\_\_\_\_ (Mitarbeiter)  
 t. \_\_\_\_\_ (Ehefrau)

**Anlage 3**

**Richtsätze zu den Wohnungsfürsorge-Richtlinien**

**Stand: 1. April 1995**

a) Mietzins je qm Wohnfläche (§ 1 Nr. 4.2 WFR):

Wohnlage nach den örtlichen Verhältnissen	Mit Bad und Sammelheizung					Mit Bad oder Sammelheizung			Ohne Sammelheizung und ohne Bad		
	Wohnraum bezugsfertig					Wohnraum bezugsfertig			Wohnraum bezugsfertig		
	bis 20.06.48	nach 20.06.48 bis 31.12.65	nach 31.12.65 bis 31.12.81	nach 31.12.81 bis 31.12.91	nach 31.12.91	bis 20.06.48	nach 20.06.48 bis 31.12.65	nach 31.12.65	bis 20.06.48	nach 20.06.48 bis 31.12.65	nach 31.12.65
	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM
Beste Wohnlage	7,90	8,45	9,15	9,65	10,95	6,80	7,60	8,25	6,40	6,80	7,45
Gute Wohnlage	6,60	7,20	7,90	8,45	9,85	5,85	6,40	6,70	5,35	5,85	6,40
Mittlere Wohnlage	5,85	6,40	6,65	6,95	8,75	5,35	5,80	6,05	5,05	5,30	5,80
Einfache Wohnlage	5,35	5,80	6,00	6,25	7,65	4,80	5,25	5,80	4,20	4,75	5,15

Bei Einfamilien- und gleichwertigen Reihenhäusern sind die Sätze der nächstbesseren Wohnlage anzusetzen. Bei bester Wohnlage ist ein Zuschlag von 15 bis 20 % zu machen.

b) Höchstsatz für die Berechnung des Mietzuschusses (Ziff. 5 WFR): 9,50 DM/qm.

In Städten und Gemeinden, die nach der Sechsten Verordnung zur Änderung der Wohngeldverordnung (BGBl. I vom 25.08.1990 Nr. 43, S. 1777 ff.) der Mietstufe 4 und 5 zugeordnet sind, beträgt der Höchstsatz für die Berechnung des Mietzuschusses 10,50 DM/qm.

Es sind dies die Städte/Gemeinden Asperg, Böblingen, Ditzingen, Esslingen, Fellbach, Filderstadt, Gärtringen, Gerlingen, Kernen i. R., Kirchheim/Teck, Kornwestheim, Leinfelden-Echterdingen, Leonberg, Nürtingen, Ostfildern, Plochingen, Remshalden, Renningen, Sindelfingen, Stuttgart, Tamm, Tübingen, Waiblingen, Weil der Stadt und alle vorstehend nicht genannten Gemeinden des Landkreises Böblingen mit Ausnahme von Herrenberg.

c) Bei kurzfristigen Mietverträgen wird für die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter vom Mieter ein Zuschlag von 1,10 DM/qm erhoben.

#### Anlage 4

##### Wohnflächenberechnungsbogen

Zusammenstellung der anrechenbaren Wohnfläche für die Wohnung im \_\_\_\_\_ Stock links/rechts/Mitte des Hauses \_\_\_\_\_-Straße Nr. \_\_\_\_\_

Derzeitiger Mieter: \_\_\_\_\_

#### I. Wohn- und Schlafräume

1. Küche	_____	qm
2. Zimmer	_____	qm
3. Zimmer	_____	qm
4. Zimmer	_____	qm
5. Zimmer	_____	qm
6. Zimmer	_____	qm
7. Zimmer	_____	qm
8. Zimmer	_____	qm
9. Zimmer	_____	qm
10. bewohnbares Dach- oder Untergeschoßzimmer/kammer	_____	qm
	<b>zusammen</b>	_____ qm
Wenn die Rohbaumaße des Bauplans zugrundegelegt wurden, sind hier abzusetzen 3 %	_____	qm
Fläche der Wohn- und Schlafräume zusammen	_____	qm

## II. Nebenräume

11. Flur/Diele	_____	qm
12. WC	_____	qm
13. Bad	_____	qm
14. Speisekammer	_____	qm
15. Balkon/Loggia _____ qm 1/4 =	_____	qm
16. nicht ausreichend heizbarer Wintergarten _____ qm 1/2 =	_____	qm
	<b>zusammen</b>	_____ qm

Wenn die Rohbaumaße des Bauplans zugrundegelegt wurden, sind hier abzusetzen 3 %

\_\_\_\_\_ qm

Fläche der Nebenräume zusammen

\_\_\_\_\_ qm

Gesamtwohnfläche (I. und II. zusammen)

\_\_\_\_\_ qm

## Auszug aus der Zweiten Berechnungsverordnung

## Wohnflächenberechnung

§ 42  
Wohnfläche

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören.

(2) Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraumes besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche; hinzuzurechnen ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem einzelnen Wohnraum gehören. Die Wohnfläche eines untervermieteten Teils einer Wohnung ist entsprechend zu berechnen.

(3) Die Wohnfläche eines Wohnheimes ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Benutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(4) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von

1. Zubehörräumen; als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnliche Räume;
2. Wirtschaftsräumen; als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;

3. Räumen, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechtes nicht genügen;

4. Geschäftsräumen.

§ 43  
Berechnung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche eines Raumes ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

(2) Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Öfen, Heizkörpern, Herden und dergleichen.

(3) Werden die Rohbaumaße zugrunde gelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 vom Hundert zu kürzen.

(4) Von den errechneten Grundflächen sind abzuziehen die Grundflächen von

1. Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.

(5) Zu den errechneten Grundflächen sind hinzuzurechnen die Grundflächen von



Der Landesbischof hat

a) ernannt:

mit Wirkung vom 1. Juli 1995

- [Redacted Name]

b) in den Ruhestand versetzt:

mit Wirkung vom 1. Juni 1995

- [Redacted Name]

mit Wirkung vom 1. August 1995

- [Redacted Name]

In die Ewigkeit wurden abgerufen:

- [Redacted Name]

- [Redacted Name]

- [Redacted Name]

**Amtsblatt:** laufender Bezug nur durch das Referat Interne Verwaltung des Evang. Oberkirchenrats. Bezugspreis jährlich 50,00 DM zuzüglich Porto- und Versandkosten.

Erscheinungsweise: monatlich.

Der Bezug kann zwei Monate vor dem 31. Dezember eines jeden Jahres gekündigt werden. Einzelnummern laufender oder früherer Jahrgänge können vom Referat Interne Verwaltung des Evang. Oberkirchenrats – soweit noch vorrätig – bezogen werden. Preis je Einzelheft: 4,00 DM

**Herausgeber:** Evang. Oberkirchenrat, Postfach 10 13 42, 70012 Stuttgart  
Dienstgebäude: Gänsheidestraße 4, 70184 Stuttgart, Telefon (0711) 21 49-0

**Herstellung und Vertrieb:** Imatel Mediengesellschaft mbH, Theodor-Heuss-Straße 23, 70174 Stuttgart

**Konten der Kasse** des Evang. Oberkirchenrats Stuttgart:

- Nr. 1 531 Südwestdeutsche Landesbank Stuttgart (BLZ 600 500 00)
- Nr. 2 003 225 Landesgirokasse Stuttgart (BLZ 600 501 01)
- Nr. 400 106 Evang. Kreditgenossenschaft Stuttgart (BLZ 600 606 06)
- Nr. 90 50-708 Postgiroamt Stuttgart (BLZ 600 100 70)