E 21410B

Amtsblatt

der Evangelischen Landeskirche in Württemberg

Herausgegeben vom Evangelischen Oberkirchenrat in Stuttgart

Bd. 64 Nr. 11 191 30. November 2010

Inhalt: *Seite*

Verordnung des Oberkirchenrats zur Änderung der Wohnungsfürsorge-Richtlinien 191
Kirchliche Verordnung zur Verlängerung der Erprobung der Wahrnehmung der Aufgaben des Dekanatamts im Kirchenbezirk Ravensburg durch zwei Dekaninnen oder Dekane und die Schuldekanin oder den Schuldekan 224
Satzung des Evang. Diakonieverbandes im Landkreis Calw 224
Opfer am 1. Advent 2010 228
Dienstnachrichten 229

Verordnung des Oberkirchenrats zur Änderung der Wohnungsfürsorge-Richtlinien

vom 12. Oktober 2010 AZ 20.42-5 Nr. 344

Aufgrund von § 25 Abs. 4 Kirchenverfassungsgesetz wird zur Ausführung von § 34 KBG.EKD und § 1 Abs. 3 Kirchliche Anstellungsordnung verordnet:

Artikel 1
Änderung der Wohnungsfürsorgerichtlinien

Die Wohnungsfürsorgerichtlinien in der Fassung vom 14. Juli 1981 (Abl. 49 S. 429), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Mai 2006 (Abl. 62 S. 75), werden wie folgt geändert:

1. Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

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

2. § 1 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„§ 1

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

b) Nummer 1 wird wie folgt gefasst:

„1 Berechtigte

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

c) Nummer 3 wird wie folgt gefasst:

„3 Dienstwohnungen

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

d) Nummer 4.2 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Als Mietzins für Wohnungen nach Nummer 2 a) wird bei Begründung des Mietverhältnisses und im Zusammenhang mit anstehenden Mieterhöhungen die ortsübliche Miete vereinbart bzw. angesetzt."

bb) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Soweit in einer bürgerlichen Gemeinde/Stadt ein Mietspiegel vorhanden ist, sind die unteren Tabellenwerte für die jeweilige Wohnlage, Baujahr und Ausstattung, erhöht um 0,36 Euro pro qm, zugrunde zu legen."

cc) Satz 4 wird wie folgt gefasst:

„Als Mietzins für Wohnungen nach Nummer 2 a), mit vor dem 1. Januar 1994 abgeschlossenen Mietverträgen, wird im Zusammenhang mit anstehenden Mieterhöhungen die ortsübliche Miete angesetzt. Soweit in einer bürgerlichen Gemeinde/Stadt ein Mietspiegel vorhanden ist, sind die unteren Tabellenwerte für die jeweilige Wohnlage, Baujahr und Ausstattung zugrunde zu legen."

dd) In Satz 6 werden die Worte „des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der jeweils geltenden Fassung" durch die Angabe „der §§ 557 ff. BGB" ersetzt.

ee) Satz 8 wird wie folgt gefasst:

„Neben der Miete sind vom Mieter die Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu entrichten. Dies sind insbesondere Grundsteuer und sonstige öffentliche Lasten, Kosten für Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Müllabfuhr, Kehr- und Überprüfungsgebühren des Schornsteinfegers, Beleuchtung, Hauswart, Haus- und Gehwegreinigung, Betrieb des Fahrstuhls, Gartenpflege, Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, Wartungskosten für Feuerlöscher, Gemeinschaftsantennenanlage, Sach- und Haftpflichtversicherungen."

ff) Die Sätze 9 und 10 werden gestrichen.

e) In Nummer 5.5 werden nach den Worten „ist jeweils" die Worte „dem Abschnitt b" gestrichen.

3.

a) Die Anlagen 1, 3 und 4 erhalten die aus dem Anhang zu dieser Verordnung ersichtliche Fassung.

b) Es wird folgende aus dem Anhang zu dieser Verordnung ersichtliche neue Anlage 5 angefügt.

Artikel 2
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2011 in Kraft.

R u p p

Anhang zu Art. 1 Nr. 3 Buchst. a)

Anlage 1

Zu § 1 Nr. 4.1

415a **a) Wohnungsmietvertrag**

b) Wohnungsübergabeprotokoll

c) Garagenmietvertrag

a) Mietvertrag

zwischen

.....

– nachstehend als ***Vermieter*** bezeichnet –

und

.....

– nachstehend als ***Mieter*** bezeichnet –

§ 1 Mietgegenstand

(1) Mietgegenstand ist die im Gebäude .....

..... im ..... Geschoss rechts/ links/ mittig

gelegene .....- Zimmer-Wohnung/ das Gebäude .....

(2) Zu dem vermieteten Objekt gehören

1. zur ausschließlichen Benutzung

…	Zimmer	…	Balkon/Veranda/Loggia
…	Küche/Kochnische	…	Abstellraum
…	Flur/Diele	…	Dachbodenanteil
…	Bad/Dusche	…	Kellerraum
…	WC	…	Hausgarten/Gartenanteil (siehe hierzu Anlage C)
…	.....	…	.....

Wohnungsausstattung:

☐	Einbauküche (ohne Geräte)	☐	Einbauschränke
☐	Gasherd/Elektroherd	☐	Zentralheizung
☐	Backofen/Mikrowelle	☐	Etagenheizung
☐	Spülmaschine	☐	Sammelheizung mit Wärmemesseinrichtungen
☐	Spültisch	☐	Kachelofen
☐	Breitbandkabelanschluss	☐	Gemeinschaftsantenne
☐	.....	☐	.....

2. außerdem zur gemeinschaftlichen Benutzung

☐	Garten (siehe hierzu Anlage C)	☐	Waschküche
☐	Fahrradkeller	☐	Trockenraum
☐	Aufzug	☐	Wäschetrockenplatz im Freien
☐	.....	☐	.....

(3) Das Mietobjekt wird in dem Zustand vermietet, in dem es sich im Zeitpunkt der Übergabe befindet. Dieser Zustand wird in einem Übernahmeprotokoll gemeinsam festgestellt; der Mieter erhält eine Abschrift des Protokolls. Der Mieter hatte im Vorfeld des Mietvertragsschlusses ausgiebig Gelegenheit, das Mietobjekt zu besichtigen.

(4) Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit die vorhandenen Haustür-, Wohnungstür-, Zimmer-, Keller- und Briefkastenschlüssel ausgehändigt. Anzahl und Übergabe der Schlüssel werden im Übergabeprotokoll dokumentiert. Niemand darf sich ohne Genehmigung des Vermieters einen Schlüssel anfertigen lassen. Angefertigte Schlüssel zur Mietsache sind beim Auszug dem Vermieter abzugeben. 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 nachweisen kann, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

§ 2 Mietdauer und Kündigung

(1) Das Mietverhältnis beginnt am ..... Es wird auf unbestimmte Dauer geschlossen.

(2) Die Mieträume werden dem Mieter vom Vermieter als Werkmietwohnung mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses bei ..... (Dienststelle) überlassen.

☐ Die Überlassung erfolgt, da die dienstliche Tätigkeit als .....
die Überlassung von Wohnraum erfordert, die in unmittelbarer Beziehung oder Nähe zur Arbeitsstätte steht.

(3) Das Mietverhältnis kann von beiden Vertragsparteien spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate. Scheidet der Mieter aus der in Absatz 2 genannten dienstlichen Tätigkeit aus, kann das Mietverhältnis auch durch Kündigung des Vermieters nach § 576 BGB beendet werden.

(4) Das Recht zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

(5) Die Kündigung bedarf der Schriftform.

(6) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die Vorschrift des § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 3 Miete und Mietnebenkosten

(1) Die Miete beträgt monatlich ..... Euro.

(2) Neben der Miete hat der Mieter die Heiz- und Warmwasserkosten sowie die weiteren anfallenden Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu tragen. Eine Aufstellung der derzeitigen Betriebskosten ist als Anlage A beigefügt.

Hierfür sind monatlich folgende Vorauszahlungen zu leisten:

Heiz-/ Warmwasserkosten	..... Euro
Sonstige Betriebskosten	..... Euro
Monatlich zu zahlende Gesamtvorauszahlung:	..... Euro

(3) Der Vermieter ist berechtigt, neu entstehende Betriebskosten auf den Mieter umzulegen.

(4) Der Mieter bezieht folgende Versorgungsleistungen direkt auf eigene Rechnung:

☐	Strom	☐	Wasser
☐	Gas	☐	Fernwärme
☐	Müllbeseitigung	☐	Breitbandkabelanschluss
☐	.....	☐	.....

(5) Über die Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Jede Partei ist berechtigt, nach der Abrechnung die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend den eingetretenen Änderungen anzupassen. Die Änderung ist in Textform zu erklären und ist ab dem auf die Mitteilung folgenden Monatsersten gültig.

(6) Die Betriebskosten werden, soweit der Verbrauch erfasst wird, nach Verbrauch, im Übrigen, soweit nichts anderes vereinbart wurde, nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt und berechnet (§ 556a BGB). Für die Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten gelten die Vorschriften der Heizkostenverordnung. Bei Vorliegen sachlicher Gründe können Abrechnungszeiträume vom Vermieter nach billigem Ermessen verkürzt werden. Zieht der Mieter vor Ablauf eines Abrechnungszeitraums aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig. Bei Vorliegen sachlicher Gründe kann der Vermieter nach billigem Ermessen durch Erklärung in Textform mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

(7) Die Miete und die Betriebskostenvorauszahlung gemäß Absatz 1 und 2 sind monatlich im Voraus fällig und spätestens am 3. Werktag eines Monats, ohne besondere Aufforderung, kostenfrei auf folgendes Konto des Vermieters mit der Nr. . . . . bei der . . . . . (BLZ: . . . . .) zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Gutschrift der Miete an.

(8) Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, neben den gesetzlichen Verzugszinsen für jede nach Verzugseintritt ergehende schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten in Höhe von 5,00 Euro zu fordern, es sei denn der Mieter weist nach, dass dem Vermieter kein oder ein wesentlich niedrigerer Schaden als die Pauschale entstanden ist. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

(9) Die Erhöhung der Miete ist nach den jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften möglich.

§ 4 Benutzung und Pflege der Mietsache

(1) Der Mietgegenstand darf nur für Wohnzwecke verwendet werden.

(2) 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 näherer Bestimmung gemäß der Hausordnung (§ 13).

(3) Ist der Mieter zur Benutzung eines Gartens berechtigt, obliegt ihm die Pflege des Gartens nach der als Anlage C beiliegenden Gartenordnung, die Bestandteil dieses Vertrages ist.

(4) Der Mieter darf Haustiere nur mit Erlaubnis des Vermieters halten. Eine erteilte Erlaubnis kann widerrufen werden, wenn durch das Tier andere Mieter oder Nachbarn belästigt werden oder wenn eine Gefährdung der Mietsache zu befürchten ist. Für die Haltung von Kleintieren ist eine Erlaubnis nicht erforderlich.

§ 5 Gebrauchsüberlassung an Dritte

(1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache ganz oder teilweise einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Sache weiterzuvermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

(2) Entsteht für den Mieter nach dem Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen; dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

(3) Die Erlaubnis kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

(4) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

§ 6 Betreten des Mietobjekts

(1) Die Vertreter und Beauftragten des Vermieters dürfen das Mietobjekt nach vorheriger Ankündigung betreten. Dies gilt insbesondere, um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand des Mietobjekts festzustellen und um Messeinrichtungen abzulesen.

(2) In der Regel meldet sich der Vermieter oder dessen Beauftragter eine Woche zuvor beim Mieter an. In dringenden Fällen kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter die Mietsache auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

(3) Will der Vermieter das Mietobjekt verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter das Mietobjekt nach vorheriger Ankündigung zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten auch mehrfach wöchentlich betreten. Auf die berechtigten Belange des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

(4) Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Vermieter oder seine Beauftragten die Mieträume betreten können.

§ 7 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

(1) Die Durchführung von Reparaturen und Verbesserungen des Mietobjekts durch den Vermieter richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 554 BGB).

(2) Der Vermieter ist berechtigt, nach Durchführung von Modernisierungs- oder Energieeinsparungsmaßnahmen die Miete entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu erhöhen (§ 559 BGB).

(3) Der Mieter darf Veränderungen an den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vornehmen. Liegt die Zustimmung nicht vor, kann der Vermieter Schadensersatz und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters verlangen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten für bauliche oder sonstige Veränderungen der Mieträume nebst Zubehör, sofern insoweit nicht eine ausdrückliche Vereinbarung mit dem Vermieter und dessen Zustimmung vorliegt. Auch das Betreiben eines Öl-, Elektrospeicher-, Holz- 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. Der Mieter haftet für jeden von ihm oder von einem seiner Beauftragten verschuldeten Schaden, der durch die Aufstellung, den Betrieb oder den Abbau des Ofens sowie die Lagerung von Heizstoffen entsteht. Hinsichtlich der Lagerung von Heizstoffen sind die einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften zu beachten. Der Vermieter ist zur Sicherstellung dieser Vorschriften jedoch nicht verpflichtet, bauliche Arbeiten selbst vorzunehmen oder solche durch den Mieter oder Dritte zu dulden.

§ 8 Instandsetzung und Instandhaltung des Mietobjekts

(1) Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung trägt der Vermieter, sofern der Schaden nicht vom Mieter oder von ihm gemäß § 278 BGB zurechenbaren Personen, insbesondere Familienangehörigen, Gästen, Hausangestellten oder vom Mieter beauftragten Handwerkern, schuldhaft verursacht wurde.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, während der Dauer der Mietzeit die notwendigen Schönheitsreparaturen (Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken) auf eigene Kosten in fachhandwerklicher Qualität ausführen zu lassen oder selbst auszuführen. Die Schönheitsreparaturen sind je nach dem Grad der Abnutzungen durchzuführen.

(3) Schäden am und im Mietobjekt sind dem Vermieter ohne schuldhaftes Verzögern 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.

(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, Schlössern, Sprechanlagen, Türverschlüssen, Fenstern, Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Markisen, WC- und Badeeinrichtungen, Handwaschbecken, Bodenbelägen, elektrischen Einrichtungen, insbesondere die in § 28 Abs. 3 Satz 2 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) genannten Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüssen sowie Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, übernimmt der Mieter die Kosten voll, wenn der Rechnungsbetrag im Einzelfall 100,00 Euro nicht übersteigt, jedoch innerhalb eines Kalenderjahres nur bis zu einem Gesamtbetrag von 8 % der Jahresnettomiete. Der Mieter ist nicht verpflichtet, die Kleinreparaturen selbst durchzuführen bzw. in Auftrag zu geben. Die Notwendigkeit von Kleinreparaturen ist dem Vermieter unverzüglich nach Feststellung des jeweiligen Schadens mitzuteilen.

§ 9 Haftung des Vermieters

(1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für Mängel der Mietsache, die bei Abschluss des Mietvertrags vorhanden waren, wird ausgeschlossen.

(2) Werden durch einen später entstehenden Mangel Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters verletzt oder werden die vom Mieter eingebrachten Sachen beschädigt, so haftet der Vermieter nur, wenn ihm, seinem gesetzlichen Vertreter oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann oder wenn sich der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug befunden hat. Für sonstige Schäden haftet der Vermieter nur, wenn ihm, seinem gesetzlichen Vertreter oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.

(3) Der in Absatz 1 genannte Haftungsausschluss greift nicht ein, soweit der Vermieter die Mangelfreiheit des Mietobjektes oder eine bestimmte Eigenschaft besonders zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.

§ 10 Reinigungs-, Räum- und Streupflichten

Der Mieter ist 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. Der Mieter hat im Falle der persönlichen Verhinderung für eine Vertretung zu sorgen.

§ 11 Mehrheit von Mietern

(1) Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

(2) Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berühren, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.

(3) Tatsachen, die für einen Mitmieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für ihn einen Schadensersatz- oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadensersatzpflicht begründen, haben für Mitmieter die gleiche Wirkung.

§ 12 Beendigung des Mietverhältnisses

(1) Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache einschließlich Öfen, Herde, Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen, Öl-, Gas- und Elektrogeräte geräumt und sorgfältig gereinigt und geputzt zurückzugeben.

(2) Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, bauliche Veränderungen, die er an der Mietsache vorgenommen hat oder Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung der Mietzeit auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes vereinbart ist.

(3) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Er hat hierbei den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Der Vermieter kann unbeschadet seiner Rechte nach Absatz 2 die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.

(4) Ein Übergabeprotokoll soll angefertigt werden; der Mieter erhält eine Abschrift.

§ 13 Hausordnung

(1) Die als Anlage B beigefügte Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages.

(2) Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung einseitig abzuändern, soweit dadurch keine zusätzlichen Verpflichtungen des Mieters entstehen oder vertraglich gesicherte Rechtspositionen des Mieters beeinträchtigt werden. Die geänderte Hausordnung gilt ab dem auf die Mitteilung der Änderung folgenden Monatsersten.

(3) Von der Hausordnung abweichende Vereinbarungen des Mietvertrags gehen der Hausordnung vor.

§ 14 Mietsicherheit

(1) Der Mieter verpflichtet sich, eine Mietsicherheit in Höhe von Euro ..... (höchstens drei Monatsmieten ohne Betriebskostenvorauszahlung) an den Vermieter zu bezahlen. Die Zahlung kann in drei gleichen Monatsraten erfolgen. In diesem Fall ist die erste Teilleistung zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die zweite Teilleistung ist einen Monat später, die dritte Teilleistung zwei Monate später zur Zahlung fällig.

(2) Der Vermieter wird die Mietsicherheit nach Erhalt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen.

(3) Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Mietsicherheit befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen.

(4) Die Mietsicherheit ist spätestens 6 Monate nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache zuzüglich der angefallenen Zinsen unter Abrechnung evtl. Vermieterforderungen an den Mieter zurückzuzahlen. Steht eine Forderung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, so ist er berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderung entsprechenden Betrag auch darüber hinaus zurückzubehalten. Eine jährliche Auszahlung der angefallenen Zinsen kann vom Mieter nicht verlangt werden. Der Mieter kann fällige Mietzahlungen nicht mit der Kaution aufrechnen.

§ 15 Datenschutz

Der Mieter ist damit einverstanden, dass seine Daten im Rahmen der Verwaltung des Mietobjekts beim Vermieter unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bedingungen gespeichert und elektronisch verarbeitet werden.

§ 16 Zusatzvereinbarung für vermietete Eigentumswohnungen

(1) Dem Mieter ist bekannt, dass es sich bei der vermieteten Wohnung um eine Eigentumswohnung handelt. Für die Bewirtschaftung dieser Wohnung entstehen dem Vermieter unter anderem Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung, die der Mieter nach § 3 des Mietvertrags zu tragen hat. Über die Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Die Höhe der einzelnen Betriebskostenpositionen richtet sich nach der Einzelabrechnung des Verwalters. Die Bestimmungen der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung im Haus und das Zusammenleben der Hausbewohner sind auch für den Mieter verbindlich. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter Abschriften der Gemeinschaftsordnung und der einschlägigen Wohnungseigentümerbeschlüsse auszuhändigen.

(2) Die Regelung in Absatz 1 Satz 5 gilt auch für spätere Änderungen der Gemeinschaftsordnung und die nach Abschluss des Mietvertrags getroffenen Beschlüsse der Wohnungseigentümer. Der Vermieter wird dem Mieter die einschlägigen Änderungsbeschlüsse mitteilen.

(3) Die jeweilige Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung erforderlichen Einzelanweisungen zu erteilen. In dringenden Fällen ist der Verwalter neben dem Vermieter auch zum Betreten der Wohnung befugt.

§ 17 Sonstiges

(1) Bisher getroffene mündliche Absprachen, welche nicht Bestandteil der vorliegenden Vereinbarung sind, sind nicht bindend und nicht Bestandteil der Vereinbarung.

(2) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.

(3) Sollte eine der vorstehenden Vereinbarungen nichtig oder unwirksam sein oder werden, so berührt dies den Vertrag im Übrigen nicht. An die Stelle der nichtigen bzw. unwirksamen Vereinbarung tritt eine wirksame Regelung, die dem wirtschaftlichen Zweck der nichtigen bzw. unwirksamen Regelung am nächsten kommt. Das Sinngemäße gilt für vorhandene Vertragslücken. Im Zweifel findet das Gesetz Anwendung.

(4) Die ausgehändigten und im Vertrag benannten Anlagen werden ausdrücklich Bestandteil dieses Vertrages.

(5) .....

.....

.....

Anlage A: Aufstellung der Betriebskosten
Anlage B: Hausordnung
Anlage C: Gartenordnung

_____, den _____ _____, den _____

_____ _____

Vermieter Mieter

Anlage A

Aufstellung der Betriebskosten
– Bestandteil des Wohnungsmietvertrags –

Betriebskosten im Sinne der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,

hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. die Kosten der Wasserversorgung,

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammen-

hängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. die Kosten der Gartenpflege,

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung,

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung,

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart,

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind, u.a. die Kosten eines Schwimmbades, einer Sauna, einer Klima- oder Entlüftungsanlage, einer Dachrinnenheizung, die Kosten der regelmäßigen Reinigung von Dachrinnen, die Kosten des Garagengebäudes oder einer Tiefgarage, die Kosten eines Pförtner- oder Bewachungsdienstes, die Kosten für die Kontrolle der Funktionsfähigkeit sowie die Kosten der Wartung und Pflege von technischen Einrichtungen, insbesondere die Wartungskosten für Klingel- und Gegensprechanlagen,

die Kosten der regelmäßigen Überprüfung der Elektroanlage, sowie die Kosten der Wartung von Feuerlöschern und sonstigen Feuerschutzeinrichtungen.

Anlage B

Hausordnung
– Bestandteil des Wohnungsmietvertrags –

1. Erhaltung der Ordnung und Sauberkeit

a) Jeder Mieter hat seine Räumlichkeiten einschließlich der dazugehörigen Treppen und Vorplätzen sauber und in Ordnung zu halten. Die Fußböden sind pfleglich zu behandeln, regelmäßig und sachgerecht zu reinigen.

b) Balkone sind von Schnee freizuhalten.

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

d) Das Reinigen der Treppen vom oberen Stockwerk auf den Dachboden, der Vorplätze auf demselben, der Treppe zum Untergeschoss und Keller, der Vorplätze dort, das Reinigen sonstiger gemeinschaftlich genutzten Räume einschließlich der dort vorhandenen Fenster, das Putzen der Klingelknöpfe, der Briefkastenanlage und des Haustürschlosses, das Kehren des Hofes, der Einfahrt, der Straße und der zum Mietobjekt gehörenden Bürgersteige, die Beseitigung von Schnee und Eis nach Maßgabe der ortspolizeilichen Vorschriften, 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 Partei, welche die Kehrwoche hat, sofort zu entfernen.

e) Der Hof ist stets frei und sauber zu halten. Bei Einlieferung von Brennstoffen müssen die dafür benützten Orte sofort wieder gereinigt werden.

f) Die Verwendung von Waschmaschinen und Trocknern in der Wohnung ist zulässig, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht, Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind, funktionssichere und fachgerecht angeschlossene Geräte benutzt werden. Die Verwendung eines Ablufttrockners bedarf wegen der Führung der Abluftleitung der Zustimmung des Vermieters. Dies gilt sowohl für die Nutzung in den eigenen Mieträumen als auch in den gemeinschaftlichen Wäsche- und Trockenräumen. Wird die Waschküche bzw. der Trockenraum von mehreren Personen genutzt, haben sie sich untereinander über die Nutzung zu verständigen. Nach der Wäsche ist die Waschküche ordentlich und sauber zu verlassen. Entsprechendes gilt für den Trockenraum.

g) Das Abstellen von Gegenständen, insbesondere Fahrrädern, Kinderwagen und Rollatoren auf Fluren, Treppen, Gängen, im Hof oder in sonstigen gemeinschaftlichen Räumen in oder am Haus ist unbeschadet behördlicher Vorschriften nur zulässig, soweit keine anderweitigen Abstellmöglichkeiten (z. B. Fahrradraum) vorgesehen sind und dadurch andere Mieter nicht behindert werden. Das Abstellen von motorisierten Fahrzeugen im Flur, in den Kellerräumen, auf dem Hof, den Gehwegen und den Grünflächen ist nicht gestattet, es sei denn, dass dort gesonderte Abstellflächen ausgewiesen sind. Ausnahmen bedürfen einer Erlaubnis des Vermieters.

2. Rücksichtnahme auf Mitbewohner

a) Rundfunk- und Fernsehlautsprecher sowie sonstige Tonwiedergabegeräte dürfen nur in geschlossenen Räumen und mit Zimmerlautstärke betätigt werden. Ruhestörungen dürfen nicht auftreten.

b) Das Anbringen und Aufstellen von Außenantennen darf nur mit Erlaubnis des Vermieters und in sachgemäßer Ausführung erfolgen.

c) Nähmaschinen sind auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen.

d) Alle belästigenden Geräusche, insbesondere Türenzuwerfen und störendes Treppenlaufen sind im Hinblick auf die Ruhe und gegenseitige Rücksicht zu vermeiden. Besondere Rücksichtnahme ist in der Zeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr sowie zwischen 22:00 Uhr und 7:00 Uhr geboten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen örtlichen Satzung bzw. Polizeiverordnung.

e) Musizieren ist nur in der Zeit von 7:00 Uhr bis 13:00 Uhr und von 15:00 Uhr bis 22:00 Uhr erlaubt.

f) Das Grillen auf dem Balkon ist in Mehrfamilienhäusern verboten.

g) Im Treppenhaus und in sonstigen von mehreren Mietern gemeinschaftlich genutzten Räumen ist das Rauchen verboten.

3. Verhütung von Schäden, Sicherheit

a) Die Mieträume sind ausreichend zu heizen und zu lüften. Keller und Speicher sind ebenfalls ausreichend zu belüften.

b) Zur Verhütung von Unfällen sind die Zugänge zu den Kellern, Plattformen usw. nach Gebrauch wieder zu verschließen. In der Nacht sowie bei stürmischem und regnerischem Wetter sind die Türen und Fenster sorgfältig zu schließen. Dies gilt auch für Fenster in Keller- und Speicherabteilungen sowie für den jeweiligen Benutzer von gemeinschaftlich genutzten Räumen.

c) Wasserverschwendung ist zu vermeiden. Dem Mieter obliegt die sorgfältige Überwachung aller Wasserentnahme- und Ausgussstellen. Wird die Wasserleitung – namentlich bei Frost – abgesperrt, so haben die Mieter darauf zu achten, dass die Hahnen nach Auslauf wieder geschlossen werden. Der Mieter ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um ein Einfrieren der Leitungen zu verhindern.

d) Jeder Mieter muss sorgfältig auf Feuer und Licht achten.

e) Bau- und feuerpolizeiliche Bestimmungen sind zu beachten und einzuhalten. Feuergefährliche bzw. leicht entzündliche Stoffe dürfen weder auf dem Dachboden noch im Keller gelagert oder aufgewahrt werden. Brennstoffe dürfen nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen gelagert werden. Für die Lagerung von Heizöl gelten darüber hinaus die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften. Öfen und Herde dürfen nur mit dem jeweils geeigneten Brennstoff geheizt werden.

f) Der im Haushalt anfallende Müll ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nur in die hierfür bereit gehaltenen Mülltonnen verbracht werden. Bei der Beseitigung von Sonder- und Sperrmüll sind die behördlichen Vorschriften zu beachten. Für die Beseitigung derartiger Gegenstände sind in den Betriebskosten keine Beträge enthalten, der Mieter muss sie auf eigene Kosten entsorgen oder entsorgen lassen.

g) Das Betreten des Daches ist verboten.

Anlage C

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

A. Allgemein

Soweit im Wohnungsmietvertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die folgenden Bestimmungen:

1. Ist der Mieter zur Benutzung des Gartens berechtigt, darf er die zum Mietwohnhaus gehörenden Zier- und Nutzgartenflächen betreten und jeweils der Bestimmungsart entsprechend unentgeltlich nutzen. Die Erträge einschließlich Obstertrag bei Nutzgärten stehen dem Mieter zu. Eine Änderung der Nutzungsart bedarf der Zustimmung des Vermieters. Das Pflanzen neuer Bäume und Sträucher bedarf ebenfalls der Zustimmung des Vermieters.

2. Der Mieter ist verpflichtet, die Gartenflächen ordnungsgemäß zu pflegen. 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 zurück geschnitten 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) Beseitigung wild aufwachsender Bäume.

e) Gartenabfälle aller Art sind sachgerecht zu beseitigen, sofern sie nicht durch Kompostieren genutzt werden. Kompostlegen sind fachgerecht anzulegen und ungezieferfrei zu halten. Die Lage der Kompostlegen im Garten sind im Einvernehmen mit dem Vermieter festzulegen.

f) Die Instandhaltung und erforderlichenfalls die Beseitigung großer Bäume (u. a. Waldbäume) ist Sache des Vermieters. Der Mieter soll jedoch den Vermieter auf erkennbare, insbesondere gefahrdrohende Schäden (z. B. dürre Äste) unverzüglich hinweisen.

3. Der Mieter hat die Wahl, den Garten selbst zu pflegen oder von einem Fachmann bzw. einer anderen geeigneten Person auf seine Kosten pflegen zu lassen.

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

5. 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 über die Zuordnung der Gartenflächen insgesamt oder von Teilflächen zu der betreffenden Wohnung vereinbart sind, sind die Mieter gemeinschaftlich zur Nutzung berechtigt. Die Pflege und Instandhaltung des Gartens ist in diesem Fall Sache des Vermieters. Die Kosten der Gartenpflege (§ 2 Nr. 10 BetrKV) werden nach dem Anteil der Wohnflächen auf die Mieter umgelegt.

Ist eine besondere Regelung über die Zuordnung der Gartenflächen insgesamt oder von Teilflächen zu einer Wohnung getroffen, so ist der jeweilige Mieter gemäß der unter A. genannten Bestimmungen zur Nutzung dieser Flächen berechtigt und zur Pflege verpflichtet.

Bei einem Mieterwechsel tritt der neue Mieter in die Rechte und Pflichten seines Mietvorgängers ein.

b) **Wohnungsübergabeprotokoll**

Objekt-Nr.:

. . . . . .

Gebäude (Straße, Hausnummer, Ort):

. . . . . .

Wohnung im (Stockwerk, Lage)

. . . . . .

Name der/ des Mieter(s):

. . . . . .

Telefonnummer:

. . . . . .

Datum: . . . . . .

1.	**Ablesedaten:**	Zähler-Nr.	Stand
	Strom	. . . . .	. . . . .
	Gas	. . . . .	. . . . .
	Kalt-Wasser	. . . . .	. . . . .
	Warm-Wasser	. . . . .	. . . . .
	Fernwärme/Heizung	. . . . .	. . . . .
	. . . . .	. . . . .	. . . . .

2. **Es wurden folgende Schlüssel übergeben:**

___ Haustür	___ Keller	___ Garage
___ Wohnungstür	___ Briefkasten	___ . . . . .

3. **Beanstandungen/ Bemerkungen:**

_____, den _____ _____, den _____

_____ _____

Vermieter Mieter

c)

Mietvertrag

für Garagen und Stellplätze

zwischen

.....
– nachstehend als ***Vermieter*** bezeichnet –

und

.....
– nachstehend als ***Mieter*** bezeichnet –

§ 1 Mietgegenstand

(1) Mietgegenstand ist

☐ eine Einzelgarage (mit der Nummer .....)

☐ ein Tiefgaragenstellplatz (mit der Nummer .....)

☐ ein Stellplatz im Freien (mit der Nummer .....)

☐ .....

auf dem Grundstück ..... in .....

☐ der Stellplatz ist im beiliegenden Lageplan (Anlage A), welcher Vertragsbestandteil ist, gekennzeichnet.

(2) Das Mietobjekt wird in dem Zustand vermietet, in dem es sich im Zeitpunkt der Übergabe befindet. Der Mieter hatte im Vorfeld des Mietvertragsschlusses ausgiebig Gelegenheit, das Mietobjekt zu besichtigen.

(3) Dem Mieter werden für die Mietzeit folgende Schlüssel/ folgendes Funkgerät/ folgender Codeschlüssel ausgehändigt: .....

(4) Bei Verlust eines Schlüssels, Funkgeräts oder Codeschlüssels 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 nachweisen kann, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist. Niemand darf sich ohne Genehmigung des Vermieters einen Schlüssel, ein Funkgerät oder einen Codeschlüssel anfertigen lassen. Angefertigte Schlüssel, Funkgeräte und Codeschlüssel zur Mietsache sind beim Auszug dem Vermieter abzugeben.

§ 2 Mietdauer und Kündigung

(1) Das Mietverhältnis beginnt am ..... Es wird auf unbestimmte Dauer geschlossen.

(2) Das Mietverhältnis kann von beiden Vertragsparteien spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

(3) Die Kündigung bedarf der Schriftform.

(4) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die Vorschrift des § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 3 Miete

(1) Die Miete beträgt monatlich … … … … Euro.

(2) Die Miete ist monatlich im Voraus fällig und spätestens am dritten Werktag eines Monats, ohne besondere Aufforderung, kostenfrei auf folgendes Konto des Vermieters mit der Nr. . . . . bei der . . . . . (BLZ: . . . . .) zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Gutschrift der Miete an.

(3) Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, neben den gesetzlichen Verzugszinsen für jede nach Verzugseintritt ergehende schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten in Höhe von 5,00 Euro zu fordern, es sei denn der Mieter weist nach, dass dem Vermieter kein oder ein wesentlich niedrigerer Schaden als die Pauschale entstanden ist. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

(4) Der Vermieter ist berechtigt, die Miete angemessen entsprechend der für vergleichbare Garagen bzw. Stellplätze vereinbarten Miete zu erhöhen. Ein Verfahren entsprechend §§ 558ff. BGB muss nicht eingehalten werden.

§ 4 Benutzung der Mietsache

(1) Der Mietgegenstand darf nur für das Einstellen eines Pkw oder Motorrads nach Maßgabe der als Anlage B beigefügten Garagenordnung, die Vertragsbestandteil ist, genutzt werden. Das Abstellen nicht zugelassener Kraftfahrzeuge, das Lagern von Gegenständen aller Art, auch Reifen oder Kraftfahrzeugzubehör sowie Fahrrädern ist nur mit Genehmigung des Vermieters zulässig.

(2) Der Mieter darf Veränderungen an der Mietsache, insbesondere bauliche Anlagen jeder Art (auch Umzäunungen), sonstige Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vornehmen. Liegt die Zustimmung nicht vor, kann der Vermieter Schadensersatz und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters verlangen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten für bauliche oder sonstige Veränderungen der Mieträume nebst Zubehör, sofern insoweit nicht eine ausdrückliche Vereinbarung mit dem Vermieter und dessen Zustimmung vorliegt.

(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 schriftlichen Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belässt (vgl. § 6) oder das Mietobjekt durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet.

§ 5 Betreten des Mietobjekts

(1) Die Vertreter und Beauftragten des Vermieters dürfen die Mietsache nach vorheriger Ankündigung betreten. Dies gilt insbesondere um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand des Mietobjekts festzustellen.

(2) In der Regel meldet sich der Vermieter oder dessen Beauftragter eine Woche zuvor beim Mieter an. In dringenden Fällen kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter die Mietsache auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

(3) Will der Vermieter das Mietobjekt verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter das Mietobjekt nach vorheriger Ankündigung zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten auch mehrfach wöchentlich betreten. Auf die berechtigten Belange des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

(4) Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Vermieter oder seine Beauftragten das Mietobjekt betreten können.

§ 6 Gebrauchsüberlassung an Dritte

(1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache ganz oder teilweise einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Sache weiterzuvermieten. Verweigert der Vermieter die

Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

(2) Die Erlaubnis kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

(3) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

§ 7 Instandhaltung des Mietobjekts, Reinigungs-, Räum- und Streupflichten

(1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache regelmäßig zu säubern und pfleglich zu behandeln. Für Beschädigungen haftet der Mieter, soweit sie von ihm oder von ihm gemäß § 278 BGB zurechenbaren Personen, insbesondere Familienangehörigen, Gästen, Hausangestellten oder vom Mieter beauftragten Handwerkern, schuldhaft verursacht werden.

(2) Schäden am und im Mietobjekt sind dem Vermieter ohne schuldhaftes Verzögern anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden.

(3) Der Mieter ist verpflichtet, die Zufahrt zur Mietsache (Gehweg und Straße) nach Maßgabe der ortspolizeilichen Vorschriften zu reinigen, von Schnee freizuhalten und bei Glätte zu streuen. Im Falle der persönlichen Verhinderung hat er für eine Vertretung zu sorgen.

§ 8 Haftung des Vermieters

(1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für Mängel der Mietsache, die bei Abschluss des Mietvertrags vorhanden waren, wird ausgeschlossen.

(2) Werden durch einen später entstehenden Mangel Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters verletzt oder werden die vom Mieter eingebrachten Sachen beschädigt, so haftet der Vermieter nur, wenn ihm, seinem gesetzlichen Vertreter oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann oder wenn sich der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug befunden hat. Für sonstige Schäden haftet der Vermieter nur, wenn ihm, seinem gesetzlichen Vertreter oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.

(3) Der in Absatz 1 genannte Haftungsausschluss greift nicht ein, soweit der Vermieter die Mangelfreiheit des Mietobjektes oder eine bestimmte Eigenschaft besonders zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.

§ 9 Selbständigkeit der Garagen- bzw. Stellplatzvermietung

Die Vermietung der Garage ist von der Vermietung einer Wohnung im gleichen oder einem anderen Anwesen rechtlich, wirtschaftlich und tatsächlich unabhängig.

§ 10 Mehrheit von Mietern

(1) Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

(2) Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berühren, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.

(3) Tatsachen, die für einen Mitmieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für ihn einen Schadensersatz- oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadensersatzpflicht begründen, haben für Mitmieter die gleiche Wirkung.

§ 11 Beendigung des Mietverhältnisses

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache geräumt und sorgfältig gereinigt mit sämtlichen Schlüsseln, gegebenenfalls Funkgeräten und Codeschlüsseln, zurückzugeben.

§ 12 Mietsicherheit

(1) Der Mieter verpflichtet sich, eine Mietsicherheit in Höhe von Euro . . . . . an den Vermieter zu bezahlen.

(2) Der Vermieter wird die Mietsicherheit nach Erhalt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen.

(3) Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Mietsicherheit befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen.

(4) Die Mietsicherheit ist spätestens sechs Monate nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache zuzüglich der angefallenen Zinsen unter Abrechnung evtl. Vermieterforderungen an den Mieter zurückzuzahlen. Steht eine Forderung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, so ist er berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderung entsprechenden Betrag auch darüber hinaus zurückzubehalten. Eine jährliche Auszahlung der angefallenen Zinsen kann vom Mieter nicht verlangt werden. Der Mieter kann fällige Mietzahlungen nicht mit der Kaution aufrechnen.

§ 13 Datenschutz

Der Mieter ist damit einverstanden, dass seine Daten im Rahmen der Verwaltung des Mietobjekts beim Vermieter unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bedingungen gespeichert und elektronisch verarbeitet werden.

§ 14 Sonstiges

(1) Bisher getroffene mündliche Absprachen, welche nicht Bestandteil der vorliegenden Vereinbarung sind, sind nicht bindend und nicht Bestandteil der Vereinbarung.

(2) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.

(3) Sollte eine der vorstehenden Vereinbarungen nichtig oder unwirksam sein oder werden, so berührt dies den Vertrag im Übrigen nicht. An die Stelle der nichtigen bzw. unwirksamen Vereinbarung tritt eine wirksame Regelung, die dem wirtschaftlichen Zweck der nichtigen bzw. unwirksamen Regelung am nächsten kommt. Das Sinngemäße gilt für vorhandene Vertragslücken. Im Zweifel findet das Gesetz Anwendung.

(4) Die ausgehändigten und im Vertrag benannten Anlagen werden ausdrücklich Bestandteil dieses Vertrages.

(5) . . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

Anlage A: Lageplan
Anlage B: Garagenordnung

_____, den _____ _____, den _____

_____ _____

Vermieter Mieter

Anlage B

Garagenordnung

1. Der Mieter hat jeglichen Lärm, insbesondere die Ruhestörung der Hausbewohner und Nachbarn zu vermeiden. Dem Mieter ist es insbesondere untersagt, unnötig zu hupen, den Motor geräuschvoll anzulassen oder warmlaufen zu lassen, mit unnötig hoher Motordrehzahl an- und abzufahren, ein Autoradio oder sonstiges Audiosystem inklusive Zubehör bei offenen Fahrzeugtüren oder heruntergelassenen Seitenscheiben zu betreiben, sowie die Fahrzeug- und Garagentüren übermäßig laut zu öffnen und zu schließen.

2. Wegen Brandgefahr ist verboten:

a) das Rauchen sowie die Benutzung von offenem Licht und Feuer,

b) die Aufbewahrung sowie das Umfüllen, Auffüllen oder Ablassen von Kraftstoff, Öl und sonstigen brennbaren Stoffen,

c) die Aufbewahrung leerer Kraftstoff- und Ölbehälter,

d) die Aufbewahrung von Putzwolle oder Putzlappen, ausgenommen kleine Mengen ungebrauchter Lappen oder Putzwolle, wenn sie in fest verschlossenen Metallbehältern bereitgehalten werden,

e) das Abstellen von Fahrzeugen, die wegen Undichtigkeit Brennstoff oder Öl verlieren.

3. Es ist verboten, den Motor bei geschlossenen Garagentüren laufen zu lassen.

4. Die Benutzung elektrischer Geräte und Maschinen (z. B. Heizgeräte und Bohrmaschinen), insbesondere das Aufladen von Batterien ist nicht gestattet. Vorhandene elektrische Leitungen dürfen nicht verändert, insbesondere nicht angezapft werden.

5. Vorhandene Tore sind nach der Ein- oder Ausfahrt ordnungsgemäß zu schließen.

6. Die Fahrzeuge dürfen in den Einstellräumen nicht gewaschen werden.

7. Das Reparieren und Lackieren von Kraftfahrzeugen ist weder in den Einstellräumen noch auf dem übrigen Garagengelände gestattet. Bei Wartungsarbeiten, die nur in der Garage stattfinden dürfen, ist jede Geräuschentwicklung zu vermeiden.

8. Es darf nur im Schritttempo ein- und ausgefahren werden. Ausfahrten und Durchfahrten müssen unbedingt frei gehalten werden.

Gesetzliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften sind vom Mieter und seinem Beauftragten auch dann zu befolgen, wenn sie in der Garagenordnung nicht ausdrücklich erwähnt sind. Es gilt die Straßenverkehrsordnung.

Anhang zu Art. 1 Nr. 3 Buchstabe a)

Anlage 3

415 c. Richtsätze

(zu § 1 Nr. 5)

Der Höchstsatz für die Berechnung des Mietzuschusses sind 5,40 Euro/m².
In Städten und Gemeinden, die nach der Anlage zu § 1 Abs. 3 Wohngeldverordnung der Mietstufe 5 oder 6 zugeordnet sind, beträgt der Höchstsatz für die Berechnung des Mietzuschusses 6,25 Euro/m².

Es sind dies die Städte/Gemeinden Asperg, Bad Krozingen, Besigheim, Böblingen, Denzlingen, Ditzingen, Esslingen am Neckar, Fellbach, Filderstadt, Freiberg am Neckar, Gärtringen, Gundelfingen, Herrenberg, Holzgerlingen, Kernen i. R., Kirchheim/Teck, Korntal-Münchingen, Kornwestheim, Leinfelden-Echterdingen, Leonberg,

Ludwigsburg, Marbach am Neckar, Markgröningen, Möglingen, Neuhausen a.d.F., Ostfildern, Remseck am Neckar, Renningen, Rutesheim, Sindelfingen, Stuttgart, Tamm, Tübingen und Waiblingen.

Anhang zu Art. 1 Nr. 3 Buchstabe a)

Anlage 4

Zu § 1 Nr. 5.2
415 d. Wohnflächenberechnungsbogen

Zusammenstellung der anrechenbaren Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung WoFlV (vom 01.01.2004), für die Wohnung im _____ Stock links/rechts/Mitte des Hauses

Derzeitiger Mieter:

01.	Windfang			qm
02.	Flur			qm
03.	WC			qm
04.	Diele			qm
05.	Küche			qm
06.	Abstellraum			qm
07.	Esszimmer			qm
08.	Wohnzimmer			qm
09.	Arbeitszimmer			qm
10.	Kinderzimmer			qm
11.	Kinderzimmer			qm
12.	Zimmer			qm
13.	Zimmer			qm
14.	Zimmer			qm
15.	Zimmer			qm
16.	Hauswirtschaftsraum			qm
17.	Bad			qm
18.	Balkon	qm ¼ =		qm
	Loggia	qm ¼ =		qm
	überdeckte Terrasse	qm ½ =		qm
	nicht beheizbarer Wintergarten	qm ½ =		qm
	beheizbarer Wintergarten			qm
		zusammen		**qm**

Auszug aus der Wohnflächenverordnung (BGBl I 2003, 2346)

§ 1
Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

(1) . . . .

(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2
Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie

2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zubehörräume, insbesondere:

a) Kellerräume,
b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
c) Waschküchen,
d) Bodenräume,
e) Trockenräume,
f) Heizungsräume und
g) Garagen,

2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie

3. Geschäftsräume.

§ 3
Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,

2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,

3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,

4. freiliegenden Installationen,
5. Einbaumöbeln und

6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,

2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,

3. Türnischen und

4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und

2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4
Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,

2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,

3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,

4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

§ 5
Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Anhang zu Art. 1 Nr. 3 Buchstabe b)

Anlage 5

(zu § 1 Nr. 3)

415 e. Allgemeine Verwaltungsvorschrift über Kirchliche Dienstwohnungen

I. Allgemeines

§ 1
Geltungsbereich

(1) Beschäftigten der Evangelischen Landeskirche in Württemberg dürfen Dienstwohnungen nur unter Beachtung der nachstehenden Vorschriften zugewiesen werden.

(2) Den Kirchengemeinden, Kirchenbezirken und kirchlichen Verbänden wird empfohlen, entsprechend zu verfahren.

§ 2
Begriff der Dienstwohnungen

(1) Dienstwohnungen sind Wohnungen oder einzelne Wohnräume, die Kirchenbeamten als Inhabern bestimmter Dienstposten vom Dienstherrn unter ausdrücklicher Bezeichnung als Dienstwohnung ohne Abschluss eines Mietvertrags aus dienstlichen Gründen nach Maßgabe dieser Vorschriften zugewiesen werden. Das Dienstwohnungsverhältnis ist öffentlich-rechtlicher Natur.

(2) Bezüglich der Werkdienstwohnungen für Angestellte gilt Abschnitt IV.

§ 3
Voraussetzung für die Zuweisung

(1) Dienstwohnungen dürfen nur zugewiesen werden, wenn die dienstlichen Verhältnisse es erfordern. In der Zuweisung wird die Wohnung nach Ort, Lage und Größe beschrieben und der Beginn des Dienstwohnungsverhältnisses festgestellt.

(2) Sind die Voraussetzungen für die Zuweisung einer kircheneigenen Wohnung als Dienstwohnung weggefallen, so ist die Bezugsanordnung auf Monatsende zu widerrufen. Die Dienstwohnung ist in eine Mietwohnung umzuwandeln oder dienstlichen Zwecken zuzuführen. Bei einer angemieteten Wohnung wird die Bezugsanordnung gleichfalls auf Monatsende widerrufen. Tritt der bisherige Dienstwohnungsinhaber in das Mietverhältnis nicht ein, so ist das Mietverhältnis von der hausverwaltenden Stelle zu kündigen. Die Kündigung kann bis zur Dauer eines Jahres zurückgestellt werden, wenn dies nach der örtlichen Wohnungssituation und bei den persönlichen Verhältnissen des Bediensteten angezeigt ist. Bis zur Beendigung des Mietverhältnisses ist die bisher gezahlte Dienstwohnungsvergütung als Mietentschädigung einzubehalten.

(3) Ein Anspruch auf Zuweisung einer Dienstwohnung besteht nicht.

§ 4
Berechtigung und Verpflichtung zum Beziehen

(1) Kirchenbeamte, denen nach § 30 Absatz 2 KBG.EKD eine Dienstwohnung zugewiesen ist, sind verpflichtet, die Dienstwohnung zu beziehen. Die Verpflichtung entsteht mit der Anordnung zum Bezug der Dienstwohnung. Der Kirchenbeamte ist mit der Anordnung darauf hinzuweisen, dass für die Zuweisung und die Benutzung der Dienstwohnung diese Vorschriften gelten. Die Wohnung ist zu beziehen, wenn die hausverwaltende Stelle (§ 5) die Beziehbarkeit festgestellt hat. Die Dienstwohnung ist beziehbar, wenn sie sich in einem zum ordnungsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand befindet.

(2) Die oberste Dienstbehörde oder die von ihr ermächtigte Dienststelle kann auf Antrag des Kirchenbeamten von der Zuweisung absehen oder auf seinen Antrag die Anordnung zum Bezug widerrufen, wenn die Verpflichtung,

die Dienstwohnung zu beziehen oder die bezogene Dienstwohnung zu behalten, eine besondere Härte bedeutet und die Beeinträchtigung dienstlicher Belange bei Abwägung mit den besonderen persönlichen Verhältnissen der Amtskraft hingenommen werden kann.

II. Verwaltung der Dienstwohnungen

§ 5
Hausverwaltende Stelle

Der Oberkirchenrat verwaltet die landeskirchlichen Dienstwohnungen als hausverwaltende Stelle.

§ 6
Größe und Ausstattung

(1) Ein Anspruch auf eine bestimmte Größe und Ausstattung der Dienstwohnung besteht nicht. Die Dienstwohnung soll eine den familiären Verhältnissen des Dienstwohnungsinhabers angemessene Mindestfläche haben.

(2) Die Wohnflächen sind nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

§ 7
Übergabe

Die Dienstwohnung ist dem Kirchenbeamten von der hausverwaltenden Stelle zu übergeben. Über die Übergabe ist eine Niederschrift zu fertigen, aus der insbesondere das Bezugsdatum, das übergebene Zubehör und die überlassenen Ausstattungsgegenstände und Geräte hervorgehen.

§ 8
Dauer der Zuweisung

(1) Die Wohnung ist dem Kirchenbeamten solange als Dienstwohnung zuzuweisen, als er Inhaber des Dienstpostens ist, für den die Dienstwohnung bereitgestellt wird. Der Dienstvorgesetzte kann die Anordnung zum Bezug der Dienstwohnung aus zwingenden dienstlichen Gründen widerrufen.

(2) Das Dienstwohnungsverhältnis endet mit dem Erlöschen der Zuweisung der Dienstwohnung

1. mit Ablauf des Monats, in dem der Dienstwohnungsinhaber versetzt wird, seinen Dienstposten wechselt, in den Ruhestand tritt oder aus dem Kirchlichen Dienst ausscheidet,

2. mit Ablauf des Monats, in dem die Bezugsanordnung aus zwingenden dienstlichen Gründen widerrufen ist (Absatz 1 Satz 2),

3. mit Ablauf des Räumungstages, wenn die Anordnung zum Bezug der Dienstwohnung auf Antrag des Kirchenbeamten widerrufen ist (§ 4 Abs. 2),

4. beim Ableben des Dienstwohnungsinhabers mit seinem Todestag.

(3) Die Räumung der Dienstwohnung ist vom Dienstvorgesetzten anzuordnen

1. zum Zeitpunkt der Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses, wenn der Dienstwohnungsinhabende seinen Dienstposten wechselt, versetzt wird, in den Ruhestand tritt oder aus dem kirchlichen Dienst ausscheidet,

2. zwei Monate nach Ablauf des Sterbemonats, wenn die Dienstwohnung nicht von Angehörigen des verstorbenen Dienstwohnungsinhabers mitbewohnt gewesen ist,

3. sechs Monate nach Ablauf des Sterbemonats, wenn die Dienstwohnung von Angehörigen mitbewohnt ist,

4. sechs Monate nach Ablauf des Monats, in dem die Bezugsanordnung aus zwingenden dienstlichen Gründen widerrufen worden ist.

(4) Die Räumungstermine nach Absatz 3 können auf Antrag unter Mitberücksichtigung des dienstlichen Interesses an der Dienstwohnung verlängert werden

1. bis zu einem Jahr bei einem versetzten oder aus gesundheitlichen Gründen in den Ruhestand tretenden Dienstwohnungsinhaber,

2. im Fall des Absatzes 3 Nr. 3 und 4 um weitere sechs Monate, wenn der Kirchenbeamte bzw. die Angehörigen aus nicht in ihrer Person liegenden Gründen an der termingerechten Räumung gehindert sind.

(5) Bis zu den in Absatz 3 und 4 genannten Räumungsterminen ist als Nutzungsentschädigung die gleiche Vergütung zu zahlen, wie wenn das Dienstwohnungsverhältnis noch bestehen würde; die Dienstwohnungsvorschriften gelten sinngemäß weiter. Nach Ablauf der nach Absatz 3 und 4 angeordneten Termine ist ggf. eine Nutzungsentschädigung in Höhe der ortsüblichen Miete zu zahlen. Von dem Abschluss einer schriftlichen Nutzungsvereinbarung kann in der Regel abgesehen werden.

§ 9
Nutzung der Dienstwohnungen, Vermieten

(1) Der Dienstwohnungsinhaber ist verpflichtet, die Wohnung nebst Zubehör, Ausstattungsgegenständen und Geräten schonend und pfleglich zu behandeln und sie nur zu Wohnzwecken, unter Beachtung der Hausordnung, zu nutzen. Eine Vermietung, eine Benutzung zu anderen Zwecken oder die Aufnahme anderer Personen bedarf der schriftlichen Einwilligung der hausverwaltenden Stelle. Diese ist berechtigt, eine besondere Entschädigung zu verlangen.

(2) Dem Dienstwohnungsinhaber obliegt die Verkehrssicherungspflicht, insbesondere die Räum- und Streupflicht im Winter, nach Maßgabe der ortspolizeilichen Vorschriften. Der Dienstwohnungsinhaber haftet für Schäden, die er, seine Familienangehörigen, Besucher, Hausgehilfen, die von ihm beauftragten Handwerker und dergleichen verursacht haben. Die Haftung entfällt, soweit der Dienstwohnungsinhaber glaubhaft macht, dass weder ihn noch die den Schaden verursachenden Personen ein Verschulden trifft.

§ 10
Instandsetzung und Instandhaltung des Mietobjekts

(1) Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung trägt die hausverwaltende Stelle, sofern der Schaden nicht vom Dienstwohnungsinhaber oder von ihm gemäß § 278 BGB zurechenbaren Personen, insbesondere Familienangehörigen, Gästen, Hausangestellten oder von ihm beauftragten Handwerkern, schuldhaft verursacht wurde.

(2) Der Dienstwohnungsinhaber ist verpflichtet, die notwendigen Schönheitsreparaturen (Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken) auf eigene Kosten in fachhandwerklicher Qualität ausführen zu lassen oder selbst auszuführen. Die Schönheitsreparaturen sind je nach dem Grad der Abnutzungen durchzuführen.

(3) Schäden an und in der Dienstwohnung sind der hausverwaltenden Stelle ohne schuldhaftes Verzögern anzuzeigen. Der Dienstwohnungsinhaber 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.

(4) Für auch ohne Verschulden des Dienstwohnungsinhabers notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Dienstwohnungsinhabers ausgesetzt sind (sog. Kleinreparaturen), nämlich Zentralheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, Öfen, Herde, Spültische, Türen, Schlösser, Fenster, Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Markisen, WC- und Badeeinrichtungen, Handwaschbecken, Bodenbeläge, elektrische Einrichtungen, insbesondere die in § 28 Abs. 3 Satz 2 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) genannten Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, übernimmt der Dienstwohnungsinhaber die Kosten voll, wenn der Rechnungsbetrag im Einzelfall 100,00 Euro nicht übersteigt, jedoch innerhalb eines Kalenderjahres nur bis zu einem Gesamtbetrag von 8 % des Jahresnettomietwerts.

§ 11
Duldung von Instandsetzungs- und ähnlichen Arbeiten

(1) Die hausverwaltende Stelle ist berechtigt, laufende Instandsetzungsarbeiten sowie bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hausgrundstücks oder der Dienstwohnräume, zur Abwendung drohender Gefahren, zur Beseitigung von Schäden oder aus sonstigen Gründen notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Dienstwohnungsinhabers ausführen zu lassen. Die hausverwaltende Stelle wird auf die Belange des Dienstwohnungsinhabers bei der Ausführung der Arbeiten soweit möglich Rücksicht nehmen; er ist rechtzeitig zu verständigen. Die Beauftragten der hausverwaltenden Stelle dürfen die Dienstwohnung nach Anmeldung und Vereinbarung eines Termins betreten, um die notwendigen Feststellungen treffen zu können.

(2) Soweit der Dienstwohnungsinhaber Arbeiten nach Absatz 1 dulden muss, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Gebrauchsfähigkeit der Dienstwohnung führen, hat die hausverwaltende Stelle die Dienstwohnungsvergütung zu mindern.

§ 12
Veränderungen

(1) Um-, An-, Einbauten sowie Änderungen an der gestellten Ausstattung und Einrichtung sind nur mit schriftlicher Einwilligung der hausverwaltenden Stelle zulässig. Sie entscheidet mit der Einwilligung, ob und inwieweit der Dienstwohnungsinhaber die Kosten zu tragen hat und nach der Räumung der Wohnung der frühere Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen ist.

(2) Trägt die Landeskirche die Kosten ganz oder teilweise, so ist der Mietwert angemessen anzuheben, wenn und soweit damit der Wohnwert verbessert wird.

§ 13
Rücknahme

(1) Die Dienstwohnung ist nach dem Erlöschen des Dienstwohnungsverhältnisses durch die hausverwaltende Stelle zurückzunehmen. Darüber ist bei Bedarf eine Niederschrift zu fertigen. Wenn nach § 8 eine Räumungsfrist zugestanden ist, ist die Rücknahme bis zur Räumung der Wohnung aufzuschieben.

(2) Die Dienstwohnung ist ordnungsgemäß gereinigt zu übergeben. Die überlassenen Ausstattungsgegenstände und Geräte sowie die – auch selbstbeschafften – Schlüssel sind zurückzugeben. Für fehlende Gegenstände und Geräte, für zu vertretende Mängel oder Schäden ist Ersatz zu leisten.

(3) Der Dienstwohnungsinhaber muss Einbauten und Vorrichtungen, mit denen er die Dienstwohnung versehen hat, wegnehmen und auf seine Kosten den früheren Zustand wieder herstellen, wenn dies bei der Einwilligung nach § 12 verlangt worden ist. Die hausverwaltende Stelle kann Ausnahmen zulassen. Sie kann mit dem Dienstwohnungsinhaber eine Vereinbarung über die Belassung solcher Einbauten und Vorrichtungen treffen.

§ 14
Hausgärten

(1) Hausgärten, Vorgärten und Ziergärten, die mit der Dienstwohnung zugewiesen und unentgeltlich überlassen sind, müssen vom Dienstwohnungsinhaber gepflegt und in ordnungsmäßigem Zustand erhalten werden.

(2) Die Pflege und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern obliegt dem Dienstwohnungsinhaber. Zum Ersatz abgestorbener Bäume oder Sträucher ist weder die hausverwaltende Stelle noch der Dienstwohnungsinhaber verpflichtet. Die Beseitigung abgestorbener Bäume ist Sache der hausverwaltenden Stelle. Für Ersatzbeschaffungen durch den Dienstwohnungsinhaber wird keine Entschädigung gewährt.

(3) Beim Räumen der Dienstwohnung darf der Dienstwohnungsinhaber von ihm gepflanzte Bäume und Sträucher entfernen. Er ist zur Entfernung verpflichtet, wenn dies die hausverwaltende Stelle verlangt.

III. Dienstwohnungsvergütung, Kosten der Wohnungsnutzung

§ 15
Mietwert

(1) Der ortsübliche Mietwert nach § 1 Nummer 4.2 WVO bildet die Grundlage für die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung nach § 16. Er ist von der hausverwaltenden Stelle für jede Dienstwohnung festzustellen. Bei der Festsetzung des Mietwerts ist der Umstand, dass ein Dienstwohnungsinhaber nur Teilbezüge erhält oder die Bezügezahlung unterbrochen ist, ohne Belang.

(2) Für die Berechnung des Mietwerts ist die tatsächliche, höchstens folgende Wohnfläche zugrunde zu legen:

Stufe	Für Beamte der Besoldungsgruppen	Wohnfläche m²
1	A 16, B 3 – B 9	160
2	A 15 bis A 14	120
3	A 13 bis A 11	100
4	A 10 bis A 8	90
5	A 7 bis A 6	80
6	A 5 bis A 1	65

Bei der Berechnung darf die Wohnfläche nicht unterschritten werden, die für den Dienstwohnungsinhaber aufgrund seiner familiären und persönlichen Verhältnisse angemessen ist. Die Dienstwohnung ist grundsätzlich bis zu den in § 1 Nummer 5.2 WVO festgelegten Wohnflächen angemessen.

(3) Der Dienstwohnungsinhaber ist verpflichtet, die Zahl der zur häuslichen Gemeinschaft gehörenden Personen sowie seine Besoldungsgruppe der hausverwaltenden Stelle anzugeben und Änderungen unverzüglich mitzuteilen.

(4) Ergibt die Berechnung nach Absatz 2, dass dem Dienstwohnungsinhaber ein Raum oder mehrere Räume nicht anzurechnen sind, so ist dieser Mehrraum dem Dienstwohnungsinhaber ohne Mietwertansatz zu überlassen, soweit er nicht anderweitig, z. B. für dienstliche Zwecke, verwendet wird; die Kostentragungspflicht nach § 10 und § 17 bleibt unberührt.

(5) Der Mietwert ist im Vergleich mit der ortsüblichen Miete zu ermitteln; soweit in einer bürgerlichen Gemeinde/Stadt ein Mietspiegel vorhanden ist, sind die unteren Tabellenwerte für die jeweilige Wohnlage, Baujahr und Ausstattung zugrunde zu legen. Wertmindernde und werterhöhende Umstände auf Grund der Lage, Art und Beschaffenheit der Dienstwohnung sind zu berücksichtigen.
Ferner sind Kosten oder Leistungen zu berücksichtigen, die nach Ortsüblichkeit von einem Mieter zu erbringen, aber vom Dienstwohnungsinhaber gemäß § 17 nicht gesondert zu tragen sind.

(6) Die hausverwaltende Stelle hat die ortsübliche Miete regelmäßig zu prüfen und den Mietwert gegebenenfalls neu festzustellen. Wenn sonstige Umstände eintreten, die zu einer Änderung des Mietwerts führen, kann die hausverwaltende Stelle den Mietwert neu feststellen. Der Mietwert ist bei einem Wechsel des Dienstwohnungsinhabers neu zu ermitteln und festzustellen. Der Mietwert ist im Übrigen spätestens alle drei Jahre zu überprüfen und ggf. neu festzustellen. Die Neufeststellung ist dem Dienstwohnungsinhaber mitzuteilen.

§ 16
Dienstwohnungsvergütung

(1) Die Dienstwohnungsvergütung ist der Betrag, der dem Beamten bei Zuweisung einer Dienstwohnung für deren Nutzungswert auf seine Dienstbezüge angerechnet wird (§ 1 Kirchenbeamtenbesoldungs- und -versorgungsgesetz, § 106 Absatz 1 Landesbeamtengesetz, § 10 Bundesbesoldungsgesetz). Die Vergütung für die zuge-

wiesene Dienstwohnung ist in Höhe des Mietwerts nach § 15 festzusetzen; der Beamte ist zum Mietwert zu hören. Den Bescheid über die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung erteilt die hausverwaltende Stelle.

(2) Die tatsächlich zu leistende Dienstwohnungsvergütung darf jedoch den Betrag nicht übersteigen, der im folgenden als „höchste Dienstwohnungsvergütung“ bestimmt ist und entsprechend folgender Aufstellung berechnet wird:

Monatlicher Bruttodienstbezug von Euro	bis Euro	**Höchste Dienstwohnungsvergütung**
1350	1399,99	**300,55**
1400	1449,99	**310,20**
1450	1499,99	**319,85**
1500	1549,99	**329,50**
1550	1599,99	**339,15**
1600	1649,99	**348,80**
1650	1699,99	**358,45**
1700	1749,99	**368,10**
1750	1799,99	**377,75**
1800	1849,99	**387,40**
1850	1899,99	**397,05**
1900	1949,99	**406,70**
1950	1999,99	**416,35**
2000	2049,99	**426,00**
2050	2099,99	**435,65**
2100	2149,99	**445,30**
2150	2199,99	**454,95**
2200	2249,99	**464,60**
2250	2299,99	**474,25**
2300	2349,99	**483,90**
2350	2399,99	**493,55**
2400	2449,99	**503,20**
2450	2499,99	**512,85**
2500	2549,99	**522,50**
2550	2599,99	**532,15**
2600	2649,99	**541,80**

Die höchste Dienstwohnungsvergütung von 541,80 Euro erhöht sich um jeweils 6 Euro für jeden weiteren Betrag von 50 Euro, um den der monatliche Bruttodienstbezug 2.600 Euro überschreitet.

Bruttodienstbezug sind das Grundgehalt, Amts- und Stellenzulagen, Ausgleichs- und Überleitungszulagen, der Familienzuschlag bis Stufe 3, sowie ggf. Leistungsbezüge. Bei Teilzeitbeschäftigung oder Unterbrechung der Bezügezahlung ist von den Bezügen auszugehen, die dem Dienstwohnungsinhaber bei voller Beschäftigung zustünden.

(3) Die Dienstwohnungsvergütung ist bei der Auszahlung der monatlichen Bezüge einzubehalten. Die Anrechnung auf die Dienstbezüge beginnt mit dem Tag, an dem die Verpflichtung zum Bezug der Dienstwohnung entstanden ist. Kann der Beamte aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen die Dienstwohnung erst zu einem späteren Zeitpunkt beziehen, ist der Tag des Einzugs maßgebend.

(4) Bei einer Änderung der festgesetzten Dienstwohnungsvergütung infolge einer Änderung der ortsüblichen Miete wird die neue Dienstwohnungsvergütung mit Wirkung vom Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang einer Mitteilung der hausverwaltenden Stelle hierüber, bei einer sonstigen Änderung des Mietwerts nach § 15 Abs. 2 kann die neue Dienstwohnungsvergütung mit Wirkung vom Ersten des auf die Änderung folgenden Monats angerechnet werden. Die Dienstwohnungsvergütung ist im Übrigen spätestens alle drei Jahre zu überprüfen und ggf. anzupassen.

§ 17
Nebenkosten und -entgelte

(1) Der Dienstwohnungsinhaber hat neben der Dienstwohnungsvergütung zusätzlich die Heiz- und Warmwasserkosten sowie die weiteren Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostensverordnung in der jeweils geltenden Fassung zu tragen. Der Dienstwohnungsinhaber hat diese Kosten zu ersetzen, wenn er sie nicht unmittelbar bezahlt. Der Kostenersatz erfolgt durch monatlich gleich bleibende Vorauszahlungen. Die Abrechnung ist jährlich nach Feststellung der tatsächlich zu zahlenden Beträge vorzunehmen. Die Betriebskosten werden, soweit der Verbrauch erfasst wird, nach Verbrauch, im Übrigen, soweit nichts anderes vereinbart wurde, nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt und berechnet. Für die Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten gelten die Vorschriften der Heizkostenverordnung. Bei Vorliegen sachlicher Gründe können Abrechnungszeiträume von der hausverwaltenden Stelle nach billigem Ermessen verkürzt werden.

(2) Garagen, befestigte und reservierte Kfz-Stellplätze oder Pachtgärten werden dem Dienstwohnungsinhaber von der hausverwaltenden Stelle durch schriftliche Vereinbarung gegen ortsübliches Entgelt überlassen.

(3) Nebenkosten und zusätzliche Entgelte nach Absatz 1 und Absatz 2 sind neben der Dienstwohnungsvergütung einzubehalten.

(4) Ergeben sich für den Dienstwohnungsinhaber trotz sparsamer Wärmeentnahme unzumutbare Härten, so kann der Umlagebetrag gemindert werden. Das Entgelt für die Erwärmung des Wassers wird grundsätzlich nicht gemindert, wenn dieser Verbrauch gemessen wird. Die hausverwaltende Stelle bestimmt über den Minderungsantrag des Dienstwohnungsinhabers, zu dem sich die hausverwaltende Stelle und der Dienstvorgesetzte äußern. Die Minderung des Entgelts darf höchstens bis zu dem Entgelt erfolgen, das sich bei Anwendung der §§ 18 und 19 ergeben würde. Die Minderung kann mit der Maßgabe erfolgen, dass für weitere 3 Jahre im Rahmen dieser Entscheidung verfahren werden kann.

§ 18
Entgelt bei Anschluss der Heizung an dienstliche Versorgungsleitungen

(1) Ist die Dienstwohnung an eine Heizungsanlage angeschlossen, die auch zur Heizung von Diensträumen dient und liegen die Voraussetzungen des § 11 der Heizkostenverordnung vor, so hat der Dienstwohnungsinhaber ein pauschales Heizkostenentgelt zu entrichten.

(2) Das Entgelt für den Abrechnungszeitraum (1. Oktober bis 30. September) berechnet sich nach der Wohnfläche.

1. Die Verbrauchsmenge und die umlagefähigen Nebenkosten werden vom Finanzministerium des Landes Baden-Württemberg anhand durchschnittlicher Erfahrungswerte festgestellt.

2. Der Preis für feste und flüssige Brennstoffe wird jeweils auf 1. Juli ermittelt. Der landeseinheitliche Durchschnittspreis für den folgenden Abrechnungszeitraum wird vom Finanzministerium des Landes Baden-Württemberg festgestellt; die Verbrauchsmenge und das Heizkostenentgelt werden veröffentlicht. Das Heizkostenentgelt für Fernwärme oder gasförmige Brennstoffe basiert auf dem örtlichen Bezugspreis.

   Ergeben sich wegen der Mitversorgung des Dienstgebäudes bei der Abrechnung von Fernwärme- oder Gaslieferungen unzumutbare Härten für den Dienstwohnungsinhabenden, so ist der vom örtlichen Versorgungsunternehmen empfohlene entsprechende Privattarif zugrunde zu legen.

(3) Bei der Berechnung des Entgelts ist von der tatsächlichen, höchstens jedoch von folgenden Wohnflächen auszugehen:

Stufe	bei Beamten der Besoldungsgruppen	Wohnfläche m²
1	A 16, B 3 – B 9	160
2	A 15 bis A 14	120
3	A 13 bis A 11	100
4	A 10 bis A 8	90
5	A 7 bis A 6	80
6	A 5 bis A 1	65

(4) Ist die zentrale Heizungsanlage an Sonn- und Feiertagen außer Betrieb oder derart eingeschränkt, dass die Dienstwohnung unzureichend beheizt wird, so ist das Entgelt um 1/7 zu ermäßigen: es wird um ein weiteres 1/7 gekürzt, wenn die zentrale Heizungsanlage auch an Sonnabenden außer Betrieb oder entsprechend eingeschränkt ist. Dagegen wird das Entgelt nicht gekürzt, wenn der Dienstwohnungsinhabende die zentrale Heizungsanlage aus persönlichen Gründen zeitweilig nicht oder nur in geringem Umfang in Anspruch nimmt.

(5) Das Heizkostenentgelt ist neben der Dienstwohnungsvergütung ganzjährig in monatlichen Teilbeträgen von 1/12 des Entgelts einzubehalten. Bei einem Wechsel des Dienstwohnungsinhabers wird das Entgelt nach folgenden Vomhundertsätzen abgerechnet, bzw. bis zum nächsten 1. Oktober berechnet.

Monat	Vomhundertsatz	Monat	Vomhundertsatz
Januar	18,1	Juli	0,3
Februar	15,6	August	0,3
März	13,7	September	0,7
April	9,4	Oktober	9,0
Mai	2,1	November	13,0
Juni	1,1	Dezember	16,7

§ 19
Entgelt bei Anschluss der Warmwasserversorgung an dienstliche Versorgungsleitungen

(1) Ist die Dienstwohnung an eine Anlage zur Warmwasserbereitung angeschlossen, die auch zur Warmwasserbereitung in Diensträumen dient und liegen die Voraussetzungen des § 11 der Heizkostenverordnung vor, so hat der Dienstwohnungsinhaber ein pauschales Entgelt für Warmwasser zu entrichten. Das Entgelt beträgt bei ganzjähriger Lieferung 22 vom Hundert des jährlichen Heizkostenentgelts. Es ist entsprechend zu reduzieren, wenn Warmwasser nicht während des ganzen Jahres geliefert wird. Das Entgelt ist zusammen mit dem Heizkostenentgelt einzubehalten.

IV. Dienstwohnungen für Angestellte

§ 20
Anstellungsrecht

Nach § 1 Abs. 3 KAO gelten die Abschnitte I, II und III auch für die kirchlichen Angestellten, soweit sich aus den nachstehenden Vorschriften nichts anderes ergibt. Das Dienstwohnungsverhältnis ist privatrechtlicher Natur (Werkdienstwohnung).

§ 21
Erhöhung des Mietwerts, Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses

(1) Sind bauliche oder andere Maßnahmen geplant, die zu einer Erhöhung des Mietwerts führen (§ 12 Abs. 2), so dürfen sie erst ausgeführt werden, wenn sich der Dienstwohnungsinhaber schriftlich verpflichtet hat, die auf dem neuen Mietwert beruhende höhere Dienstwohnungsvergütung zu entrichten. Kommt eine solche Einigung nicht zustande, ist die werterhöhende Maßnahme aber notwendig und deshalb durchzuführen, so wird der Mietwert analog den gesetzlichen Bestimmungen erhöht.

(2) Für die Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über Werkdienstwohnungen (§ 576b i.V.m. § 576 Abs. 1 Nummer 2 BGB). Im Falle des § 8 Absatz 2 Nummer 3 endet das Dienstwohnungsverhältnis mit Ablauf des Tages, an dem die Dienstwohnung geräumt wird.

(3) Ist ein Dienstwohnungsinhaber versetzt worden oder hat sein Arbeitsverhältnis infolge Berufsunfähigkeit oder Erwerbsunfähigkeit kraft kirchlicher Arbeitsrechtsregelungen oder arbeitsvertraglicher Vorschriften geendet und ist er aus Gründen, die nicht in seiner Person liegen, an der fristgerechten Räumung der Dienstwohnung verhindert, so hat er nach Ablauf der Frist nach Absatz 2 die gleiche Vergütung zu zahlen, wie wenn er die Wohnung als Dienstwohnung behalten hätte, längstens jedoch bis zum Ende des Jahres, das mit Ablauf des Monats begonnen hat, in dem der Dienstwohnungsinhaber versetzt wurde oder in den Ruhestand getreten ist.

§ 22
Maßgebliche Wohnfläche für die Berechnung des Mietwerts

(1) Die Angestellten werden den in § 15 Abs. 2 genannten Stufen wie folgt zugeordnet

Stufe 1	EG 15, individuelle Endstufe
Stufe 2	EG 15 und 14
Stufe 3	EG 11-13, KR EG 11a bis 12a
Stufe 4	EG 8-10, KR EG 9a bis 10a
Stufe 5	EG 5 und 6, KR EG 4a bis 8a
Stufe 6	EG 1, 2 und 3, KR EG 3a

(2) Ist mit Angestellten eine Vergütung in Höhe der Dienstbezüge eines Kirchenbeamten einer bestimmten Besoldungsgruppe vereinbart, so werden sie der für diese Besoldungsgruppe geltenden Stufe zugeordnet.

§ 23
Dienstwohnungsvergütung

Die Dienstwohnungsvergütung richtet sich nach den §§ 15 und 16. § 15 Abs. 2 Sätze 2 und 3 und Absatz 3 finden keine Anwendung. In § 16 Abs. 4 wird die Voraussetzung des Zugangs einer Mitteilung über die Änderung des Mietwerts durch die Voraussetzung des Zugangs eines Änderungsverlangens der hausverwaltenden Stelle ersetzt.

Bruttodienstbezüge im Sinne von § 16 sind Grundvergütung, sowie tarifliche und außertarifliche ständige Zulagen. Kinderbezogene Besitzstandszulagen und Zulagen (Zuschläge), die wegen der äußeren Umstände bei der Arbeitsleistung oder zur Abgeltung einer zusätzlichen Arbeitsleistung oder eines Aufwands gewährt werden (z.B. Schmutz-, Gefahren- oder Erschwerniszulagen oder -zuschläge, Wechselschicht- und Schichtzulagen, Vergütungen für Überstunden, Bereitschaftsdienst und Rufbereitschaft, Zeitzuschläge) sind, auch wenn sie pauschaliert gewährt werden, nicht zu berücksichtigen.

§ 24
Anrechnung der Dienstwohnungsvergütung

(1) Die Dienstwohnungsvergütung für einen Kalendermonat und die nach § 17 zu zahlenden Nebenkosten und -entgelte sind von den am Zahltag desselben Kalendermonats zu zahlenden Bezügen (Vergütung) einzubehalten. Dies gilt auch dann, wenn nur für Teile des Kalendermonats Bezüge zustehen.

(2) Reichen in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 die Bezüge für die vollständige Einbehaltung der Dienstwohnungsvergütung und der zu zahlenden Nebenkosten und -entgelte nicht aus, so ist der verbleibende Teil von den am Zahltag des darauffolgenden Kalendermonats zu zahlenden Bezügen einzubehalten, wenn die Bezügezahlung in beiden Monaten zusammen nicht länger als 30 Tage unterbrochen ist. Bei längerer Unterbrechung der Bezügezahlung hat der Dienstwohnungsinhaber den nicht einbehaltenen Teil dem Arbeitgeber jeweils zum 15. eines jeden Monats der Unterbrechungszeit zu erstatten.

Kirchliche Verordnung zur Verlängerung der Erprobung der Wahrnehmung der Aufgaben des Dekanatamts im Kirchenbezirk Ravensburg durch zwei Dekaninnen oder Dekane und die Schuldekanin oder den Schuldekan

vom 18. Oktober 2010 AZ 15.00-2 Nr. 40

Gemäß § 3 Strukturerprobungsgesetz (Abl. 58 S. 261), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 2006 (Abl. 62 S. 505), wird nach Beratung gemäß § 39 Kirchenverfassung verordnet:

Artikel 1
Änderung der Kirchlichen Verordnung zur Erprobung der Wahrnehmung der Aufgaben des Dekanatamts im Kirchenbezirk Ravensburg durch zwei Dekaninnen oder Dekane und die Schuldekanin oder den Schuldekan

In der Kirchlichen Verordnung zur Erprobung der Wahrnehmung der Aufgaben des Dekanatamts im Kirchenbezirk Ravensburg durch zwei Dekaninnen oder Dekane und die Schuldekanin oder den Schuldekan vom 20. November 2001 (Abl. 59 S. 423) wird in § 7 Abs. 2 Satz 2 die Jahreszahl „2010“ durch die Jahreszahl „2019“ ersetzt.

Artikel 2
Änderung der Kirchlichen Verordnung zur Änderung der Kirchlichen Verordnung zur Ausführung des Pfarrbesoldungsgesetzes

In Artikel 2 Nr. 3 der Kirchlichen Verordnung zur Änderung der Kirchlichen Verordnung zur Ausführung des Pfarrbesoldungsgesetzes vom 26. November 2003 (Abl. 60 S. 351) wird die Jahreszahl „2010“ durch die Jahreszahl „2019“ ersetzt.

Artikel 3
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft.

Rupp

Satzung des Evangelischen Diakonieverbandes im Landkreis Calw

Bekanntmachung des Oberkirchenrats
vom 29. September 2010
AZ 11.05-1 Calw Krs.diak.verb. Nr. 18

Die Satzung des Evang. Diakonieverbandes im Landkreis Calw, letztmals veröffentlicht im Amtsblatt

Band 62 Nr. 7 Seite 81, wurde geändert und neu gefasst. Die Neufassung der Satzung wurde durch Verfügung des Oberkirchenrats vom 1. September 2010 genehmigt und wird nachstehend bekannt gemacht.

Hartmann

Evangelischer Diakonieverband im Landkreis Calw

Satzung

Diakonie ist Lebens- und Wesensäußerung der Kirche. Ihre Aufgabe ist es, die Liebe Jesu Christi in Wort und Tat zu bezeugen. Diakonie versteht sich als gelebter Glaube und will Antwort sein auf die Verkündigung des Evangeliums.

Um Diakonie in diesem Verständnis zu fördern, bilden die Evangelischen Kirchenbezirke Calw, Nagold und Neuenbürg einen Diakonieverband. Der Verband führt die diakonische Arbeit der drei Kirchenbezirke auf Grund der kirchenrechtlichen Vereinbarung vom 23. Mai 1991 weiter.

Rechtliche Grundlagen sind das kirchliche Gesetz über die diakonische Arbeit in der Landeskirche (Diakoniegesetz) vom 26. November 1981 und die kirchliche Verordnung über die diakonische Arbeit in den Kirchenbezirken (Diakonische Bezirksordnung) vom 14. Dezember 2004 und das kirchliche Gesetz über die Zusammenarbeit kirchlicher Körperschaften und Einrichtungen (Kirchliches Verbandsgesetz) vom 25. Januar 1982.

§ 1
Name und Sitz

(1) Der Verband trägt den Namen „Evangelischer Diakonieverband im Landkreis Calw“.

(2) Er hat seinen Sitz in Calw und ist Mitglied im Diakonischen Werk der evangelischen Kirche in Württemberg e.V.

(3) Der Verband ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts.

§ 2
Mitglieder

Mitglieder des Verbandes sind:

1. der Evang. Kirchenbezirk Calw
2. der Evang. Kirchenbezirk Nagold
3. der Evang. Kirchenbezirk Neuenbürg

§ 3
Aufgaben des Verbandes

(1) Der Verband hat folgende Aufgaben:

1. Die Koordination der vorhandenen Dienste

2. Die Vertretung diakonischer Interessen in der Öffentlichkeit, in der freien Wohlfahrtspflege, gegenüber dem Landkreis Calw sowie staatlichen und anderen Stellen

3. Die Planung diakonischer Vorhaben im Landkreis Calw

4. Die Wahrnehmung folgender diakonischer Aufgaben:

– Integrierte Ehe-, Familien- und Lebensberatung (incl. anerkannter Konfliktberatung)
– Fachberatung für Pflegeeltern
– Aufgaben des Betreuungsvereins
– Schuldnerberatung
– Betreuung von Personen mit Migrationshintergrund
– Kindergartenfachberatung
– Weitere Aufgaben nach der Diakonischen Bezirksordnung

5. Die Übernahme der Trägerschaft kirchlicher Kindergärten, wenn die Voraussetzungen des § 1 Abs. 5 Kirchenbezirksordnung vorliegen und die Kirchengemeinden einen entsprechenden Antrag gestellt haben, dem der zuständige Kirchenbezirksausschuss zugestimmt hat.

6. Die Fortbildung der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen

7. Die Mitglieder können auch ihre gesamten diakonischen Aufgaben dem Verband übertragen.

(2) Der Verband kann auch nur in Teilgebieten des Verbands tätig werden.

(3) Bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben hält der Verband Verbindung mit den freien Trägern diakonischer Arbeit im Landkreis.

(4) Bei der Führung von Kindertagesstätten für die Kirchengemeinden arbeitet der Verband mit diesen zusammen und trifft zur Zusammenarbeit eine Vereinbarung mit diesen.

§ 4
Verbandsorgane

(1) Die Organe des Verbandes sind:

1.1. Die Verbandsversammlung (Kreisdiakonieausschuss)
1.2. Der Kindergartenausschuss
1.3. Der Vorstand

(2) Die Verbandsorgane werden nach jeder allgemeinen Kirchengemeinderatswahl im Bereich der Evang. Landeskirche in Württemberg neu gebildet. Nach Ablauf der Amtszeit nehmen die bisherigen Organe ihre Funktion so lange wahr, bis neue Organe gebildet sind.

§ 5
Verbandsversammlung (Kreisdiakonieausschuss)

(1) Der Verbandsversammlung gehören an:

1.1. drei Vertreter/Vertreterinnen des Kirchenbezirks Calw
1.2. drei Vertreter/Vertreterinnen des Kirchenbezirks Nagold
1.3. drei Vertreter/Vertreterinnen des Kirchenbezirks Neuenbürg

Die Vertreter/innen nach Ziffer 1.1. – 1.3. werden von den jeweiligen Bezirkssynoden gewählt.

1.4. die Dekane oder Dekaninnen der drei Kirchenbezirke oder deren Stellvertreter
1.5. der Rechner/die Rechnerin des Verbandes
1.6. der/die Vorsitzende des Ausschusses für Kindertagesstätten sofern er nicht bereits über die Nrn. 1.1. – 1.5. der Verbandsversammlung angehört
1.7. bis zu drei zugewählte Personen

Hiervon soll mindestens ein Vertreter der freien Diakonischen Werke im Verbandsgebiet sein.

(2) Mit beratender Stelle nehmen teil:

2.1. die Geschäftsführung der Kreisdiakoniestelle
2.2. die Geschäftsführer/Geschäftsführerinnen der Diakonischen Bezirksstellen
2.3. die Leiter/Leiterinnen der Kirchlichen Verwaltungsstellen im Verbandsgebiet

(3) Aufgaben der Verbandsversammlung:

3.1. Beratung und Beschlussfassung über Grundsatzfragen des Verbandes
3.2. Beratung und Beschlussfassung über den Haushaltsplan (Wirtschaftsplan) des Verbandes
3.3. Feststellung der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung
3.4. Beschlussfassung über die Umlage des Verbandes gemäß § 8
3.5. Festlegung der Organisationsstruktur des Verbandes im Rahmen der Satzung und Erlass einer Geschäftsordnung
3.6. die Wahl der beiden Mitglieder des Vorstandes
3.7. die Wahl der Vertreterin/des Vertreters in der Mitgliederversammlung des Diakonischen Werkes
3.8. die Wahl des Verbandsrechners/der Verbandsrechnerin
3.9. die Wahl des Schriftführers/der Schriftführerin
3.10. die Berufung der Geschäftsführerin/des Geschäftsführers
3.11. Berufung, Anstellung und Entlassung von Mitarbeitern, soweit diese Aufgaben nicht an den Vorstand delegiert sind

§ 6
Vorstand

(1) Der Vorstand besteht in der Regel aus dem/der von der Verbandsversammlung gewählten ersten Vorsitzenden und einem 1. und 2. Stellvertreter.

Der/die Vorsitzende und der 1. Stellvertreter vertreten den Verband gerichtlich und außergerichtlich.

Die Verbandsversammlung kann statt dieser drei auch insgesamt 5 Vorstandsmitglieder bestellen.

(2) Die Aufgaben des Vorstands sind:

2.1. Gerichtliche und außergerichtliche Vertretung des Verbands je einzeln
2.2. Vorsitz in der Verbandsversammlung
2.3. Durchführung der Beschlüsse der Verbandsversammlung
2.4. Beschlussfassung zu über- und außerplanmäßigen Ausgaben
2.5. Erstellung und Fortschreibung der Geschäftsordnung des Verbandes (Beschlussfassung in der Verbandsversammlung)
2.6. Aufsicht über die und Unterstützung der Geschäftsführung, sowie des Rechners/der Rechnerin
2.7. Anstellung und Entlassung der Mitarbeiter/innen des Verbandes, soweit diese nach § 6.2. an den Vorstand delegiert sind.

§ 7
Geschäftsführung

(1) Die Geschäftsführung besteht aus dem Geschäftsführer/der Geschäftsführerin.

(2) Aufgaben des Geschäftsführers/der Geschäftsführerin

2.1. Vertretung des Verbandes nach außen, soweit sich der Vorstand diese Vertretung nicht selbst vorbehält
2.2. Dienst- und Fachaufsicht über die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Verbandes im Rahmen der Geschäftsordnung
2.3. Bewirtschaftung des Haushaltsplans (Wirtschaftsplan) im Rahmen der Geschäftsordnung

§ 8
Ausschuss für Kindertagesstätten

(1) Zur Durchführung der Arbeit der evangelischen Kindertagesstätten des Verbandes und der weiteren Aufgaben des Verbands im Bereich der Kindertagesstätten wird ein beschließender Ausschuss für Kindertagesstätten gebildet.

(2) Dem Ausschuss für Kindertagesstätten gehören an:

2.1. Der Verbandsvorsitzende/die Verbandsvorsitzende. Der Ausschuss kann mit Zustimmung des Vorsitzenden einen seiner Stellvertreter in den Ausschuss berufen.
2.2. je Mitglied des Verbandes ein Vertreter, den die Verbandsversammlung aus ihrer Mitte wählt.
2.3. Auf Vorschlag der Kirchenbezirke wählt die Verbandsversammlung je einen Vertreter der Kirchengemeinden, die die Trägerschaft ihrer Kindertagesstätten auf den Verband übertragen haben. Insgesamt können je Mitglied nach § 2 bis zu 6, für alle Mitglieder höchstens 12 Vertreter der Kirchengemeinden in den Ausschuss gewählt werden. Freie Sitze eines Mitgliedes können von Vertretern der Kirchengemeinden anderer Mitglieder besetzt werden.
2.4. die Schuldekanin oder der Schuldekan

An den Sitzungen des Ausschusses nehmen mit beratender Stimme teil:

– die Geschäftsführerin/der Geschäftsführer des Verbandes
– die Fachbereichsleiterin/der Fachbereichsleiter für Kindertagesstätten
– die Fachberaterin/der Fachberater für die Kindertagesstätten
– die Leiterinnen/die Leiter der Kirchlichen Verwaltungsstellen im Bereich des Verbandes

(3) Dem Ausschuss für Kindertagesstätten werden folgende Aufgaben und Angelegenheiten zur selbstständigen Beratung und Beschlussfassung übertragen:

3.1. Die konzeptionelle und inhaltliche Weiterentwicklung der Arbeit der Kindertagesstätten durch die Entwicklung eines Qualitätsmanagements
3.2. Die Anstellung und Entlassung einer Fachbereichsleiterin/eines Fachbereichsleiters für die Kindertagesstättenarbeit
3.3. Der Abschluss von Verträgen mit den Kommunen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Arbeit der Kindertagesstätten stehen, deren Trägerschaft an den Verband übertragen wurde sowie die Zusammenarbeit mit den Kommunen bei der Bedarfsplanung und in Fragen kommunaler Mitwirkungsrechte
3.4. Die Anstellung von Zweitkräften und Praktikanten nach Anhörung der jeweils beteiligten Kirchengemeinde
3.5. Die Verantwortung für die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Kindertagesstätten
3.6. Die Bewirtschaftung der Erträge und Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Kindertagesstättenarbeit stehen

Der Ausschuss kann einzelne Angelegenheiten oder Aufgaben zur selbstständigen Erledigung an die Fachbereichsleiterin/den Fachbereichsleiter übertragen.

Die Neuanstellung und Entlassung von Leiterinnen/Leitern sowie von Gruppenleiterinnen/Gruppenleitern von Kindertagesstätten wird gemäß § 14 Abs. 4 und § 17 Abs. 1 Nr. 6 KBO an die Fachbereichsleiterin/Fachbereichsleiter, den Vorsitzenden/die Vorsitzende des Kindergartenauschusses und zwei Mitglieder der Kirchengemeinde delegiert für dessen Kindertagesstätte die Entscheidung zu erfolgen hat. Davon soll nach Möglichkeit einer der Vorsitzenden der Kirchengemeinde vertreten sein. Die Entscheidung muss einstimmig erfolgen. Kommt keine Einstimmigkeit zustande, entscheidet über die Neuanstellung und Entlassung von Leiterinnen/Leitern sowie von Gruppenleiterinnen/Gruppenleitern von Kindertagesstätten der Ausschuss für die Kindertagesstätten.

Der Ausschuss erstellt jährlich einen Haushaltsplanentwurf für den Bereich der Arbeit der Kindertagesstätten, der der Verbandsversammlung als Empfehlung für den Beschluss über den Gesamthaushaltsplan des Diakonieverbandes vorgelegt wird.

§ 9
Finanzierung

(1) Die Finanzierung des Verbandes erfolgt durch öffentliche Zuschüsse, Spenden und Umlagen der Mitglieder.

(2) Der Schlüssel für die Umlage ist: Calw 40 %, Nagold 40 %, Neuenbürg 20 %.

Soweit ein Arbeitsbereich ganz oder zum Teil auf den Bereich eines oder mehrer Mitglieder beschränkt ist oder nur in einem Teilbereich eines Mitglieds angeboten wird, tragen diese Mitglieder die Kosten der Arbeit in ihrem Bereich.

(3) Die Mitglieder (§ 2) statten den Verband mit einem Startkapital (Betriebsmittelrücklage) aus.

(4) Näheres zu Abs. 1 bis 3 wird in der Geschäftsordnung geregelt.

(5) Eine Erhöhung der Umlage von mehr als 5 % im Haushaltsjahr bedarf einer Zustimmung von mehr als Dreiviertel der anwesenden Mitglieder der Verbandsversammlung.

§ 10
Satzungsänderung und Auflösung des Verbandes

(1) Beschlüsse über die Änderung der Satzung bedürfen einer Mehrheit von Zweidrittel der Stimmen der Mitglieder in der Verbandsversammlung.

(2) Bei der Auflösung des Verbandes fällt sein Vermögen an das Mitglied zurück, das dieses eingebracht hat bzw. für dessen Aufgaben es sich angesammelt hat.

Soweit sich Vermögen aus Zahlungen der Mitglieder für gemeinsame Aufgaben angesammelt hat, fällt dieses anteilig entsprechend der letzten Umlagezahlung an diese.

(3) Jedes Mitglied kann zum Jahresende mit einer Frist von einem Jahr kündigen.

§ 11
Inkrafttreten

(1) Der Evang. Diakonieverband Calw wird zum 1. Januar 2003 gebildet.

(2) Die neugefasste Satzung tritt am 1. Januar 2011 in Kraft

Von der Verbandsversammlung beschlossen am 20. Juli 2010 und beurkundet.

Diaspora Arbeit des Gustav-Adolf-Werkes Opfer am 1. Advent 2010

Erlass des Oberkirchenrats
vom 19. Oktober 2010 AZ 52.13-1 Nr. 79

Das Opfer am 1. Advent, 28. November 2010, ist für die Arbeit des Gustav-Adolf-Werkes – des Diasporawerkes unserer Landeskirche – bestimmt.

Mit folgender Abkündigung wird dieses Opfer den Gemeinden empfohlen:

Liebe Gemeindeglieder,

durch die Folgen des schlimmen Erdbebens im Frühjahr 2010 sind die Menschen in Chile auch bei uns ins Blickfeld gerückt.
Unter den etwa 16 Millionen Einwohnern leben auch rund 20.000 Protestanten.

Die kleine lutherische Seegemeinde Frutillar im Süden des Andenstaates hat deutsche und österreichische Wurzeln. Die Gemeindeglieder dort möchten auch künftig im chilenischen Kontext ihren Glauben leben und bezeugen.
Um Menschen mit ihrem Glauben Heimat zu bieten, muss die Gemeinde dringend Kirche, Seniorenheim und Pfarrhaus renovieren. Dazu benötigt sie die Unterstützung von Glaubensgeschwistern.

Im Vorfeld des Weltgebetstages 2011, der den Landesschwerpunkt Chile hat, sind wir eingeladen mitzuhelfen, dass Menschen dort ein Zuhause finden im Glauben und in der Gemeinde.
Darüber hinaus unterstützt das Gustav-Adolf-Werk zahlreiche weitere Kirchen und Gemeinden in Südamerika, Mittel- und Osteuropa.

Ich bitte Sie herzlich, mit Ihrem Opfer das Gustav-Adolf-Werk tatkräftig zu unterstützen und fürbittend zu begleiten. Herzlichen Dank für alle Hilfe in den vergangenen Jahren, die der Arbeit des GAW zuteil kam.

‚Gott hat uns nicht gegeben den Geist der Furcht, sondern der Kraft und der Liebe und der Besonnenheit.’ (2. Timotheus 1,7)

Dr. h.c. Frank O. July

Dienstnachrichten

Das Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung Schule und Bildung – hat unter Berufung in das staatliche Beamtenverhältnis auf Lebenszeit zur Studienrätin/zum Studienrat ernannt:

nasium in Böblingen, mit Wirkung vom 29. September 2010.

– Das Regierungspräsidium Tübingen – Abteilung Schule und Bildung –

Der Landesbischof hat
a) ernannt:

mit Wirkung vom 1. September 2010

mit Wirkung vom 15. September 2010

mit Wirkung vom 17. September 2010

mit Wirkung vom 18. September 2010

mit Wirkung vom 21. September 2010

mit Wirkung vom 24. September 2010

mit Wirkung vom 1. Oktober 2010
–

mit Wirkung vom 12. Oktober 2010

mit Wirkung vom 1. November 2010

[redacted]

mit Wirkung vom 1. Dezember 2010

[redacted]

b) in den Ruhestand versetzt:

mit Wirkung vom 1. Januar 2011

[redacted]

mit Wirkung vom 1. Februar 2011

[redacted]

Amtsblatt
Laufender Bezug nur durch das Referat Interne Verwaltung des Evangelischen Oberkirchenrats.
Bezugspreis jährlich 25,00 Euro, 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 Evangelischen Oberkirchenrats – soweit noch vorrätig – bezogen werden.
Preis je Einzelheft: 2,00 Euro.

Herausgeber
Evangelischer Oberkirchenrat
Postfach 10 13 42, 70012 Stuttgart
Dienstgebäude: Gänsheidestraße 4, 70184 Stuttgart
Telefon 0711 2149-0

Herstellung
Evangelisches Medienhaus GmbH
Augustenstraße 124, 70197 Stuttgart

Konten der Kasse des Evangelischen Oberkirchenrats
Nr. 2 003 225 Landesbank Baden-Württemberg
(BLZ 600 501 01)
Nr. 400 106 Evang. Kreditgenossenschaft Stuttgart
(BLZ 520 604 10)