

Einige Hinweise für Mieter/innen in Pfarrhäusern

(nach Gesprächen mit dem Dienstgeber 1998)

Vorwort: Um Verhandlungsspielräume nicht unnötig einzugrenzen, haben wir nicht mit dem Ordinariat um einheitliche Richtlinien für die ganze Diözese verhandelt. So bleibt es doch die Aufgabe des Kollegen, vor Ort jeweils auszuhandeln, zu welchen Bedingungen er oder sie im Pfarrhaus wohnen. Diese Hinweise sollen für die Verhandlungen vor Ort einige Hintergrundinformationen und Verhandlungserfahrungen beisteuern, welche Euch hilfreich zur Seite stehen sollen.

Wer ist Verhandlungspartner und was bedeutet das für die Verhandlungen?

Der Stiftungsrat ist in der Regel ein guter Ansprechpartner. Es empfiehlt sich, eine konkrete Person aus dem Stiftungsrat als Verhandlungs- und Ansprechpartner zu gewinnen, die auch etwas Ahnung von Bauangelegenheiten hat. Die Verrechnungsstelle ist nur ausführendes Organ, hat aber darüber zu wachen, dass die Zeiten und Fristen für Anträge und die Kosten im vorgesehenen bzw. möglichen Rahmen liegen. Verrechnungsstellen können auch gute Hilfe leisten, wenn es um frühzeitige bzw. mündliche Zusagen des EBO (bauliche Veränderungen) geht.

Pfarrer ist alleiniger Verhandlungspartner und Vermieter dem Papier nach, wenn das Pfarrhaus der Pfarrpründe gehört; Verhandlungen mit o.g. Stellen sind aber u.U. sinnvoller, wenn der Pfarrer dies an kompetentere Personen weitergegeben hat.

Kann das Pfarrhaus als Dienstwohnung zählen?

In unserer Diözese gibt es keine Dienstwohnungen im juristischen Sinn. Dienstwohnungen zeichnen sich dadurch aus, dass sie an den Arbeitsplatz gebunden sind, dass der Stelleninhaber/die Stelleninhaberin die Wohnung beziehen **muß** und dass kein Mietvertrag abgeschlossen wird. Das hätte einige Nachteile für uns als Dienstnehmer/innen.

Miethöhe

Sie orientiert sich grundsätzlich an der ortsüblichen Vergleichsmiete, da eine niedrigere Miete zur Folge hätte, dass der "geldwerte Vorteil" den der Mitarbeiter/ die Mitarbeiterin dadurch erhält, versteuert werden müsste. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist, wenn kein Mietspiegel existiert, einer Tabelle zu entnehmen, die im Prospekt zum Antrag auf Wohngeld enthalten ist. Dieser Prospekt ist beim Sozialamt jeder Gemeinde zu erhalten.

In der Regel soll eine Miete am unteren Rand der ortsüblichen Vergleichsmiete festgelegt werden. Das Ordinariat, das die Mietverträge zu genehmigen hat, drängt darauf, daß die Mieten nicht mehr unter 8 DM/m² liegen. Ausnahmen müssen begründet sein. Alter der Wohnung usw.

Mietminderungsgründe aufgrund der besonderen Wohnsituation werden vom Finanzamt nicht anerkannt. Es ist jedoch möglich, für bestimmte Dienste, die eben im Pfarrhaus anfallen (Abschlag wegen "Belästigungen", Obdachlosenbesuche, Schlüsseldienste, ...), eine Aufwandsentschädigung zu erhalten. Die Höhe dieser Aufwandsentschädigung bzw. die Annahme dieser Dienste ist allerdings Verhandlungssache mit der jeweiligen Gemeinde (s.o.).

Es gibt die Möglichkeit, Räume stillzulegen. Riesige Gänge, welche de facto nicht als Wohnraum nutzbar sind, können von der Quadratmetersumme teilweise abgezogen werden (insbesondere Treppenhäuser und Flure, welche auch von der Pfarrei genutzt werden).

Zuständigkeiten

Es ist in diesem Zusammenhang wichtig, daß ein ganz normales Mietverhältnis besteht, d.h. für Schönheitsreparaturen, die durch das Nutzen des Wohnraumes entstehen, ist der Mieter laut Mietvertrag zuständig. Eine Renovation ist grundsätzlich entweder bei Einzug oder bei Auszug zu übernehmen. Der Zeitpunkt ist Geschmackssache, ist aber auf jeden Fall im Mietvertrag festzuhalten.

Zuständigkeit bei Reparaturen: Kleinreparaturen innerhalb der Wohnung sind bis zu einem Betrag von 400,-- DM/Jahr vom Mieter zu übernehmen.

Zuständigkeiten bei Umbaumaßnahmen: Muss die Wohnung vor dem Einzug umgebaut werden, so ist zu klären, ob eine Umbau- und Sanierungsmaßnahme so oder so angestanden wäre oder nicht. Ist das nicht der Fall, so kommt es auf das Verhandlungsgeschick des Einzelnen an, wie die Kosten verteilt werden. Steht eine Änderung an, ist es für den Vermieter sinnvoll, zumutbare Wünsche des Mieters gleich einzubeziehen. Dann trägt auch der Vermieter die Kosten.

Kehrdienste und Schneeräumen im Winter: Dafür ist jeder Mieter mit zuständig. Ist er alleiniger Nutzer, ist er auch alleine für diese Dienste zuständig. Wird das Haus von mehreren genutzt, müssen diese Dienste aufgeteilt werden. Eine genaue Absprache ist sinnvoll - insbesondere, wenn allgemeine Wege z.B. zur Kirche oder ins Pfarrzentrum über das Grundstück gehen (bei Mitversorgung solcher Wege s.o.).