

# Durchführungsbestimmungen zur Dienstwohnungsverordnung (DB-DwVO)

Vom 22. September 2020

(ABl. 2021 S. 53), geändert am 5. März 2024 (ABl. 2024 Nr. 26 S. 38)

Auf der Grundlage des Artikels 87 Abs. 1 c der Verfassung der Ev.-luth. Landeskirche in Braunschweig in Verbindung mit § 31 Abs. 3 Dienstwohnungsverordnung – DwVO wird folgende Richtlinie zur Durchführung der Dienstwohnungsverordnung erlassen:

## **Nr. 1 Zu § 3 Abs. 1 DwVO (Anmietung von Dienstwohnungen)**

<sup>1</sup>Steht dem gestellungspflichtigen Rechtsträger eine angemessen große Dienstwohnung (§ 5) nicht oder nicht in einem gebrauchsfähigen Zustand zur Verfügung (§ 11 Abs. 2), so ist Wohnraum durch das Landeskirchenamt anzumieten. <sup>2</sup>Ein Mietvertrag ist erst abzuschließen, wenn feststeht, wer künftig Inhaber der Dienstwohnung wird.

## **Nr. 2 Zu § 3 Abs. 3 DwVO (Größe des Pfarrgartens)**

<sup>1</sup>Wenn es sich um ein Einfamilienhausgrundstück handelt, ist stets die gesamte nicht mit dem Pfarrhaus bebaute Fläche als Gartenfläche zuzuweisen. <sup>2</sup>Bei gemischt genutzten Häusern ist eine individuelle Aufteilung der Gartenflächen vorzunehmen.

## **Nr. 3 Zu § 4 Abs. 2 DwVO (Mietwertberechnung)**

Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) verbindlich.

## **Nr. 4 Zu § 4 Abs. 5 DwVO (Nebenräume)**

Zu den Nebenräumen einer Dienstwohnung gehören Bäder, Toiletten, Flure, Dielen, Windfänge, Speisekammern und sonstige Abstellräume.

## **Nr. 5 Zu § 4 Abs. 6 Nr. 1 DwVO (Landgemeinden)**

Eine Dienstwohnung erhält einen Landgemeindenabschlag, sofern keine explizite Nennung im Mietspiegel, Grundstücksmarktbericht oder der Wohngeldtabelle mit Mietwert vorhanden ist.

**Nr. 6 Zu § 4 Abs. 7 DwVO (weitere Abschläge insbesondere aufgrund der Selbstauskunft)**

Zur Festsetzung möglicher Abschläge fordert das Landeskirchenamt eine Selbstauskunft zum Pfarrhaus an.

Zu Nr. 1. Störungen durch den Dienstbetrieb

1Zu einer Minderung des objektiven Wohnwerts und damit zu einem Abschlag vom ortsüblichen Mietwert kommt es bei dienstlicher Mitbenutzung der privaten Wohnräume der Dienstwohnung. 2In diesen Fällen ist ein Abschlag zulässig, soweit sich Beeinträchtigungen aus der engen baulichen Verbindung von Diensträumen und privaten Räumen ergeben, z. B. weil dienstliche Besucher bzw. 3Mitarbeitende zwangsläufig auch Teile der Privaträume (Flur und/oder Toilette, Durchgangszimmer) betreten/nutzen.

Die Fallgruppen für typisierte Abschläge werden wie folgt definiert:

Amtszimmer (Fallgruppe 1):

1Aufgrund der engen baulichen Verbindung der Diensträume mit dem privaten Wohnbereich ergeben sich wegen der Amtsgeschäfte leichtere Beeinträchtigungen bei der Nutzung des privaten Wohnbereichs. 2Hierfür ist ein Abschlag von 10 % vorzunehmen.

Amtszimmer (Fallgruppe 2):

1Aufgrund der engen baulichen Verbindung der Diensträume mit dem privaten Wohnbereich ergeben sich wegen der Amtsgeschäfte mittlere Beeinträchtigungen bei der Nutzung des Wohnbereichs. 2Hierfür ist ein Abschlag von 15 % vorzunehmen.

Amtszimmer (Fallgruppe 3):

1Aufgrund der engen baulichen Verbindung der Diensträume mit dem privaten Wohnbereich ergeben sich wegen der Amtsgeschäfte schwere Beeinträchtigungen bei der Nutzung des Wohnbereichs. 2Hierfür ist ein Abschlag - je nach dienstlicher Beeinträchtigung des privaten Wohnbereichs - bis zu 20% vorzunehmen.

Zu Nr. 2. zusätzliche Beeinträchtigungen

1Zusätzliche Beeinträchtigungen des objektiven Wohnwerts können durch einen Abschlag bis zu 10%, in besonders gravierenden Fällen bis zu 15%, von dem ortsüblichen Mietwert berücksichtigt werden. 2Hierzu gehören örtlich bedingte Beeinträchtigungen, nicht jedoch solche Beeinträchtigungen, die durch die Berufsausübung verursacht werden. 3Störungen und Baumängel müssen durch den Kirchenvorstand bestätigt werden.

Zu Nr. 3. andere mietwertmindernde Gründe

<sup>1</sup>Z. B. vorübergehende Baumaßnahmen im Pfarrhaus, äußere Störungen oder Lagenachteile, die die Nutzbarkeit der Dienstwohnung ganz oder teilweise einschränken. <sup>2</sup>Die Höhe des Abschlags richtet sich nach den durch die zivilgerichtliche Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen zur Mietminderung.

<sup>3</sup>Der Abschlag wegen anderer mietwertmindernder Gründe wird vom Ersten des Monats an gewährt, in dem der Antrag auf Mietwertminderung mit den notwendigen Bestätigungen beim Landeskirchenamt eingegangen ist.

<sup>4</sup>Pfarrer und Pfarrfrauen sowie gegebenenfalls der Dienstwohnungsgeber haben dem Landeskirchenamt unverzüglich Nachricht zu geben, wenn die Voraussetzungen für die Gewährung des Abschlags entfallen sind.

**Nr. 7 Zu § 4 Abs. 9 DwVO (Dreijahresüberprüfung)**

<sup>1</sup>Der ortsübliche Mietwert wird alle drei Jahre nach der letzten Berechnung durch das Landeskirchenamt überprüft. <sup>2</sup>Ergibt sich ein anderer ortsüblicher Mietwert als bisher, wird dieser unverzüglich angepasst. <sup>3</sup>Auf eine Anpassung des Mietwertes wird verzichtet, wenn der neu ermittelte Mietwert weniger als 0,05 Euro/qm vom alten Wert abweicht. <sup>4</sup>Er wird jedoch im folgenden Jahr erneut überprüft.

<sup>5</sup>Bei einer Veränderung des Umfangs der Dienstwohnung bleibt der ortsübliche Mietwert innerhalb der Dreijahresfrist unverändert. <sup>6</sup>Es wird lediglich die anrechenbare Wohnfläche und die Dienstwohnungsvergütung angepasst.

**Nr. 8 Zu § 5 Abs. 1 DwVO (Größe der Dienstwohnung)**

<sup>1</sup>Als angemessen groß ist eine Dienstwohnung anzusehen mit einer Wohnfläche

- für Alleinstehende von mind. 70 qm
- für Haushalte mit zwei Familienmitgliedern Wohnraum von mind. 90 qm
- für Haushalte mit drei Familienmitgliedern Wohnraum von mind. 110 qm
- für Haushalte mit vier Familienmitgliedern Wohnraum von mind. 130 qm.

<sup>2</sup>Die Dienstwohnung soll in der Regel für Pfarrer/Pfarrerin, Ehegatten und die zum Haushalt gehörenden Kinder mindestens je ein Zimmer (ohne Küche, Bad, Flur) umfassen. <sup>3</sup>Für die Beurteilung der Angemessenheit der Größe einer Dienstwohnung sind nicht nur die Wohnungsbedürfnisse des Pfarrers oder der Pfarrerin, sondern neben der Wohnfläche auch die dienstlichen Belange bei der Wahrnehmung der übertragenden Aufgabe zu berücksichtigen. <sup>4</sup>Veränderungen sind nur zum 1. eines Kalendermonats durchzuführen, rückwirkende Verringerungen sind nicht zulässig.

<sup>5</sup>Ein Rechtsanspruch kann hieraus nicht abgeleitet werden.

**Nr. 9 Zu § 5 Abs. 2 DwVO (Antrag auf Wohnflächenreduzierung)**

Dem Antrag muss ein Kirchenvorstandsbeschluss beiliegen, aus dem die zu reduzierenden Flächen bzw. Räume eindeutig hervorgehen.

**Nr. 10 Zu § 5 Abs. 3 DwVO (nicht zugewiesener Raum)**

1Nicht als Dienstwohnung genutzte Räume sollen für andere kirchliche Zwecke (beispielsweise als Büroraum, als Abstellräume für kirchliche Gegenstände) oder anderweitig wirtschaftlich genutzt werden. 2Soweit ungenutzte Räume im engen Zusammenhang mit der Dienstwohnung stehen, sind sie bei Nutzung durch die Kirchengemeinde gegen Kostenerstattung vom Dienstwohnungsnehmer zu beheizen, so zu belüften, dass keine Schäden auftreten. 3§ 13 DwVO gilt auch für diese Räume.

**Nr. 11 Zu § 6 Abs. 3 Nr. 2 DwVO (Befreiung von der Dienstwohnungspflicht)**

Die Entscheidung über die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen von der Dienstwohnungspflicht in besonders begründeten Fällen trifft das Kollegium des Landeskirchenamtes auf Antrag der dienstwohnungspflichtigen Person in jedem Einzelfall.

Eine Ausnahmegenehmigung von der Dienstwohnungspflicht kann insbesondere erteilt werden

- a) bei besonderen persönlichen, insbesondere gesundheitlichen oder familiären Härtefällen,
- b) bei Teildienstverhältnissen im Umfang von bis zu 50 %,
- c) für die Zeit von bis zu 18 Monaten vor dem Eintritt oder der Versetzung in den Ruhestand,
- d) wenn die der Gemeindepfarrstelle zugeordnete Dienstwohnung künftig nicht mehr in einem zur Pfarrstelle gehörenden Pfarrhaus oder einem anderen geeigneten kirchlichen Gebäude, sondern bei Bedarf durch Anmietung bereitgestellt werden soll.

**Nr. 12 Zu § 6 Abs. 3, 4 DwVO (Ende des Dienstwohnungsverhältnisses)**

Die Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses wird schriftlich durch das Landeskirchenamt mitgeteilt.

**Nr. 13 Zu § 7 DwVO (Dienstwohnungsvergütung)**

1Bei der nach § 8 Abs. 5 BVGErgG durchzuführenden Anrechnung der Dienstwohnung als Sachbezug und der Einbehaltung der Dienstwohnungsvergütung von den Bezügen sind die entsprechenden staatlichen Vorschriften – insbesondere des Steuerrechts – zu beachten. 2Für eine rückwirkende Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung sind die Bestimmungen über die Rückzahlung überzahlter Dienstbezüge anzuwenden.

**Nr. 14 Zu § 7 DwVO (Steuer- und sozialversicherungsrechtliche Auswirkungen bei Anrechnung der Dienstwohnungsvergütung)**

1Bleibt die auf die Dienstbezüge angerechnete Dienstwohnungsvergütung unter dem steuerlichen Mietwert, so handelt es sich steuerlich um vom Arbeitgeber verbilligt zur Verfügung gestellten Wohnraum (geldwerter Vorteil). 2Nach § 8 des Einkommensteuergesetzes (EStG) ist der Unterschied zwischen dem steuerlichen Mietwert und der Dienstwohnungsvergütung unter Berücksichtigung steuerlicher Freigrenzen zu versteuern. 3Bei sozialversicherungspflichtig beschäftigten Pfarrerinnen und Pfarrern sind für verbilligt zur Verfügung gestellten Wohnraum auch Beiträge zur Sozialversicherung zu entrichten.

**Nr. 15 Zu § 7 Abs. 4 DwVO (Höhe der Dienstwohnungsvergütung)**

1Die höchste Dienstwohnungsvergütung ergibt sich aus der Verordnung über die Neufestsetzung der höchsten Dienstwohnungsvergütung in der jeweils aktuellen Fassung (unter [www.voris.niedersachsen.de](http://www.voris.niedersachsen.de) zu finden).

2Bei Pfarrinnen und Pfarrern, die einen eingeschränkten Dienst wahrnehmen, ist für die Festsetzung der höchsten Dienstwohnungsvergütung von denjenigen Bruttobezügen, die bei vollem Dienst zustehen würden, auszugehen (§ 9 Abs. 4 BVGErgG). 3Zu den in Härtefällen im Sinne des § 9 Abs. 4 BVGErgG nach der Verordnung über die Neufestsetzung der höchsten Dienstwohnungsvergütung zu berücksichtigenden Einkommen gehören Einkünfte aus selbstständiger und unselbstständiger Tätigkeit sowie Vermögenserträge. 4Zu Einkommen im Sinne dieser Bestimmung zählen nicht Erziehungsgeld und Kindergeld.

**Nr. 16 Zu § 13 Abs. 1 Nr. 4 DwVO (Verkehrssicherungspflicht)**

1Soweit sich die Pfarrerin oder der Pfarrer zur Erfüllung der Pflichten nach § 13 Abs. 1 Nr. 4 DwVO Dritter bedient, dürfen die Kosten hierfür nicht aus kirchlichen Mitteln getragen werden. 2Bei einer Nutzung des Pfarrhauses durch die Kirchengemeinde oder Dritte, kann die zuweisende Stelle mit den Beteiligten abweichende Vereinbarungen treffen.

**Nr. 17 Zu § 14 Abs. 3 DWVO**

Das Entgelt soll 10% des Gesamtmietwertes der Dienstwohnung pro aufgenommene Person nicht übersteigen.

**Nr. 18 Zu § 15 DwVO (Durchführung von Schönheitsreparaturen)**

1Den gestellungspflichtigen Rechtsträgern wird die Schönheitsreparaturpauschale zur Erfüllung dieser Verpflichtung zur Verfügung gestellt. 2Zum Zwecke der Durchführung der Schönheitsreparaturen sind aus den Einnahmen der Schönheitsreparaturenpauschale Schönheitsreparaturfonds zu bilden, in denen die Einnahmen und Zuteilung der Mittel nachzuweisen sind.

**Nr. 19 Zu § 16 (Bauliche und sonstige Veränderungen)**

1Vor der Durchführung von Um- und Einbauten und der Änderung der Ausstattung und Einrichtung auf Kosten der Pfarrer und Pfarrerrinnen ist die Zustimmung des Dienstwohnungsgebers schriftlich zu beantragen. 2Dieser hat insbesondere unter Berücksichtigung baulicher Belange und möglicher Folgekosten – auch im Hinblick auf die Wohnungsnachfolger – zu prüfen, ob die beantragte Zustimmung erteilt werden kann. 3Kirchenaufsichtliche oder baurechtliche Genehmigungen sind vor Erteilung der Zustimmung einzuholen. 4Voraussetzung für die Erteilung einer Zustimmung ist außerdem, dass sich die Pfarrer und Pfarrerrinnen schriftlich verpflichtet haben, die Kosten der Maßnahme sowie etwaige Mehrkosten für Unterhaltung und die Kosten für die spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes in voller Höhe zu übernehmen. 5Die Verpflichtungserklärung zur Kostenübernahme ist zu den Akten der für die Verwaltung der Dienstwohnung zuständigen Stelle zu nehmen.

**Nr. 20 Zu § 17 Abs. 1 (Haftung des Dienstwohnungsgebers)**

Ein Mangel gilt als angezeigt, wenn er im Wohnungsprotokoll bei Übergabe aufgenommen ist.

**Nr. 21 Zu § 26 DwVO (Amtszimmer)**

1Die Kosten für die Möblierung und Einrichtung des Amtszimmers sind grundsätzlich von der Pfarrerrin oder dem Pfarrer zu tragen. 2Sofern ohnehin vorhandene kirchliche Möbel anderweitig nicht benötigt werden, können diese für das Amtszimmer leihweise zur Verfügung gestellt werden. 3Ein Ankauf von Möbeln und Einrichtungsgegenständen für das Amtszimmer aus kirchlichen Mitteln ist nicht zulässig.

**Nr. 22 Zu § 26 DwVO (Amtszimmer)**

Die Verpflichtung zur Gestellung eines Amtszimmers obliegt dem Rechtsträger, der gemäß § 8 BVGErgG zur Gestellung der Dienstwohnung verpflichtet ist.

**Nr. 23 Zu § 26 Abs. 1 S. 3 DwVO**

Pfarrerrinnen oder Pfarrer, denen nach § 9 Abs. 2 BVGErgG eine allgemeinkirchliche Aufgabe übertragen ist, kann ein Amtszimmer nur zugewiesen werden, wenn ein dienstlicher Arbeitsraum nicht zur Verfügung steht, die in § 1 Abs. 3 DwVO genannten Voraussetzungen gegeben sind und das Amtszimmer regelmäßig wöchentlich mehrfach für seelsorgerliche Gespräche benötigt wird.

**Nr. 24 Zu § 31 DwVO**

1Diese Durchführungsbestimmung tritt zum 1. Dezember 2020 in Kraft. 2Gleichzeitig treten die Richtlinien der Dienstwohnungsvorschriften der Konföderation evangelischer Kirchen in Niedersachsen vom 17. September 2002 außer Kraft.

