

Basiswissen zum Dienstwohnungsrecht

Rechtsgrundlagen:

§ 38 Pfarrdienstgesetz EKD (PfdG.EKD)

§§ 24 und 25 Besoldungs- und Versorgungsgesetz der EKD (BVG-EKD)

§ 8 Besoldungs- und Versorgungsergänzungsgesetz (BVGergG)

Dienstwohnungsverordnung (DwVO)

Durchführungsbestimmungen zur Dienstwohnungsverordnung (DB-DwVO)

Dienstwohnungsanspruch § 1 Abs. 1 DwVO:

- **Gemeindepastoren und Pastorinnen** als Pfarrstelleninhabende
- Pfarrstelleninhabende die mit der **Versehung einer Pfarrstelle** beauftragt sind,
- Pfarrstelleninhabende die einen **Auftrag zur Mitarbeit** in einer Kirchengemeinde haben
mit Stellenumfängen von 100% bis 50%, darunter besteht kein Anspruch.
Während der Elternzeit erlischt der Anspruch auf Gestellung einer Dienstwohnung nur, wenn die Elternzeit länger als 18 Monate dauert.
- **Pastoren und Pastorinnen mit einem allgemeinkirchlichen Auftrag**
– wird vom LKA in der Einweisungsverfügung festgelegt. Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf eine Dienstwohnung.

Das Dienstwohnungsverhältnis ist öffentlich-rechtlicher Natur § 2 Abs. 1 DwVO

- kein Mietvertrag mit dem Dienstwohnungsinhabenden.

Zuweisungsunterlagen § 3 Abs. 5 DwVO i.V.m. Nr. 3 DB-DwVO

- beglaubigte Abschrift des KV-Beschlusses (s. Musterbeschluss) über die Zuweisung der Dienstwohnung:
- Zuweisungsdatum und genaue Adresse,
- Größe (DW-Umfang aller zugewiesenen Räume) mit Angaben welche Räume nicht zugewiesen werden (Grundrisskizze),
- Angaben zur Zuweisung einer Garage, Carport oder Stellplatz und die Höhe der monatlichen Nutzungsentschädigung,
- Lageplan mit Angaben zur Größe der zugewiesenen Gartenfläche,
- Zuweisung eines Amtszimmers-/Bereichs mit Angaben zur Höhe der Amtszimmerpauschale. Sofern ein Amtszimmer außerhalb der Dienstwohnung zugewiesen wird, z.B. in den Gemeinderäumen, ist uns dies mitzuteilen. Sofern ein Arbeitszimmerzuschuss gewährt wird, bitten wir uns dies ebenfalls mitzuteilen,
- Zuweisungsschreiben (s. Muster).

bei angemieteten Dienstwohnungen ist der Mietvertrag beizufügen.

Wird das Einzugsdatum bekannt, bitten wir uns dieses unverzüglich mitzuteilen. Vorabangaben zur Wohnungsgröße und ob es sich um eine angemietete Dienstwohnung handelt, sind in diesem Zusammenhang ebenfalls hilfreich. Diese Angaben helfen uns, den vorläufigen Dienstwohnungsbescheid gemäß § 7 Abs.3 DwVO zu erstellen. Bitte warten Sie mit diesen Informationen nicht erst bis zur Vorlage des Kirchenvorstandsbeschluss über die Zuweisung der Dienstwohnung.

Wir bitten ebenfalls dringend darauf zu achten, dass uns die Zuweisungsunterlagen sowie der Kirchenvorstandsbeschluss über die Zuweisung der Dienstwohnung so zeitnah wie möglich vorgelegt wird. Verzögerungen bei der Vorlage können Nachzahlungen bei der Dienstwohnungsvergütung für die Dienstwohnungsinhaberinnen- und Inhaber auslösen, weil die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung zunächst nur vorläufig ist und die endgültige Festsetzung erst nach Vorlage der Zuweisungsunterlagen erfolgt.

Mietwert, Dienstwohnungsvergütung und Höchste Dienstwohnungsvergütung §§ 6,7,8 DwVO

Mietwert und Dienstwohnungsvergütung wird vom LKA festgesetzt.

Der Mietwert nach § 6 DwVO ist der ortsübliche Mietwert, der im Dienstwohnungsrecht auf Grundlage von örtlichen Mietspiegeln, Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse in den Landkreisen und kreisfreien Städten sowie hilfsweise mit der Statistik über Wohngeld (Wohngeldtabelle) ermittelt wird.

Die Dienstwohnungsvergütung nach § 7 DwVO richtet sich in der Höhe nach dem ortsüblichen Mietwert, sofern sich aus dem Betrag der Höchsten Dienstwohnungsvergütung nach § 8 DwVO nichts anderes ergibt. Sie wird automatisch von den Dienstbezügen einbehalten.

Die Höchste Dienstwohnungsvergütung nach § 8 DwVO ist ein Betrag, der aus einer Verordnung des Landes Niedersachsen ermittelt wird.

Die Dienstwohnungsvergütung (orientiert sich am ortsüblichen Mietwert) darf den Betrag der Höchsten Dienstwohnungsvergütung aber nicht übersteigen, d.h., mehr als der Betrag der Höchsten Dienstwohnungsvergütung darf für eine Dienstwohnung nicht verlangt werden, auch wenn der ortsübliche Mietwert darüber liegt. Liegt der ortsübliche Mietwert allerdings unter dem Betrag der Höchsten Dienstwohnungsvergütung wird der ortsübliche Mietwert als Dienstwohnungsvergütung einbehalten.

Vor Zuweisung einer Dienstwohnung kann eine Musterberechnung über die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden monatlichen Dienstwohnungsvergütung vom Sachgebiet Dienstwohnungen angefordert werden.

Zu versteuernde geldwerte Vorteil § 8 Abs. 2 Einkommenssteuergesetz EStG

Die Gestellung einer Dienstwohnung ist Teil des Lohnes bzw. der Dienstbezüge und stellt steuerrechtlich einen Sachbezug dar, der als geldwerter Vorteil zu versteuern ist. Immer dann, wenn der ortsübliche Mietwert höher ist, als der Betrag der Höchsten Dienstwohnungsvergütung, ist der Differenzbetrag als geldwerter Vorteil mit den Dienstbezügen zu versteuern. Seit dem 01.01.2020 wird auf den steuerlichen Mietwert ein Bewertungsabschlag berücksichtigt, der dazu führt, dass der zu versteuernde geldwerte Vorteil je nach Einzelfall komplett oder teilweise freigestellt werden kann (§ 8 Abs.2 Satz 12 EStG).

Besonderheit: Angemietete Dienstwohnungen sind steuerrechtlich anders zu bewerten als kircheneigene. Bei angemieteten Dienstwohnungen ist der Kaltmietwert aus dem Mietvertrag steuerrechtlich relevant. In der Regel führt das zu einem höher zu versteuerndem geldwertem Vorteil als bei kircheneigenen Wohnungen, da es bei angemieteten Dienstwohnungen einen objektiven Mietwert aus dem Mietvertrag gibt. Bei kircheneigenen Dienstwohnungen gibt es diesen Wert nicht, daher wird hier der ortsübliche Mietwert (§ 6 DwVO) steuerrelevant aber nur dann, wenn er höher ist als die Höchste Dienstwohnungsvergütung.

Finanzierung der Dienstwohnungen

Für kircheneigene Dienstwohnungen erhalten die Kirchenkreise über das Finanzausgleichsgesetz (FAG) Mittel im Rahmen der Gesamtzuweisung an den Kirchenkreis. Im Rahmen der Finanzsätzungen der Kirchenkreise werden diese Mittel an die Kirchengemeinden weitergegeben. Die von den Dienstbezügen einbehaltene Dienstwohnungsvergütung wird daher an die Landeskirche abgeführt. Dies gilt auch für die Garagenmiete.

Bei angemieteten Dienstwohnungen wird die Dienstwohnungsvergütung direkt an die Kirchenämter zugunsten der Kirchengemeinde weitergeleitet. Dies gilt auch für Garagenmieten, die im Zusammenhang mit der Dienstwohnung angemietet werden. Für die Finanzierung der Anmietungskosten reicht jedoch die vor Ort verbleibende Dienstwohnungsvergütung in der Regel nicht aus. Sofern die Finanzsatzung der Kirchenkreise hierfür eine Ergänzungszuweisung vorsieht, kann diese durch die Kirchengemeinde beim Kirchenkreis beantragt werden.

Anspruch auf Amtszimmer oder Arbeitszimmer § 26 DwVO

Gemeindepastorinnen und Pastoren mit Stellenumfängen von 100% bis 50%, hierzu zählen auch Versehungsaufträge oder Mitarbeiteraufträge in einer Kirchengemeinde. Unter 50% besteht kein Anspruch.

Gemeindepastorinnen und Pastoren der Landeskirche mit allgemeinkirchlichen Aufträgen mit Stellenumfängen von 100% bis 50%, darunter besteht kein Anspruch. Entweder besteht hier der Anspruch gegenüber der Landeskirche auf Antrag durch die Stelleninhabenden oder gegenüber einer unselbständigen Einrichtung der Landeskirche (Nr. 27 DB-DwVO).

Wie wird der Anspruch realisiert?

Bei **Gemeindepastorinnen** und Gemeindepastoren durch Zuweisung eines Amtszimmers im Pfarrhaus oder der Pfarrdienstwohnung, sofern das Amtszimmer-/bereich **baulich ausreichend getrennt** ist von den Privaträumen der Dienstwohnung. Ist das nicht der Fall, kann der Anspruch auf ein Amtszimmer auch in anderen Räumen der Kirchengemeinde z.B. im Gemeindezentrum erfüllt werden. Ist beides nicht realisierbar, kann ein Raum der Dienstwohnung als privates Arbeitszimmer anerkannt werden.

Eine baulich ausreichende Trennung liegt dann vor, wenn Mitarbeitende oder Besuchende das Amtszimmer oder den Amtsbereich betreten können, ohne vorher private Räume der Dienstwohnung betreten zu müssen. In der Regel ist hier dem Eingang zur Dienstwohnung ein Windfang vorgeschaltet, aus dem man direkt das Amtszimmer erreichen kann, ohne vorher die Dienstwohnung betreten zu müssen.

Bei Pastorinnen und Pastoren der Landeskirche durch Zuweisung eines Raumes der Privatwohnung, wenn nicht der Anspruch gegenüber einer unselbständigen Einrichtung der Landeskirche besteht. Auch hier gilt die ausreichende räumliche Trennung von Amtszimmer und Privatwohnung. Da dies i.d.R. in einer Privatwohnung nicht zu realisieren ist, kann ein Raum der Privatwohnung als Arbeitszimmer anerkannt werden.

Die Regelungen zur Unterscheidung zwischen Amtszimmer und Arbeitszimmer hat ausschließlich steuerrechtliche Gründe.

Amtszimmerpauschale § 27 DwVO und Arbeitszimmerzuschuss § 28 DwVO

Amtszimmerpauschale § 27 DwVO: wird von der Kirchengemeinde als Dienstwohnungsgeber festgesetzt und ausgezahlt. Sie dient der pauschalen Abgeltung der durch den Dienstwohnungsinhabenden zu tragenden Kosten für das Reinigen, Beleuchten und Beheizen des Amtszimmers. Werden nur Teile dieser Kosten durch den Dienstwohnungsinhabenden getragen, ist die Pauschale entsprechend zu kürzen. Trägt die Kirchengemeinde die gesamten Kosten, z.B. durch die Zuweisung eines Amtszimmers in den Gemeinderäumen außerhalb der Dienstwohnung, besteht kein Anspruch auf eine Amtszimmerpauschale. Die Höhe der Amtszimmerpauschale beträgt für den Zeitraum 01.01.2026 bis 31.12.2027 zusammen 65,00 € (Reinigungsanteil 20,50 €, Stromanteil 23,50 € und Heizanteil 21,00 €) mtl. und kann je zusätzlich zugewiesen Raum, z.B. ein Archivraum, um 8,00 € je Raum erhöht werden.

Arbeitszimmerzuschuss § 28 DwVO: wird von der Kirchengemeinde als Dienstwohnungsgeber festgesetzt und ausgezahlt. Er dient der pauschalen Abgeltung der durch den Dienstwohnungsinhabenden zu tragenden Kosten für sein oder ihr privates Arbeitszimmer. Dies gilt auch für einen Mitarbeiterauftrag im Kirchenkreis z.B. Springerstelle. Die Höhe des Zuschusses beträgt 45,00 € mtl. Bei Pastorinnen und Pastoren der Landeskirche mit allgemein kirchlichem Auftrag, ohne direkten Anspruch gegenüber einer unselbständigen Einrichtung der Landeskirche, wird der Zuschuss vom Landeskirchenamt bewilligt und ausgezahlt.

Steuerrechtliche Auswirkungen der Amtszimmerpauschale und des Arbeitszimmerzuschusses

Sofern ein Amtszimmer in der Dienstwohnung ausreichend baulich getrennt ist, wird das Amtszimmer nicht im Dienstwohnungsumfang berücksichtigt. Es findet keine Versteuerung des Mietwertes für das Amtszimmer statt und auch die gezahlte Amtszimmerpauschale ist steuerfrei.

Ist keine bauliche Trennung des Amtszimmers von der Dienstwohnung vorhanden, handelt es sich um ein privates Arbeitszimmer. Dieses Zimmer wird im Gegensatz zum Amtszimmer weiterhin im Dienstwohnungsumfang berücksichtigt und daher dem Lohnsteuerabzug unterworfen. Der Arbeitszimmerzuschuss in Höhe von 45,00 € ist daher ebenfalls monatlich mit den Dienstbezügen der COMRAMO zur Versteuerung zu melden.

Amtszimmerausstattung § 26 Abs.5 DwVO

Ab dem Dienstverhältnis Pastorin oder Pastor auf Probe oder Pfarrverwalterin oder Pfarrverwalter erhalten diese zur Ausstattung ihres Amtszimmers oder dienstlich genutzten Arbeitszimmers einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 4.000 Euro brutto. Die Auszahlung wird vom Landeskirchenamt veranlasst und über die COMRAMO ausgezahlt. Der Zuschuss ist mit den Dienstbezügen zu versteuern. Mit der Auszahlung des landeskirchlichen Zuschusses, ist ein Anspruch auf Ausstattung eines Amtszimmers oder eines privaten Arbeitszimmers gegenüber einer Kirchengemeinde oder einer anderen zuweisenden Körperschaft dauerhaft abgegolten. Pfarrverwalterinnen und Pfarrverwalter erhalten den Zuschuss jedoch nur, wenn Sie zum Zeitpunkt der Einweisung in die Pfarrstelle noch mehr als 15 Jahre im Dienst verbleiben.

Schönheitsreparaturpauschale § 15 DwVO

Die Erhebung einer Schönheitsreparaturpauschale (Zuschlag für Schönheitsreparaturen) dient der Finanzierung von Schönheitsreparaturen in einer Dienstwohnung. Hierfür wird

ein Fonds für Schönheitsreparaturen in jedem Kirchenkreis geführt, der sich aus den monatlich neben der Dienstwohnungsvergütung erhobenen Schönheitsreparaturpauschalen speist. Die Schönheitsreparaturpauschalen werden direkt von der COMRAMO an die Kirchenkreise überwiesen.

Durch die monatliche Abführung von Schönheitsreparaturpauschalen erlangen die Dienstwohnungsinhabenden einen Anspruch auf die Durchführung von Schönheitsreparaturen in ihren Dienstwohnungen nach Maßgabe des Fristenplans. Üblicherweise wird bei Einzug in die Dienstwohnung die gesamte Wohnung schönheitsrepariert. Ab diesem Zeitpunkt beginnen die Fristen für Schönheitsreparaturen nach Maßgabe des Fristenplanes zu laufen und werden während des Dienstwohnungsverhältnisses auf Antrag der Pastorin oder des Pastors oder auf Veranlassung des Kirchenamtes durchgeführt.

Höhe der Schönheitsreparaturpauschale

Der Zuschlag beträgt seit dem 01.03.2026 = 0,50 €/m² pro Quadratmeter zu berücksichtigender Wohnfläche und basiert auf der Regelung des § 28 Abs. 4 II. Berechnungsverordnung (II.BV) bleibt aber unter dem dort festgesetzten Satz. Die Höhe wird von uns jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst. Dieser reduzierte Zuschlag stellt jedoch keinen geldwerten Vorteil, gegenüber den Pastor*innen, der zu versteuern wäre, dar.

Welche Arbeiten gehören zu den Schönheitsreparaturen?

Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das „Streichen der Fußböden“, Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von Innen. Fußbodenarbeiten gehören nicht dazu, auch nicht das Abschleifen von Holzdielen, welches fälschlicherweise gerne mit dem Begriff „Streichen der Fußböden“ gleichgesetzt wird. Das Umsetzen von Möbeln zur Durchführung von Schönheitsreparaturen kann aus dem Schönheitsreparaturfonds finanziert werden, wenn dieser genügend Einnahmen aufweist.

Antrag auf Mietminderung (§ 6 Abs. 7 DwVO i.V.m Nr. 9 DB-DwVO)

Ein Antrag kann vom Dienstwohnungsinhabenden aber auch vom Kirchenamt oder dem Kirchenvorstand gestellt werden, bei vorhandene Baumängeln, vorübergehenden Baumaßnahmen im Pfarrhaus sowie äußeren Störungen oder Lagenachteilen, die die Nutzbarkeit der Dienstwohnung ganz oder teilweise während des Dienstwohnungsverhältnisses einschränken. Beim Erstbezug mit Zuweisung einer Dienstwohnung können entsprechende Minderungsgründe bereits in der Selbstauskunft zum Pfarrhaus mit angegeben werden. Ein Abschlag wird vom ersten des Monats an gewährt, in dem der vollständige Antrag bei uns eingeht. Der Abschlag kann bei vorhandenen Baumängeln auch bis zu einem Jahr rückwirkend gewährt werden.

Bei Fällen einer möglichen Schadstoff- oder Schimmelbelastung im Pfarrhaus ist es ratsam, ein entsprechendes Gutachten einzuholen. Im Rahmen eines Antrages auf Mietminderung in solchen Fällen geben wir ein solches Gutachten in Auftrag. Das Ergebnis wird vor Ort bekannt gegeben. Für den Zeitraum bis zur Beseitigung der Mängel, gewähren wir eine entsprechende Mietminderung. Da in solchen Fällen die Fürsorgepflicht des Dienstherrn besondere Bedeutung erlangt, sind Maßnahmen zur Beseitigung vor Ort unverzüglich einzuleiten und priorisiert zu behandeln.

Folgende Unterlagen sind erforderlich:

- Antrag des Dienstwohnungsinhabenden oder des Kirchenvorstandes
- Stellungnahme des KV oder örtlichen Baubeauftragten mit ausführlicher Mängelbeschreibung am besten mit Fotos dokumentiert, sowie Angaben über die Dauer und dem Umfang bei Sanierungsmaßnahmen.

Die Höhe des Abschlages richtet sich nach den Grundsätzen der zivilgerichtlichen Rechtsprechung bei Mietminderungen § 536 BGB (Mietminderungstabelle).

Antrag auf Befreiung von der Dienstwohnungs- und Residenzpflicht

Rechtsgrundlage: § 38 Abs. 1 PfdG.EKD: „Gemeindepfarrerinnen und Gemeindepfarrer sind verpflichtet, am Dienstsitz zu wohnen. Eine für sie bestimmte Dienstwohnung haben sie zu beziehen. Ausnahmen können in besonders begründeten Fällen genehmigt werden.“

1. pensionsnahe Jahrgänge:

- Befreiungen 6 Monate oder weniger vor dem Ruhestand:
auf Antrag ohne weitere Begründung oder Beschlüsse möglich.
- werden unter erleichterten Bedingungen auf Antrag befreit, wenn:
 - a) Die Pfarrstelle mit Eintritt in den Ruhestand entfällt,
 - b) Durch die Befreiung die Gebäudelast reduziert wird, der Kirchenvorstand muss per Beschluss erklären, was mit dem Gebäude geschehen soll.
 - c) Der Pastor/die Pastorin in der oder in der Nähe (bis zu 15 Minuten mit dem Auto nach Google-Maps) der KG wohnt,
 - d) KKV durch Beschluss einverstanden ist (unsererseits findet auch ein Abgleich mit der vorgelegten Gebäudebedarfsplanung des KK statt)
 - e) Amtszimmer in der KG vorhanden ist.
- bei bereits bestehendem Eigentum vor Stellenantritt

Wenn vor Besetzung einer Pfarrstelle der künftige Inhaber/ die Inhaberin in der Nähe der KG bereits Eigentum hat, befreien wir, wenn

- der KV zustimmt,
- der KKV/ das Gebäudemanagement des KK zustimmt,
- möglichst ein Amtszimmer in der Gemeinde vorhanden ist.

2. pensionsferne Jahrgänge

- Aus der der Fürsorgepflicht kommt eine befristete Befreiung von der Dienstwohnungspflicht nur zwingend in Betracht, wenn
 - a) es Umstände es gebieten, die Dienstwohnung zu verlassen (es kommt also nicht darauf an, ob es für den Pastor/ die Pastorin vorteilhafter wäre, die Dienstwohnung zu verlassen) und
 - b) diese Umstände nicht dadurch beseitigt werden können, dass dem Pastor oder der Pastorin eine andere Dienstwohnung zugewiesen wird.

Bei allen Anträgen, mit Ausnahme eines Antrages 6 Monate vor Eintritt in den Ruhestand, wird immer folgendes Verfahren durchlaufen:

- Antrag mit Begründung
- Stellungnahme KV
- Stellungnahme KKV/ Ausschuss für Gebäudemanagement

gez: Weiberg

Stand: 03/2026