

**Verordnung
über die Dienstwohnungen der kirchlichen Mitarbeitenden
(DWVO-KF)**

Vom 7. November 2025

(KABl. 2026, S. 2, Nr. 1)

Inhaltsverzeichnis

**Teil I
Kirchliche Grundbestimmungen**

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Aufsicht
- § 3 Hausverwaltung
- § 4 Nutzung der Dienstwohnung
- § 5 Steuerlicher Mietwert
- § 6 Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung
- § 7 Instandhaltung und bauliche Veränderung bei kircheneigenen Immobilien
- § 8 Härtefallregelung

**Teil II
Pfarrpersonen**

- § 9 Zuweisung der Dienstwohnung, Bezugspflicht, Dauer des Dienstwohnungsverhältnisses
- § 10 Dienstwohnungsvergütung
- § 11 Angemessenheit der Dienstwohnung
- § 12 Diensträume

- § 13 Vorzeitige Nutzung / Unverschuldete verspätete Räumung der
Pfarrdienstwohnung

Teil III
Beschäftigte in einem privatrechtlichen Beschäftigungsverhältnis

- § 14 Anwendbarkeit, Kinderzulage, Teilzeit
- § 15 Ende Dienstwohnungsverhältnis bei Mitarbeitenden in einem privatrechtlichen
Dienstverhältnis

Teil IV
Schlussbestimmungen

- § 16 Durchführungsbestimmungen
- § 17 Übergangsvorschriften

Aufgrund von §§ 24 und 25 des Besoldungs- und Versorgungsgesetzes der EKD (BVG-EKD)¹ in Verbindung mit § 14 Absatz 4 des Ausführungsgesetzes zum Besoldungs- und Versorgungsgesetz der EKD² und § 12 Absatz 2 des Ausführungsgesetzes zum Pfarrdienstgesetz der EKD (AG.PfDG.EKD)³ erlässt die Kirchenleitung der Evangelischen Kirche im Rheinland folgende Verordnung:

Teil I
Kirchliche Grundbestimmungen

§ 1
Anwendungsbereich

Die Verordnung über Dienstwohnungen für die Beamtinnen und Beamten und die Richterinnen und Richter des Landes Nordrhein-Westfalen sowie die Beamtinnen und Beamten der Gemeinden und Gemeindeverbände (Dienstwohnungsverordnung – DWVO) vom 3. Mai 2012 (GV. NRW. S. 201), zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 122) – im Folgenden DWVO⁴ – ist für die Pfarrerinnen und Pfarrer und die übrigen beruflich Mitarbeitenden im Sinne von Artikel 27 der Kirchenordnung (KO), in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden, soweit in dieser Verordnung oder in anderen

1 691
2 692
3 701
4 737.1

kirchlichen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist. Die Bestimmungen für die Pfarrerrinnen und Pfarrer auf Lebenszeit und im Probendienst gelten entsprechend für die Pfarrerrinnen und Pfarrer im privatrechtlichen Dienstverhältnis und die Gemeindemissionarinnen und Gemeindemissionare in der Evangelischen Kirche im Rheinland.

§ 2

Aufsicht

(zu § 1 Absatz 4 DWVO)

Oberste Dienstbehörde im Sinne der Verordnung ist das Landeskirchenamt, aufsichtführende Behörde ist die Behörde, die die Dienstwohnungszuweisung vornimmt.

§ 3

Hausverwaltung

(zu § 1 Absatz 5 DWVO)

§ 1 Absatz 5 DWVO findet keine Anwendung.

§ 4

Nutzung der Dienstwohnung

(zu § 3 DWVO)

(1) Die oder der Dienstwohnungsinhabende hat zu Beginn des Dienstwohnungsverhältnisses keinen Anspruch auf eine vollständig renovierte Wohnung. Die Dienstwohnung ist in gebrauchsfähigem Zustand zu übergeben. Sie darf grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Zu den Zwecken nach Satz 3 gehört auch die Nutzung im Wege des Homeoffice. Sie ist schonend und pfleglich zu behandeln. In der Dienstwohnung darf ein Gewerbe oder ein anderer als ein kirchlicher Beruf nur bei Übereinstimmung mit der kirchlichen Zweckbestimmung nur mit Zustimmung der Anstellungskörperschaft und der aufsichtführenden Behörde ausgeübt werden. Bei der Räumung ist die Dienstwohnung in angemessenem Zustand besenrein zurückzugeben.

(2) Die oder der Dienstwohnungsinhabende kann neben der Ehegattin oder dem Ehegatten, der Lebenspartnerin oder dem Lebenspartner und den Kindern weitere Personen in die Wohnung aufnehmen, wenn sie oder er zu deren Unterstützung rechtlich oder sittlich verpflichtet ist und der Aufnahme dieser Personen nicht besondere Gründe entgegenstehen. Die Aufnahme sonstiger Personen kann von der Anstellungskörperschaft ausnahmsweise gestattet werden.

(3) Die oder der Dienstwohnungsinhabende hat die Zugangswege und die an das Dienstwohnungsgrundstück angrenzenden Fußgängerflächen sauber zu halten und auf die Verkehrssicherheit zu achten, insbesondere Schnee zu räumen und bei Glätte zu streuen. Ist die Dienstwohnung von der Anstellungskörperschaft angemietet, hat die oder der Dienst-

wohnungsinhabende die Verkehrssicherungspflichten aus dem Mietverhältnis wahrzunehmen.

(4) Die oder der Dienstwohnungsinhabende ist zur Vermietung einzelner Teile ihrer bzw. seiner Dienstwohnung ohne Einwilligung des Leitungsorgans der Anstellungskörperschaft nicht berechtigt.

§ 5

Steuerlicher Mietwert (zu § 4 Absatz 2 DWVO)

Zuständig für die Ermittlung des steuerlichen Mietwertes ist die Anstellungskörperschaft oder die von ihr beauftragte Stelle, bei Pfarrpersonen, die Körperschaft, bei der die Pfarrstelle errichtet ist.

§ 6

Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung (zu § 7 Absatz 3 DWVO)

Zuständig für die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung, der Betriebskosten (§ 9 DWVO) und der sonstigen Entgelte (§ 11 DWVO) sind bei Pfarrpersonen das Landeskirchenamt oder von ihm beauftragte Stellen, bei Kirchenbeamtinnen und Kirchenbeamten und bei Beschäftigten in einem privatrechtlichen Arbeitsverhältnis die Anstellungskörperschaft oder von ihr beauftragte Stellen.

§ 7

Instandhaltung und bauliche Veränderung bei kircheneigenen Immobilien

Größere Maßnahmen zur Erhaltung oder Instandsetzung von Außenanlagen, Zäunen und Hecken sowie zur Erhaltung oder zum Ersatz des Baum- oder Strauchbestandes werden von der Anstellungskörperschaft, bei Pfarrpersonen von der Körperschaft, bei der die Pfarrstelle errichtet ist, auf ihre Kosten durchgeführt.

§ 8

Härtefallregelung (zu § 14 DWVO)

§ 14 DWVO findet mit der Maßgabe Anwendung, dass bei Pfarrpersonen das Landeskirchenamt nach Anhörung der Anstellungskörperschaft über einen Antrag entscheidet. In allen anderen Fällen entscheidet die Anstellungskörperschaft.

Teil II

Pfarrpersonen

§ 9

Zuweisung der Dienstwohnung, Bezugspflicht, Dauer des Dienstwohnungsverhältnisses (zu §§ 2 und 13 Absatz 1 DWVO)

(1) Pfarrpersonen wird nach Maßgabe von § 38 PfdG.EKD eine Dienstwohnung von der Körperschaft, bei der ihre Pfarrstelle errichtet ist, zugewiesen. Soll in den Fällen nach § 38 Absatz 1 Satz 3 oder Absatz 2 Satz 2 PfdG.EKD auf die Zuweisung einer Dienstwohnung verzichtet oder die Zuweisung aufgehoben werden, trifft die Entscheidung die Körperschaft, bei der die Pfarrstelle errichtet ist, bei Pfarrpersonen, die Pfarrstellen von Kirchengemeinden innehaben, der Kreissynodalvorstand auf Antrag der Körperschaft, bei der die Pfarrstelle errichtet ist. Bei der Entscheidung nach Satz 2 sind folgende Kriterien zu beachten:

- Vereinbarkeit mit der Gesamtkonzeption der Anstellungskörperschaft,
- Vorhandensein eines geeigneten Raumes, der der Pfarrerin oder dem Pfarrer als Amtszimmer zugewiesen wird,
- Gewährleistung der Präsenz und Erreichbarkeit der Pfarrperson in der Kirchengemeinde, auch wenn sich der Pfarrdienst auf mehrere Kirchengemeinden erstreckt,
- bauliche und finanzielle Zumutbarkeit der Dienstwohnung,
- Zumutbarkeit der privaten Anmietung einer Wohnung.

(2) Steht neben der Pfarrperson auch die Ehegattin oder der Ehegatte in einem Pfarrdienstverhältnis, wird nur einem der Eheleute eine Dienstwohnung zugewiesen. In besonderen Fällen kann mit Einwilligung des Landeskirchenamtes beiden Eheleuten gemeinsam eine Dienstwohnung zugewiesen werden. In diesem Fall gilt die Dienstwohnung als jedem der Eheleute zur Hälfte zugewiesen.

(3) Pfarrpersonen sind verpflichtet, die ihnen zugewiesene Dienstwohnung zu beziehen und zu bewohnen.

(4) § 13 Absatz 1 DWVO gilt mit der Maßgabe, dass das Dienstwohnungsverhältnis spätestens mit dem Ausscheiden aus der Pfarrstelle endet. Mit dem Ende des Dienstwohnungsverhältnisses ist die Dienstwohnung zu räumen. Für die Räumung der Dienstwohnung ist auf Antrag eine angemessene Frist zu gewähren. In der Regel ist eine Frist von bis zu drei Monaten nach Ende des Dienstwohnungsverhältnisses angemessen.

§ 10

Dienstwohnungsvergütung

(zu § 4 Absatz 1, Absatz 5, § 7 Absatz 1, § 8 DWVO)

- (1) Für die Dienstwohnung wird der Pfarrperson eine Dienstwohnungsvergütung auf die Dienstbezüge angerechnet. Dies gilt auch, solange die Pfarrperson sich weigert, die Dienstwohnung zu beziehen, ohne dass eine Ausnahme nach § 9 Absatz 1 zugelassen ist.
- (2) Die Dienstwohnungsvergütung bemisst sich nach dem steuerlichen Mietwert. Bei der Festsetzung des steuerlichen Mietwertes bleiben die Nebenkosten, die Vergütung für die Garage und die Kosten für Schönheitsreparaturen unberücksichtigt. Zum Mietwert gehört nicht der Wert eines abgetrennten Amtsbereiches. Allerdings ist ein Arbeitszimmer der Pfarrerin oder des Pfarrers innerhalb der Dienstwohnung in den Mietwert einzubeziehen.
- (3) Abweichend von Absatz 2 und Absatz 6 können der steuerliche Mietwert und der Wert der Schönheitsreparaturen nach den einschlägigen steuerrechtlichen Vorschriften und steuerrechtlichen Begriffsauslegungen ermittelt werden. Besteht mit einer Oberbehörde der staatlichen Finanzverwaltung eine (Rahmen-)Vereinbarung über die allgemeinen Bewertungsmodalitäten oder beruht die bisherige Wertermittlung auf einer Einzelfallabstimmung mit dem zuständigen Finanzamt – insbesondere im Wege einer verbindlichen lohnsteuerlichen Einzelanrufungsauskunft gemäß § 42e EStG auf Grundlage einer baufachlichen Prüfung durch einen Amtlichen Bausachverständigen – sind die so ermittelten Werte anzusetzen.
- (4) Bei Pfarrdienstverhältnissen im Teildienst ist der Bruttodienstbezug zugrunde zu legen, der sich bei uneingeschränktem Dienst ergeben würde. Das Landekirchenamt kann in Ausnahmefällen auf Antrag der Pfarrperson nach Anhörung der Körperschaft, bei der die Pfarrstelle errichtet ist, bestimmen, dass der Bruttodienstbezug zugrunde zu legen ist, der sich aus dem Teildienstverhältnis ergibt.
- (5) Schönheitsreparaturen sind die erforderlichen Maler- und Tapezierarbeiten. Zu ihnen gehören insbesondere das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken innerhalb der Wohnung, das Anstreichen der Türen und Fenster von innen, der Heizkörper, der Heizrohre und anderer über Putz liegender Versorgungsleitungen sowie der Einbauschränke.
- (6) Die Pfarrperson trägt die Hälfte der notwendigen und angemessenen Kosten der Schönheitsreparaturen. Die Beteiligungspflicht der Pfarrperson wird dadurch erfüllt, dass von den Dienstbezügen monatlich die Hälfte des Wertes einbehalten wird, der ohne diese Beteiligung zusätzlich lohnsteuerlich für Schönheitsreparaturen zu berücksichtigen wäre. Bei Pfarrdienstverhältnissen im Teildienst kann entsprechend Absatz 4 Satz 2 verfahren werden.

§ 11

Angemessenheit der Dienstwohnung

- (1) Lage, Größe und Ausstattung der Dienstwohnung sollen den dienstlichen Notwendigkeiten, der Amtsstellung und den örtlichen Verhältnissen entsprechen. Die Dienstwohnung gemäß § 1 Absatz 1 DWVO und die Diensträume gemäß § 12 müssen voneinander getrennt werden. Ein Anspruch auf eine bestimmte Größe der Dienstwohnung besteht nicht.
- (2) Ist eine Dienstwohnung nach der Anzahl der Zimmer unter Berücksichtigung der Familienangehörigen und der sonstigen in die Wohnung aufgenommenen Personen so groß, dass der Umfang einer angemessenen Dienstwohnung wesentlich überschritten wird, so kann der Umfang der Dienstwohnung auf Antrag der Pfarrperson verringert werden.
- (3) Nicht zugewiesener Raum darf von der Pfarrperson nicht genutzt werden. Der Raum kann einer anderweitigen Verwendung zugeführt werden, soweit dies den privaten Dienstwohnungsbereich nicht unzumutbar beeinträchtigt.

§ 12

Diensträume

Zur ausschließlich dienstlichen Nutzung bestimmte Räume, insbesondere Amts-, Wartebüro-, Archiv- und Gemeinderäume (Diensträume), gehören nicht zur Dienstwohnung. Sie sind bei der Ermittlung des Mietwertes außer Betracht zu lassen. Die auf diese Räume entfallenden Kosten sind von der Anstellungskörperschaft zu tragen.

§ 13

Vorzeitige Nutzung/Unverschuldete verspätete Räumung der Pfarrdienstwohnung (zu § 13 Absatz 2 DWVO)

- (1) Ist die Pfarrperson an der fristgerechten Räumung der Dienstwohnung gehindert, weil die zukünftige Dienstwohnung noch nicht beziehbar ist, so bemisst sich das zu zahlende Nutzungsentgelt abweichend von § 13 Absatz 2 DWVO nach der bisherigen Dienstwohnungsvergütung.
- (2) Zieht eine künftige Pfarrperson vorzeitig in die künftige Dienstwohnung ein, so ist bis zu deren Zuweisung ein Nutzungsentgelt in Höhe der Dienstwohnungsvergütung zu zahlen, die für die Zeit nach der Zuweisung der Dienstwohnung festzusetzen ist. Neben dem Nutzungsentgelt sind ferner die übrigen in dieser Verordnung festgelegten Kosten zu zahlen.

Teil III

Beschäftigte in einem privatrechtlichen Beschäftigungsverhältnis

§ 14

Anwendbarkeit, Kinderzulage, Teilzeit (zu § 8 DWVO)

- (1) Die Vorschriften dieser Verordnung finden auf Pfarrpersonen in einem privatrechtlichen Beschäftigungsverhältnis gem. § 108 des Pfarrdienstgesetzes der EKD mit der Maßgabe, dass die Pfarrdienstwohnung als überlassen gilt, sinngemäß Anwendung, soweit sich nicht aus dieser Verordnung oder auf der Grundlage dieser Verordnung erlassenen Durchführungsbestimmungen etwas anderes ergibt.
- (2) Steht in den Fällen gemäß § 9 Absatz 2 nur einer der Ehegatten in einem privatrechtlichen Beschäftigungsverhältnis tätig, so ist die Dienstwohnung dem anderen Ehegatten zuzuweisen.
- (3) Bei einem privatrechtlichen Dienstverhältnis gilt die vertraglich vereinbarte Vergütung als Bruttodienstbezug. Dabei bleiben Kinderzulagen unberücksichtigt. Bei privatrechtlichen Dienstverhältnissen in Teilzeit findet § 10 Absätze 4 und 6 entsprechende Anwendung.

§ 15

Ende Dienstwohnungsverhältnis bei Mitarbeitenden in einem privatrechtlichen Dienstverhältnis (zu § 13 DWVO)

- (1) Das Dienstwohnungsverhältnis endet mit dem Ende des privatrechtlichen Dienstverhältnisses, ohne dass es einer separaten Kündigung bedarf. Die Wohnung ist mit Ablauf des privatrechtlichen Dienstverhältnisses ordnungsgemäß geräumt an den Eigentümer herauszugeben.
- (2) Wird die Wohnung nach dem Ende des Dienstwohnungsverhältnisses weiter genutzt, begründet dies kein Mietverhältnis; § 545 BGB wird widersprochen. Der ehemals Dienstverpflichtete schuldet dem Eigentümer in diesem Fall ab dem Beginn des auf die Beendigung folgenden Kalendermonats Schadensersatz in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnraum vergleichbarer Art zuzüglich der Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung.

Teil IV
Schlussbestimmungen

§ 16
Durchführungsbestimmungen

Das Landeskirchenamt wird ermächtigt, Bestimmungen zur Durchführung dieser Verordnung¹ zu erlassen.

§ 17
Übergangsvorschriften

Erhöht sich die bisher gezahlte Dienstwohnungsvergütung auf Grund der Berechnung gemäß § 8 Absatz 3 der Dienstwohnungsverordnung NRW, ist der Differenzbetrag für die ersten 36 Monate nach Inkrafttreten dieser Verordnung von der Dienstwohnungsinhaberin oder dem Dienstwohnungsinhaber nur zur Hälfte zu zahlen. Für die Anwendung der Übergangsregelung nach Satz 1 ist allein die zu zahlende Dienstwohnungsvergütung beachtlich, die sich aus Anwendung dieser Verordnung nach den maßgeblichen Umständen des Einzelfalls im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung ergibt. Die Sätze 1 und 2 gelten nur für Dienstwohnungsverhältnisse, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung begründet worden sind.

