

EVANGELISCHER OBERKIRCHENRAT

70012 STUTTGART, 2010-11-18
POSTFACH 10 13 42
Telefon 0711 2149-0
Sachbearbeiterin – Durchwahl
Frau Burg -577
E-Mail: Cornelia.Burg@elk-wue.de

AZ 20.42-5 Nr. 345/6.1

An die
Evang. Pfarrämter
über die Evang. Dekanatämter
- Dekane und Dekaninnen sowie
Schuldekane und Schuldekaninnen -
Landeskirchliche Dienststellen
Große Kirchenpflegen, Schulstiftung
Evang. Seminarstiftung

Änderung der Wohnungsfürsorge Richtlinien

jetzt: Wohnungsfürsorgeverordnung – WVO –

Zum **1. Januar 2011** tritt die neue **Wohnungsfürsorgeverordnung** in Kraft.

In diesem Zusammenhang möchten wir Ihnen folgende Anwendungshinweise an die Hand geben:

A) Geltungsbereich

Die **Wohnungsfürsorgeverordnung** regelt in erster Linie sowohl

- die Zuweisung von **Dienstwohnungen** an **Kirchenbeamtinnen oder Kirchenbeamte** oder landeskirchliche **Angestellte** (so genannte Werkdienstwohnungen, § 576 b BGB) als auch
- die **Vermietung** von kirchlichem Wohnraum oder die Gewährung von Mietzuschüssen an alle Mitarbeitenden der Landeskirche (also auch Pfarrerinnen und Pfarrer).

Für Pfarrdienstwohnungen gelten dagegen – wie bislang auch – ausschließlich die **Pfarrhausrichtlinien**.

Die Wohnungsfürsorgeverordnung ist auf die Dienstwohnungen der Pfarrerinnen und Pfarrer nur anwendbar, wenn und soweit die Pfarrhausrichtlinien ausdrücklich auf bestimmte Regelungen der Wohnungsfürsorgeverordnung verweisen.

Die Überarbeitung der Vorschriften wurde notwendig, weil das Land Baden-Württemberg seine Vorschriften über Dienstwohnungen, auf die in Ziffer 3 der bisherigen Wohnungsfürsorge Richtlinien teilweise verwiesen wurde, vor geraumer Zeit abgeschafft hat, während die Landeskirche auch künftig nicht auf die Möglichkeit verzichten möchte, (Werk-)Dienstwohnungen zur Verfügung zu stellen und zuzuweisen.

Daher wurden für die Zuweisung solcher Dienstwohnungen eigene landeskirchliche Regelungen erarbeitet.

Nähere Erläuterung:

Die bislang teilweise in Bezug genommenen Landesdienstwohnungsvorschriften wurden vom Land Baden-Württemberg bereits mit Wirkung vom 1. Januar 2008 aufgehoben. Alle Zuweisungen von Dienstwohnungen bzw. Werkdienstwohnungen im Bereich des Landes Baden-Württemberg wurden demzufolge widerrufen. Stattdessen wurden den Bediensteten des Landes Werkmietwohnverträge angeboten.

Mit den Landesdienstwohnungsvorschriften wurde insbesondere auch die bisherige Festsetzung der so genannten „höchsten Dienstwohnungsvergütung“ aufgehoben, auf die in Ziffer 3 der landeskirchlichen WFR hinsichtlich der Dienstwohnungen und Werkdienstwohnungen für vollbeschäftigte Angestellte und Kirchenbeamte verwiesen wurde und die einen – meist sehr günstigen – Höchstmietwert festlegte.

Ungeachtet dessen wird auch im Bereich des Landes Baden-Württemberg für Altfälle zunächst weiterhin im Wege einer Übergangsregelung – trotz gewisser Schwierigkeiten bei der Berechnung aufgrund der seit dem Jahr 2001 nicht mehr fortgeschriebenen Berechnungsgrundlagen – eine Miete zunächst lediglich in Höhe der bislang entrichteten höchsten Dienstwohnungsvergütung erhoben und die Differenz zum ortsüblichen Mietwert ggf. weiterhin versteuert. Erst ab 1. Januar 2011 erfolgt für Altfälle beim Land die erste Überprüfung der Miethöhe nach den gesetzlichen Regelungen zur Miethöhe (§§ 557 ff. BGB).

Diese Entwicklung berührt jedoch nicht die Befugnis und das Interesse der Landeskirche, statt einer mietrechtlichen Gebrauchsüberlassung auch weiterhin Dienstwohnungen zuzuweisen bzw. arbeitsvertraglich den Bezug einer Dienstwohnung (als Werkdienstwohnung) unter Bezugnahme auf die WVO zu vereinbaren, z.B. für Kirchenbeamte oder -beamtinnen (Prälaten, Prälatinnen, Ephoren und Ephorinnen) gemäß § 30 Abs. 2 KBG.EKD (ggf. unter Anrechnung eines angemessenen Betrages auf die Besoldung, § 1 KBVG, § 10 BBesG), bzw. für Angestellte (z.B. Hausmeisterinnen und Hausmeister, Mesner und Mesnerinnen gegen eine ggf. ermäßigte Dienstwohnungsvergütung).

Ein evtl. geldwerter Vorteil (Sachbezug) ist jeweils mit den Bezügen zu versteuern.

Um diesen Bereich handhabbar zu regeln, musste die Landeskirche daher eigene Dienstwohnungsvorschriften erlassen, wie in der neuen Verwaltungsvorschrift über kirchliche Dienstwohnungen (Anlage 5 der WVO) geschehen.

Zudem war eine Anpassung des Wortlauts der Vorschriften an die neuere höchstgerichtliche Rechtsprechung in Mietrechtsangelegenheiten und dabei insbesondere eine entsprechende Überarbeitung der jeweils vorgegebenen Mustermietverträge erforderlich.

Den Wortlaut der neuen Bestimmungen einschließlich aller Anlagen finden Sie in Kürze sowohl im Amtsblatt Bd. 64 Nr. 11 als auch im Serviceportal der Landeskirche, und zwar – bis zur Einarbeitung in die landeskirchliche Rechtsammlung – unter: <https://www.service.elk-wue.de/recht/arbeits-und-dienstrhinweise.html>

Ein Excel-Formular zur Vereinfachung der Berechnung der Dienstwohnungsvergütung nach Anlage 5 der neuen Verordnung [s.u. C)] wird dort ebenfalls eingestellt und kann zudem bei Frau Beate Effenberger unter beate.effenberger@elk-wue.de angefordert werden.

B) Begriffsbestimmungen

I) Dienstwohnung:

1) Kirchenbeamtinnen oder -beamten werden **Dienstwohnungen** ggf. durch Verwaltungsakt zugewiesen. Bei Beendigung des Dienstverhältnisses oder der jeweiligen Tätigkeit endet auch das (hier öffentlich-rechtliche) Nutzungsverhältnis.

2) Bei Angestellten ist die Verpflichtung zum Bezug einer **Werkdienstwohnung** unmittelbarer Bestandteil des jeweiligen **Arbeitsvertrages** und regelmäßig Teil der Vergütung. Auf die Wohnungsfürsorgeverordnung sollte **vertraglich Bezug genommen** werden.

Ein selbständiger Mietvertrag wird in diesem Fall **nicht** abgeschlossen, § 576 b Abs. 1 BGB.

Damit richtet sich auch die Beendigung der Wohnraumüberlassung ausschließlich nach den arbeitsrechtlichen Bestimmungen.

Grund für die Zuweisung einer Dienstwohnung ist typischerweise, dass die Anwesenheit und Erreichbarkeit des Dienstwohnungsinhabers auch außerhalb der Dienststunden sichergestellt sein soll.

II) Mietwohnung:

Bei **Mietwohnungen** wird dagegen ein **Mietvertrag** über die Überlassung von Wohnraum gegen Entrichtung einer Miete gemäß §§ 535 ff. BGB abgeschlossen.

Werkmietwohnungen gemäß § 576 BGB sind mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietete Wohnungen. Auch hier wird ein Mietvertrag abgeschlossen.

Dies bedeutet, dass über die entgeltliche Überlassung der Wohnung unabhängig vom Arbeitsverhältnis Einigkeit erzielt wurde und dass kein direkter Zusammenhang zwischen dem Bestehen des Arbeitsverhältnisses und dem Bestehen des Mietverhältnisses besteht.

Es gelten jedoch besondere Bestimmungen im Hinblick auf die Beendigung des Mietverhältnisses, §§ 576, 576 a BGB.

C) Weitere Besonderheiten bei Dienstwohnungen

Das Nutzungsverhältnis einer Dienstwohnung ist neu und ausführlich in Anlage 5 zur WVO geregelt.

Bitte beachten Sie insbesondere:

Für Dienstwohnungen wird keine Miete vereinbart, vielmehr wird eine so genannte **Dienstwohnungsvergütung** festgesetzt.

Diese richtet sich zwar primär nach dem ortsüblichen Mietwert der Wohnung, wird jedoch durch die so genannte „höchste Dienstwohnungsvergütung“ nach oben hin begrenzt, vgl. §§ 15, 16 und 23 Anlage 5 zur WVO.

Liegt die festzusetzende Dienstwohnungsvergütung damit unter dem ortsüblichen Mietwert für die Wohnung, ist die Differenz als geldwerter Vorteil mit den Bezügen zu versteuern und bei privatrechtlich Angestellten zusätzlich in der Sozialversicherung zu verbeitragen.

Für Altfälle, die bereits vor Inkrafttreten der Neuregelung eine Dienstwohnung bewohnen, ist mit dem Inkrafttreten der Neuregelung **zum 1. Januar 2011 eine entsprechende Neuberechnung der bislang festgesetzten Dienstwohnungsvergütung vorzunehmen.**

Dabei sollte entsprechend der Vorschrift des § 558 BGB verfahren werden (d.h. es sollte innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren keine Erhöhung von mehr als 20 v. H. vorgenommen werden). Würde diese Kappungsgrenze im Einzelfall überschritten, ist die Anpassung entsprechend gestuft vorzunehmen.

Zur Vereinfachung der Berechnung der korrekten Dienstwohnungsvergütung für Angestellte wird ein Excel-Berechnungsformular zur Verfügung gestellt **[s. o. unter A)].**

Einzutragen sind vier Parameter:

- die Wohnfläche in qm,
- der ortsübliche Mietwert pro qm,
- die jeweilige Entgeltgruppe des betreffenden Mitarbeiters und
- die jeweilige Bruttovergütung - d. h. die Grundvergütung und tarifliche oder außertarifliche ständige Zulagen (also ohne: Schmutz-, Gefahren-, Erschwernis-, Wechselschicht- oder Schichtzulagen, Überstundenvergütungen, Vergütungen für Bereitschaftsdienst bzw. Rufbereitschaft oder Zeitzuschläge) bezogen auf eine vollschichtige Tätigkeit.

Die Berechnung von Dienstwohnungsvergütung, jeweiligem Höchstbetrag und ggf. steuerlichem Mietwert erfolgt dann maschinell.

Eine Überprüfung und ggf. Neufestsetzung der Dienstwohnungsvergütung muss anschließend alle drei Jahre sowie bei einem Wechsel des Dienstwohnungsinhabers erfolgen.

Eine Änderung des zugrunde liegenden ortsüblichen Mietwerts erfordert ebenfalls jeweils eine Neuberechnung und Neufestsetzung der Dienstwohnungsvergütung bzw. des zu versteuernden Betrages.

Die neue Dienstwohnungsvergütung wird in diesem Fall mit Wirkung vom Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang einer Mitteilung der hausverwaltenden Stelle hierüber wirksam.

Eine zwischenzeitliche Änderung der anderen für die Berechnung maßgeblichen Parameter berechtigt die hausverwaltende Stelle zwar zu einer Neufestsetzung der Dienstwohnungsvergütung, erfordert diese jedoch nicht zwingend.

Bei einer Änderung des maßgeblichen Mietwerts infolge einer Neueingruppierung des Mitarbeiters, vgl. § 23 und § 15 Abs. 2 Anlage 5 zur WVO kann die neue Dienstwohnungsvergütung mit Wirkung vom Ersten des auf die Änderung folgenden Monats angerechnet werden.

Achtung: Eine rückwirkende Neufestsetzung der Dienstwohnungsvergütung ist in keinem Fall zulässig.

D) Neuregelungen für Mietwohnungen

Einige Anlagen zur WVO (Mustermietvertrag, Haus- und Gartenordnungen, Richtsätze zu den Wohnungsfürsorge-Richtlinien, etc.) mussten aus Rechtsgründen überarbeitet werden und wurden auf den neusten rechtlichen und inhaltlichen Stand gebracht.

Diese Neuregelungen sollten bei allen Neuverträgen oder – falls möglich – bei erforderlichen Vertragsanpassungen zugrunde gelegt werden.

Als Mietzins für Wohnungen, mit **vor dem 1. Januar 1994 abgeschlossenen Mietverträgen**, wird im Zusammenhang mit anstehenden Mieterhöhungen künftig die jeweilige 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.

Bei den erforderlichen Anpassungen der Miethöhe sind allerdings die Vorschriften der §§ 557 ff. BGB, insbesondere § 558 BGB, zu beachten.

Hartmann
Oberkirchenrat