

**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)

geändert durch Verordnung vom 15. Dezember 2017 (GV. NRW. S. 967) und 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 122)

Auf Grund des § 7 Absatz 2 des Landesbesoldungsgesetzes<sup>1</sup> in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Februar 2005 (GV. NRW. S.154), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2011 (GV. NRW. S.338), verordnet das Finanzministerium im Einvernehmen mit dem Ministerium für Inneres und Kommunales für die Beamtinnen und Beamten und die Richterinnen und Richter des Landes und das Ministerium für Inneres und Kommunales im Einvernehmen mit dem Finanzministerium für die Beamtinnen und Beamten der Gemeinden und Gemeindeverbände:

**Teil 1**  
**Allgemeines**

**§ 1**  
**Dienstwohnungen**

- (1) Dienstwohnungen sind Wohnungen oder einzelne Wohnräume, die Beamtinnen und Beamten des Landes und der Gemeinden und Gemeindeverbände als Inhaberinnen oder Inhabern bestimmter Dienstposten widerruflich unter ausdrücklicher Bezeichnung als Dienstwohnung ohne Abschluss eines Mietvertrages aus dienstlichen Gründen nach Maßgabe dieser Verordnung zugewiesen werden.
- (2) Dienstwohnungen dürfen nicht unentgeltlich überlassen werden.
- (3) Ein Anspruch auf eine Dienstwohnung oder auf deren dauerhafte Überlassung besteht nicht.
- (4) Die Aufsicht über die Ausführung der Vorschriften dieser Verordnung führt die oberste Dienstbehörde oder eine von ihr bestimmte nachgeordnete Behörde (aufsichtführende Behörde).
- (5) Die aufsichtführende Behörde bestimmt die Dienststelle, der die Hausverwaltung der Dienstwohnung obliegt (hausverwaltende Dienststelle).

---

<sup>1</sup> Nr. 775.

## Teil 2

### Dienstwohnungsverhältnis

#### § 2

#### Beginn des Dienstwohnungsverhältnisses

Das Dienstwohnungsverhältnis beginnt mit dem in der Zuweisung geregelten Zeitpunkt.

#### § 3

#### Nutzung der Dienstwohnung

Die Dienstwohnungsinhaberin oder der Dienstwohnungsinhaber ist verpflichtet, die Dienstwohnung nebst Zubehör schonend und pfleglich zu behandeln und sie nur zu Wohnzwecken zu nutzen. Ein zur Dienstwohnung gehörender Garten oder sonstige zusätzlich zugewiesene Flächen, sind von der Dienstwohnungsinhaberin oder dem Dienstwohnungsinhaber in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

#### § 4

#### Örtlicher Mietwert

- (1) Für jede Dienstwohnung ist der ortsübliche Mietwert (je qm) in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu ermitteln.
- (2) Zuständig für die Ermittlung des örtlichen Mietwertes sind für Dienstwohnungen des Landes die Oberfinanzdirektionen und für Dienstwohnungen der Gemeinden und Gemeindeverbände die nach dem kommunalen Verfassungsrecht zuständigen Stellen.
- (3) Der örtliche Mietwert ist entsprechend höher oder niedriger festzusetzen, wenn die bauliche Ausstattung oder Einrichtung der Dienstwohnung von den Vergleichswohnungen abweicht.
- (4) Trägt der Dienstherr die Kosten der Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen, ist der Mietwert angemessen zu erhöhen.
- (5) Bei der Festsetzung des örtlichen Mietwertes sind auch Betriebskosten, die bei einem privatrechtlichen Mietverhältnis vom Mieter zu tragen wären, zu berücksichtigen, soweit die Dienstwohnungsinhaberin oder der Dienstwohnungsinhaber diese nicht nach § 9 neben der Dienstwohnungsvergütung zu entrichten hat. Eine auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogene pauschalierte Umlage ist zulässig.
- (6) Die örtlichen Mietwerte sind beim Wechsel der Dienstwohnungsinhaberin oder des Dienstwohnungsinhabers, bei Eintritt von Umständen, die zu einer Änderung des Mietwertes führen können (z.B. wohnwertverbessernde bauliche Maßnahmen), spätestens jedoch alle drei Jahre, zu überprüfen. Eine Erhöhung des Mietwertes auf Grund von Veränderungen (§ 5) ist nicht vorzunehmen, soweit diese auf Kosten der Dienstwohnungsinha-

berin oder des Dienstwohnungsinhabers ausgeführt worden sind. Änderungen der Mietwertfestsetzungen treten mit dem ersten Tage des auf die Neufestsetzung folgenden Monats in Kraft.

## § 5

### Veränderungen der Dienstwohnungen

Veränderungen in Umfang, Anordnung, Ausstattung oder Einrichtung der Dienstwohnung nebst Zubehör dürfen nur nach Genehmigung der aufsichtführenden Behörde vorgenommen werden. Soll die Veränderung auf Antrag der Dienstwohnungsinhaberin oder des Dienstwohnungsinhabers erfolgen, ist bei der Genehmigung zu entscheiden, ob die Kosten der Veränderung ganz oder teilweise von der Dienstwohnungsinhaberin oder dem Dienstwohnungsinhaber zu tragen sind und ob bei der Rückgabe der Dienstwohnung der frühere Zustand auf ihre oder seine Kosten wiederherzustellen ist.

## § 6

### Instandsetzungs- und ähnliche Arbeiten

Wird die Nutzung der Dienstwohnung durch Instandsetzungsarbeiten oder bauliche Veränderungen in unzumutbarer Weise herabgesetzt, ist die Dienstwohnungsvergütung von der aufsichtführenden Behörde für diese Zeit entsprechend zu mindern. Dies gilt nicht bei Schönheitsreparaturen.

## § 7

### Dienstwohnungsvergütung

- (1) Die Dienstwohnungsvergütung ist der Betrag, der der Dienstwohnungsinhaberin oder dem Dienstwohnungsinhaber während der Dauer des Dienstwohnungsverhältnisses für die Überlassung der Dienstwohnung nebst Gärten, Nebenräumen und sonstigen Flächen auf die Dienstbezüge angerechnet wird. Sie ist nach dem örtlichen Mietwert (§ 4) festzusetzen.
- (2) Neben der Dienstwohnungsvergütung sind Betriebskosten (§ 9) und sonstige Entgelte (§ 11) gesondert zu zahlen.
- (3) Zuständig für die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung, der Betriebskosten (§ 9) und der sonstigen Entgelte (§ 11) ist bei
  1. Bediensteten des Landes die für die Festsetzung des Besoldungsdienstalters zuständige Stelle,
  2. Bediensteten der Gemeinden und Gemeindeverbände die nach den Vorschriften des kommunalen Verfassungsrechts zuständige Stelle.
- (4) Vor der Entscheidung über die Höhe der Dienstwohnungsvergütung bei der erstmaligen Zuweisung der Wohnung und in den Fällen des § 4 Absatz 6 soll die Dienstwoh-

nungsinhaberin oder der Dienstwohnungsinhaber gehört werden. Die Entscheidung ist ihr oder ihm schriftlich oder elektronisch bekanntzugeben.

## § 8

### Höchste Dienstwohnungsvergütung

- (1) Die Dienstwohnungsvergütung darf den Betrag nicht übersteigen, der sich aus Absatz 3 ergibt (höchste Dienstwohnungsvergütung).
- (2) Die höchste Dienstwohnungsvergütung bemisst sich nach den monatlichen Bruttodienstbezügen. Hierzu gehören das Grundgehalt, der Familienzuschlag, Amts- und Stellenzulagen sowie die Zuschüsse zum Grundgehalt und die ständigen Leistungsbezüge bei Professorinnen und Professoren.
- (3) Die höchste Dienstwohnungsvergütung beträgt bei monatlichen Bruttodienstbezügen von bis zu 2 000 Euro 15 Prozent der maßgeblichen Bezüge. Bei monatlichen Bruttodienstbezügen von über 2 000 bis zu 3 000 Euro erhöht sich die höchste Dienstwohnungsvergütung in Höhe von 300 Euro um jeweils 16 Euro für jeden weiteren Betrag von 100 Euro der maßgeblichen Bezüge. Bei monatlichen Bruttodienstbezügen von über 3 000 Euro bis zu 4 000 Euro, erhöht sich die höchste Dienstwohnungsvergütung in Höhe von 460 Euro um jeweils 18 Euro für jeden weiteren Betrag von 100 Euro der maßgeblichen Bezüge. Überschreitet der monatliche Bruttodienstbezug 4 000 Euro erhöht sich die höchste Dienstwohnungsvergütung in Höhe von 640 Euro um jeweils 20 Euro für jeden weiteren Betrag von 100 Euro der maßgeblichen Bezüge.
- (4) Eine Änderung der höchsten Dienstwohnungsvergütung auf Grund veränderter Bruttodienstbezüge ist mit Wirkung vom Ersten des auf die Besoldungsänderung folgenden Monats an vorzunehmen. Bei einer rückwirkenden Erhöhung der Bruttodienstbezüge gilt als Tag der Besoldungsänderung der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes, im Falle einer Beförderung der Zeitpunkt der Einweisung in die Planstelle.
- (5) Bei einer Herabsetzung der Bruttodienstbezüge wegen Teilzeitarbeit, Elternzeit, Altersteilzeit oder Unterbrechung der Bezügezahlung sind die bei einer Vollbeschäftigung zustehenden Bezüge der Berechnung der höchsten Dienstwohnungsvergütung zugrunde zu legen.

## § 9

### Betriebskosten

- (1) Neben der Dienstwohnungsvergütung sind von der Dienstwohnungsinhaberin oder dem Dienstwohnungsinhaber die auf die Dienstwohnung entfallenden Kosten für Strom, Gas, Heizung einschließlich Warmwasser, Wasserversorgung, Entwässerung sowie die Grundgebühren und sonstige Entgelte für Breitbandanschlüsse nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 sowie § 10 zu entrichten.

- (2) Sind zulässige oder vorgeschriebene Messeinrichtungen vorhanden, sind die Betriebskosten nach dem gemessenen Verbrauch aufzuteilen. Beim Vorhandensein von Wärmemessern oder Heizkostenverteilern sind die Heizkosten zu 30 Prozent nach dem Verhältnis der Wohnflächen und zu 70 Prozent nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer umzulegen. Die Kosten der Entwässerung sind in gleicher Weise wie die Kosten der Wasserversorgung zu verteilen.
- (3) Sind Zähler zur separaten Erfassung des Wasserverbrauchs der Dienstwohnung nicht vorhanden, so ist der auf die Dienstwohnung entfallende Verbrauch zur Berechnung der Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung pauschal mit 3 cbm pro Monat für jede zum Haushalt gehörende Person anzusetzen.
- (4) Ist die zentrale Warmwasserversorgungsanlage mit dem Betrieb einer zentralen Heizungsanlage verbunden, so sind die einheitlich entstandenen Kosten des Betriebs aufzuteilen. Die Aufteilung ist nach § 9 der Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250) in der jeweils geltenden Fassung vorzunehmen; Absatz 2 gilt entsprechend.
- (5) Trägt der Dienstherr die laufenden monatlichen Grundgebühren und sonstigen Entgelte für Breitbandanschlüsse, sind die Dienstwohnungsinhaberin oder der Dienstwohnungsinhaber an diesen Kosten angemessen zu beteiligen. Die Kosten sind zu gleichen Teilen umzulegen, wenn mehrere Wohnungen über eine Verteilanlage angeschlossen sind.

## § 10

### Sammelheizung und Warmwasser aus dienstlichen Versorgungsleitungen

- (1) Ist eine Dienstwohnung an eine Sammelheizung angeschlossen, die auch zur Heizung von Diensträumen dient und kann die gelieferte Wärme nicht durch separate Wärmemesser festgestellt werden, ist für die im Abrechnungszeitraum (1. Juli bis 30. Juni) gelieferte Wärme ein Heizkostenbeitrag zu zahlen, dessen Höhe sich nach der Wohnfläche und den für die einzelnen Energieträger vom Bundesminister der Finanzen nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes für die Bundesdienstwohnungen festgesetzten Kostensätzen richtet; die Kostensätze werden vom Finanzministerium bekanntgegeben.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Das Finanzministerium NRW hat durch Runderlass vom 22. März 2023 – VV 2810-1/2023-6030– IV A 2 vom 2. März 2023 neu festgesetzte Kostensätze gem. § 10 Absatz 1 Satz 1 DWVO für den Abrechnungszeitraum vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 bekannt gegeben:

Energieträger	€ je qm Wohnfläche
Fossile Brennstoffe	11,80
Fernwärme und übrige Heizungsarten	15,80

(2) Beginnt oder endet das Dienstwohnungsverhältnis während des Abrechnungszeitraumes, so sind für jeden vollen Monat des angebrochenen Abrechnungszeitraumes folgende Prozentsätze des endgültigen Heizkostenbeitrages zu entrichten:

Monat	Prozentsatz	Monat	Prozentsatz
Januar	18,1	Juli	0,3
Februar	15,6	August	0,3
März	13,7	September	0,7
April	9,4	Oktober	9,0
Mai	2,1	November	13,0
Juni	1,1	Dezember	16,7

Für Teile eines Monats beträgt der Heizkostenbeitrag täglich ein Dreißigstel des Monatsbetrages.

(3) Bei der Berechnung des Heizkostenbeitrages ist von der tatsächlich beheizbaren, höchstens jedoch von folgender Wohnfläche auszugehen:

Stufe	bei Beamtinnen und Beamten der Besoldungsgruppen	Wohnfläche qm
1	B 9 bis B 11, R 9, R 10	180
2	A 16, B 2 bis B 8, C 4, W 3, R 2 bis R 8	150
3	A 11 bis A 15, B 1, C 1 bis C 3, W 1 bis W 2, R 1	120
4	A 6 bis A 10	80
6	A 1 bis A 5	60

(4) Der Heizkostenbeitrag ist nach den Absätzen 1 bis 3 auch dann zu berechnen, wenn die Dienstwohnungsinhaberin oder der Dienstwohnungsinhaber die Sammelheizung aus persönlichen Gründen zeitweilig nicht oder nur in geringem Umfang in Anspruch nimmt.

(5) Wird das in einer Dienstwohnung benötigte Warmwasser durch eine auch zur Heizung von Diensträumen dienende zentrale Heizungsanlage oder durch eine besondere Heizanlage erzeugt, die zugleich Warmwasser für dienstliche Zwecke bereitet, und ist eine messtechnische Einrichtung zur Erfassung des Warmwasserverbrauchs nicht vorhanden, so hat die Dienstwohnungsinhaberin oder der Dienstwohnungsinhaber für die Erwärmung des Wasser eine monatliche Kostenpauschale in Höhe von 1,83 Prozent der jährlichen Heizkostenpauschale nach Absatz 1 zu entrichten.

**§ 11****Sonstige Entgelte**

Garagen, Carports oder weitere Flächen zur privaten Nutzung dürfen der Dienstwohnungsinhaberin oder dem Dienstwohnungsinhaber nur gegen Zahlung der ortsüblichen Miete oder Pacht zur Verfügung gestellt werden.

**§ 12****Anrechnung der Dienstwohnungsvergütung und der Betriebskosten**

- (1) Die Dienstwohnungsvergütung, die Betriebskosten und die sonstigen Entgelte sind in monatlichen Teilbeträgen von den Dienstbezügen einzubehalten.
- (2) Können monatliche Teilbeträge nicht einbehalten werden, weil kein Anspruch auf Dienstbezüge besteht, sind von der Dienstwohnungsinhaberin oder dem Dienstwohnungsinhaber monatliche Beträge in gleicher Höhe zu zahlen.

**§ 13****Ende des Dienstwohnungsverhältnisses**

- (1) Das Dienstwohnungsverhältnis endet mit der Zurrücksetzung, dem Ausscheiden aus dem Beamtenverhältnis, der Beurlaubung sowie der Aufhebung oder dem Erlöschen der Zuweisung.
- (2) Wird die Wohnung nach dem Ende des Dienstwohnungsverhältnisses weiter genutzt, ist ab dem Beginn des vierten Kalendermonats ein Nutzungsentgelt in ortsüblicher Höhe (§ 4 Absatz 1) zuzüglich der Betriebskosten (§ 9) zu zahlen.

**Teil 3****Schlussvorschriften****§ 14****Härtefallregelung**

In begründeten Einzelfällen, insbesondere Härtefällen, kann die oberste Dienstbehörde auf Ersuchen der aufsichtführenden Behörde Vergütungs- und Entgeltzahlungspflichten mindern, Räumungsfristen gewähren oder verlängern oder sonstige Ausnahmen zu den Regelungen dieser Verordnung zulassen.

**§ 15****Zuständige Stellen für Dienstwohnungen  
der Gemeinden und Gemeindeverbände**

Entscheidungen, die nach dieser Verordnung der obersten Dienstbehörde oder der aufsichtführenden Behörde vorbehalten sind, treffen für die Dienstwohnungsinhaberinnen oder Dienstwohnungsinhaber der Gemeinden und Gemeindeverbände die nach den Vorschriften des kommunalen Verfassungsrechts zuständigen Stellen.

**§ 16****Anwendung der Verordnung  
auf die Richterinnen und Richter**

Diese Verordnung gilt für die Richterinnen und Richter des Landes entsprechend.

**§ 17****Übergangsregelung**

Bei vor dem 1. Januar 2017 bestehenden Dienstwohnungsverhältnissen wird bei der Bemessung der höchsten Dienstwohnungsvergütung (§ 8) der auf die Integration der jährlichen Sonderzahlung in die monatlichen Bezüge zum 1. Januar 2017 zurückzuführende Unterschiedsbetrag zwischen den monatlichen Bruttodienstbezügen im Sinne des § 8 Absatz 2, die am 31. Dezember 2016 zugestanden haben, und den monatlichen Bruttodienstbezügen im Sinne des § 8 Absatz 2, die am 1. Januar 2017 zustehen, nicht berücksichtigt.

**§ 18****Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am 1. Juli 2012 in Kraft. Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Dienstwohnungsverordnung vom 9. November 1965 (GV. NRW. 1966 S.48) außer Kraft.