

# **Dienstwohnungsverordnung (DWVO)**

vom 5. Dezember 2001

(ABl. 2002 S. 139)

## **Inhaltsübersicht**

### **Teil 1**

#### **Allgemeines**

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Begriff der Dienstwohnungen
- § 3 Ausbringung im Haushaltsplan
- § 4 Voraussetzung für die Ausbringung und die Zuweisung von Dienstwohnungen

### **Teil 2**

#### **Verwaltung der Dienstwohnungen**

- § 5 Aufsichtsbehörde, Hausverwaltung
- § 6 Größe und Ausstattung
- § 7 Hausordnung
- § 8 Wohnungsblatt

### **Teil 3**

#### **Dienstwohnungsverhältnis**

- § 9 Begründung des Dienstwohnungsverhältnisses, Bezugspflicht
- § 10 Übergabe
- § 11 Instandhaltung und Instandsetzung
- § 12 Ausführung der Schönheitsreparaturen
- § 13 Veränderung der Dienstwohnungen
- § 14 Duldung von Instandsetzungs- und ähnlichen Arbeiten
- § 15 Hausgärten
- § 16 Antennenanlagen
- § 17 Benutzung der Dienstwohnungen, Vermieten

§ 18 Dauer und Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses, Räumung der Dienstwohnungen

§ 19 Rücknahme der Dienstwohnungen

**Teil 4****Dienstwohnungsvergütung**

§ 20 Mietwert

§ 21 Überprüfung des Mietwerts

§ 22 Dienstwohnungsvergütung

§ 23 Höchste Dienstwohnungsvergütung

**Teil 5****Betriebskosten und Entgelte**

§ 24 Betriebskosten, andere Entgelte

§ 25 Kosten der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung

§ 26 Kosten der zentralen Beheizung und zentralen Warmwasserversorgung

§ 27 Beheizung der Dienstwohnungen aus dienstlichen Versorgungsleitungen

§ 28 Warmwasserversorgung aus dienstlichen Versorgungsleitungen

§ 29 Abgabe von elektrischem Strom und Gas

§ 30 Kosten der Abfallbeseitigung

**Teil 6****Übergangs- und Schlussbestimmungen**

§ 31 Übergangsbestimmung

§ 32 Inkrafttreten

Aufgrund des § 5 Abs. 2 des Landesbesoldungsgesetzes in der Fassung vom 14. Juli 1978 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2001 (GVBl. S. 142), BS 2032-1, wird im Einvernehmen mit dem Ministerium des Innern und für Sport verordnet:

## **Abschnitt 1 Allgemeines**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Verordnung gilt für Dienstwohnungen der unmittelbaren und mittelbaren Landesbeamtinnen und Landesbeamten.

### **§ 2 Begriff der Dienstwohnungen**

(1) <sup>1</sup>Dienstwohnungen sind Wohnungen oder einzelne Wohnräume, die Beamtinnen und Beamten mit bestimmten Dienstposten unter ausdrücklicher Bezeichnung als Dienstwohnung ohne Abschluss eines Mietvertrages aus dienstlichen Gründen nach Maßgabe dieser Verordnung zugewiesen werden. <sup>2</sup>Das Dienstwohnungsverhältnis ist öffentlich-rechtlicher Natur.

(2) <sup>1</sup>Dienstwohnungen können sich nur in Gebäuden oder Gebäudeteilen befinden, die im Eigentum oder im Besitz des Dienstherrn stehen. <sup>2</sup>Ist eine andere Körperschaft, Anstalt oder Stiftung als der Dienstherr verpflichtet, den Sachbedarf für eine Dienststelle bereitzustellen, gilt Satz 1 für diese Körperschaft, Anstalt oder Stiftung.

### **§ 3 Ausbringung im Haushaltsplan**

<sup>1</sup>Dienstwohnungen dürfen nur zugewiesen werden, wenn sie im Haushaltsplan oder, soweit ein solcher nicht vorgeschrieben ist, im Wirtschaftsplan ausgebracht sind. <sup>2</sup>Bei besonderem Bedürfnis kann auch nach Feststellung des Haushalts- oder Wirtschaftsplans mit Wirkung bis zum Ende des laufenden Haushalts- oder Wirtschaftsjahres eine Wohnung zur Dienstwohnung erklärt werden. <sup>3</sup>Die Entscheidung nach Satz 2 obliegt,

1. soweit Dienstwohnungen im Landeshaushalt auszubringen sind, der zuständigen obersten Landesbehörde im Einvernehmen mit dem für das Haushaltsrecht zuständigen Ministerium,
2. bei allen anderen Dienstwohnungen der Aufsichtsbehörde (§ 5 Satz 1); soweit eine Genehmigung des Haushalts- oder Wirtschaftsplans vorgeschrieben ist, bedarf die Erklärung der Zustimmung der Genehmigungsbehörde.

## § 4

### Voraussetzung für die Ausbringung und die Zuweisung von Dienstwohnungen

(1) Dienstwohnungen dürfen nur dann im Haushalts- oder Wirtschaftsplan ausgebracht und Beamtinnen und Beamten zugewiesen werden, wenn der Dienstposten das Beziehen einer Dienstwohnung zwingend erfordert.

(2) Ein Dienstposten erfordert das Beziehen einer Dienstwohnung nur dann, wenn

1. die ständige Dienstbereitschaft der Beamtin oder des Beamten außerhalb der Arbeitszeit auf andere Weise nicht gesichert werden kann und diese oder dieser daher im Gebäude der Dienststelle oder in dessen unmittelbarer Nähe wohnen muss und
2. die dienstlichen Gründe für die Ausbringung der Dienstwohnung so gewichtig sind, dass ohne die Möglichkeit, eine Verpflichtung zum Bezug der Dienstwohnung auszusprechen, der Dienstbetrieb gefährdet ist;

Dienstwohnungen sind insbesondere nur noch in begründeten Einzelfällen, wie bei

3. Dienststellen mit zahlreichen Abendveranstaltungen oder internatsmäßiger Unterbringung von Schulungsteilnehmerinnen und -teilnehmern,
4. Dienststellen mit besonderem Sicherheitsbedürfnis,
5. dem Straßenunterhaltungsdienst,

erforderlich.

(3) Dienstwohnungen, bei denen die Voraussetzungen des Absatzes 2 weggefallen sind, sind unverzüglich anderen dienstlichen Zwecken zuzuführen, in Mietwohnungen umzuwandeln oder aufzugeben.

(4) Auf die Zuweisung und Beibehaltung einer Dienstwohnung besteht kein Rechtsanspruch.

## Teil 2

### Verwaltung der Dienstwohnungen

## § 5

### Aufsichtsbehörde, Hausverwaltung

1Die Aufsicht über die Dienstwohnungen führt im Bereich des Landes die oberste Landesbehörde, in deren Einzelplan die Dienstwohnungen ausgebracht sind, in den anderen Bereichen die Behörde, der die Bewirtschaftung der Haushaltsmittel für die Unterhaltung der Dienstwohnungen obliegt (Aufsichtsbehörde). 2Die Aufsichtsbehörde nimmt auch die Aufgaben der Hausverwaltung im Sinne dieser Verordnung wahr, soweit in der Anlage zu dieser Verordnung keine abweichende Regelung getroffen ist.

**§ 6****Größe und Ausstattung**

- (1) Ein Anspruch auf eine bestimmte Größe der Dienstwohnung besteht nicht.
- (2) Die Wohnflächen neu zu errichtender Dienstwohnungen haben sich grundsätzlich im Rahmen derjenigen Wohnflächen zu halten, die vom Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) in der jeweils geltenden Fassung für den steuerbegünstigten Wohnungsbau zugelassen sind.
- (3) Die Wohnflächen nach Absatz 2 dürfen nur bei Vorliegen unabweisbarer dienstlicher oder bautechnischer Gründe mit Zustimmung der obersten Dienstbehörde in angemessenen Grenzen überschritten werden.
- (4) Zuhörerräume wie Keller, Waschküchen, Dachböden und ähnliche Räume, haben sich im Rahmen der Ortsüblichkeit zu halten.
- (5) Für die Ausstattung und die Bemessung der Wohnfläche neu zu errichtender Dienstwohnungen sind die fachlichen Bestimmungen für bundeseigene oder mit Bundesmitteln geförderte Wohnungen in der Fassung des Erlasses des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 14. November 1978 (GMBl. S. 639) in der jeweils geltenden Fassung entsprechend anzuwenden.

**§ 7****Hausordnung**

Die Hausverwaltung hat nach Bedarf für jedes Gebäude, in dem sich Dienstwohnungen befinden, in Anlehnung an die bestehenden örtlichen Verhältnisse eine Hausordnung zu erlassen.

**§ 8****Wohnungsblatt**

1Die Hausverwaltung hat über jede Dienstwohnung ein Wohnungsblatt zu führen. 2Aus dem Wohnungsblatt müssen insbesondere der Name und die Dienststellung der Person, die die Dienstwohnung innehat, die Größe, beheizbare Fläche und Ausstattung der Dienstwohnung, das Zubehör, die überlassenen Ausstattungsgegenstände und Geräte, der Mietwert, die höchste und die bei der Auszahlung der Dienstbezüge einzubehaltende Dienstwohnungsvergütung sowie die neben der Dienstwohnungsvergütung zu tragenden Betriebskosten und Entgelte ersichtlich sein.

### Teil 3 Dienstwohnungsverhältnis

#### § 9

##### **Begründung des Dienstwohnungsverhältnisses, Bezugspflicht**

(1) <sup>1</sup>Das Dienstwohnungsverhältnis wird durch die Zuweisung der Dienstwohnung durch die dienstvorgesetzte Stelle begründet. <sup>2</sup>Die Beamtin oder der Beamte ist dabei schriftlich darauf hinzuweisen, dass für die Zuweisung und die Benutzung der Dienstwohnung diese Verordnung und eine etwaige Hausordnung gelten. <sup>3</sup>Der Beamtin oder dem Beamten ist diese Verordnung zur Einsichtnahme vorzulegen, eine etwaige Hausordnung ist auszuhängen.

(2) <sup>1</sup>Beamtinnen und Beamte, denen eine Dienstwohnung zugewiesen ist, sind zu ihrem Beziehen verpflichtet. <sup>2</sup>Die Verpflichtung entsteht mit dem Zeitpunkt, zu dem die Hausverwaltung die Beziehbarkeit der Wohnung festgestellt und die dienstvorgesetzte Stelle das Beziehen angeordnet hat. <sup>3</sup>Die Dienstwohnung ist beziehbar, wenn sie sich in einem gebrauchsfähigen Zustand befindet.

(3) <sup>1</sup>Die oberste Dienstbehörde kann auf Antrag der Beamtin oder des Beamten von der Zuweisung einer für den Dienstposten vorhandenen Dienstwohnung absehen oder die Beamtin oder den Beamten von der Bezugspflicht entbinden, wenn

1. die Verpflichtung zum Beziehen der Dienstwohnung für die Inhaberin oder den Inhaber des Dienstpostens eine besondere Härte bedeutet und
2. die Beeinträchtigung dienstlicher und hauswirtschaftlicher Belange bei Abwägung mit den besonderen persönlichen Verhältnissen der Beamtin oder des Beamten vorübergehend hingenommen werden kann.

<sup>2</sup>Satz 1 gilt für die Frage der Beibehaltung einer bezogenen Dienstwohnung entsprechend.

#### § 10

##### **Übergabe**

(1) <sup>1</sup>Die Dienstwohnung ist der Beamtin oder dem Beamten von der Hausverwaltung zu übergeben. <sup>2</sup>Hierüber ist eine Niederschrift anzufertigen, aus der insbesondere der Zeitpunkt, zu dem die Verpflichtung zum Beziehen der Dienstwohnung entsteht, das übergebene Zubehör sowie die überlassenen Ausstattungsgegenstände und Geräte ersichtlich sein müssen.

(2) <sup>1</sup>Die Hausverwaltung hat dafür zu sorgen, dass sich die Dienstwohnung bei der Übergabe in einem gebrauchsfähigen Zustand befindet und dass sie während der Benutzung in diesem Zustand verbleibt. <sup>2</sup>§ 12 bleibt unberührt.

## § 11

### Instandhaltung und Instandsetzung

- (1) Die Instandhaltung und Instandsetzung der Dienstwohnungen des Landes einschließlich der Schönheitsreparaturen sind nach Maßgabe der Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Landes im Zuständigkeitsbereich des Landesbetriebs „Liegenschafts- und Baubetreuung“ (RLBau) auszuführen.
- (2) 1Wer eine Dienstwohnung innehat und Schäden an ihr erkennt, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Hausverwaltung anzuzeigen. 2Unterlässt er die Anzeige, so hat er den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.
- (3) 1Die Person, die eine Dienstwohnung innehat, haftet für Schäden, die durch sie, ihre Familienmitglieder, Besucherinnen und Besucher, Hausgehilfinnen und -gehilfen, Mieterinnen und Mieter sowie die von ihr beauftragten anderen Personen schuldhaft verursacht werden. 2Lässt die Inhaberin oder der Inhaber einer Dienstwohnung bei drohender dringender Gefahr einen Schaden durch einen sachverständigen Dritten beseitigen, weil die beseitigungspflichtige Hausverwaltung nicht rechtzeitig verständigt werden kann, so entfällt die Haftung für ein Verschulden des Dritten.
- (4) 1Die Person, die eine Dienstwohnung innehat, hat ohne Rücksicht auf ein Verschulden Instandsetzungen und Ersatzbeschaffungen auf eigene Kosten auszuführen oder ausführen zu lassen, wenn diese Kosten im Einzelfall 51,13 EUR nicht übersteigen und Teile oder Gegenstände der Dienstwohnung betreffen, die ihrem häufigen Zugriff ausgesetzt sind. 2Hierunter fallen insbesondere die Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas, Wasser und Abwasser, die Heiz- und Kocheinrichtungen, die Fenster-, Tür-, Klapp- und Rollladenverschlüsse sowie die Rollladenzugvorrichtungen. 3Wer der Hausverwaltung nachweist, dass seine Kosten für Instandsetzungen und Ersatzbeschaffungen nach Satz 1 innerhalb eines Kalenderjahres 7 v. H. der für dieses Kalenderjahr einzubehaltenden Dienstwohnungsvergütung überschritten haben, erhält von ihr den übersteigenden Betrag zurückerstattet.

## § 12

### Ausführung der Schönheitsreparaturen

- (1) Die Hausverwaltung kann auf Antrag zulassen, dass die Inhaberin oder der Inhaber der Dienstwohnung die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 übernimmt.
- (2) 1Wer die Übertragung der Schönheitsreparaturen beantragt, verpflichtet sich damit, während der Dauer des Nutzungsverhältnisses die Schönheitsreparaturen ohne besondere Aufforderung nach Maßgabe des in den in § 11 Abs. 1 genannten Richtlinien enthaltenen Fristenplans auf seine Kosten fachgerecht auszuführen oder ausführen zu lassen. 2Die Hausverwaltung ist berechtigt,

1. die Ausführung der Schönheitsreparaturen zu überwachen und
2. falls die Person, die die Dienstwohnung innehat, ihren Verpflichtungen trotz Mahnung und Fristsetzung nicht nachkommt,
  - a) die erforderlichen Arbeiten auf deren Kosten ausführen zu lassen und
  - b) die erteilte Übertragung mit rückwirkender Kraft zu widerrufen.

Bei der Übertragung ist auf die Befugnisse nach Satz 2 hinzuweisen. Ohne Zustimmung der Hausverwaltung darf nicht von der bisherigen Ausführungsart abgewichen werden.

Ansprüche aus Wertverbesserungen stehen der Inhaberin oder dem Inhaber der Dienstwohnung nicht zu.

(3) Die Fristen für die Ausführung der Schönheitsreparaturen beginnen mit dem Anfang des Kalenderjahres, das auf die letzte Ausführung der Schönheitsreparaturen folgt. Bei Begründung des Dienstwohnungsverhältnisses beginnen die Fristen mit dem Anfang des Kalenderjahres, das auf die Zuweisung folgt. Die nächsten Arbeiten sind spätestens in dem Kalenderjahr nach Fristablauf auszuführen.

(4) Endet das Nutzungsverhältnis mit Fristablauf nach Fristenplan oder im Laufe des folgenden Kalenderjahres, sind die Schönheitsreparaturen bis zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses auszuführen. Endet das Nutzungsverhältnis vor Ablauf der Renovierungsfristen, sind solche Schönheitsreparaturen auszuführen, die wegen Beschädigungen oder übermäßiger Abnutzungen abweichend vom Fristenplan notwendig sind. Wer eine Dienstwohnung innehat, hat im Übrigen bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvoranschlags eines von der Hausverwaltung auszuwählenden Fachbetriebs zu zahlen. Der Anteil beträgt für jedes seit Beginn der laufenden Fristen vollendete Kalenderjahr ein Siebtel der veranschlagten Kosten. Die Hausverwaltung kann auf die Geltendmachung von Leistungen nach den Sätzen 1 bis 3 verzichten, wenn im Zuge der Neuzuweisung die Wohnung unrenoviert übernommen und schriftlich in die Verpflichtungen der Vorbesitzerin oder des Vorbesitzers eingetreten wird.

(5) Der Antrag auf Übertragung der Schönheitsreparaturen soll spätestens bei der Übergabe der Dienstwohnung gestellt werden. Wird der Antrag erst nach der Übergabe der Dienstwohnung gestellt, kann ihm nur dann entsprochen werden, wenn die Person, die die Dienstwohnung innehat, schriftlich auf einen finanziellen Ausgleich für die Vergangenheit verzichtet. Die Übertragung kann nur für die ganze Dienstwohnung erfolgen und gilt vorbehaltlich des Absatzes 2 Satz 2 Nr. 2 Buchst. b für die Dauer oder restliche Dauer des Nutzungsverhältnisses.

### § 13

#### **Veränderung der Dienstwohnungen**

(1) 1Um-, An-, Einbauten sowie Änderungen der Ausstattung und Einrichtung sind nur mit schriftlicher Einwilligung der Hausverwaltung zulässig. 2Die Aufsichtsbehörde kann sich die Einwilligung vorbehalten. 3§ 6 Abs. 5 gilt entsprechend.

(2) Hat die Person, die die Dienstwohnung innehat, Maßnahmen des Absatzes 1 beantragt, so ist bei der Einwilligung zu entscheiden, ob und inwieweit sie die Kosten zu tragen hat und ob nach Räumung der Wohnung der frühere Zustand auf ihre Kosten wiederherzustellen ist.

### § 14

#### **Duldung von Instandsetzungs- und ähnlichen Arbeiten**

(1) 1Die Hausverwaltung ist berechtigt, Instandsetzungsarbeiten sowie bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hausgrundstücks oder der Dienstwohnräume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden oder aus sonstigen Gründen notwendig werden, ohne Zustimmung der Person, die die Dienstwohnung innehat, ausführen zu lassen. 2Diese soll vor Ausführung der Arbeiten rechtzeitig verständigt werden.

(2) 1Um die Notwendigkeit von Instandsetzungs- und ähnlichen Arbeiten festzustellen, dürfen die Beauftragten der Hausverwaltung die Dienstwohnungen – nach vorheriger Anmeldung und Vereinbarung eines Besichtigungstermins – betreten. 2Die Einschränkungen in Satz 1 entfallen bei drohender Gefahr.

(3) 1Wer Arbeiten nach Absatz 1 dulden muss, kann weder Minderung der Dienstwohnungsvergütung (§ 22) noch Schadenersatz verlangen. 2Ausnahmen kann die Aufsichtsbehörde zulassen, wenn während der Arbeiten die Gebrauchsfähigkeit der Dienstwohnung wesentlich beeinträchtigt ist. 3Eine wesentliche Beeinträchtigung der Gebrauchsfähigkeit ist nicht anzuerkennen, wenn lediglich Schönheitsreparaturen ausgeführt werden.

### § 15

#### **Hausgärten**

(1) Wer eine Dienstwohnung innehat, hat Hausgärten einschließlich Vorgärten und Ziergärten, die als Zubehör zur Dienstwohnung gelten, in ordnungsgemäßigem Zustand zu erhalten.

(2) 1Die Pflege und Erhaltung eines etwa vorhandenen Bestandes an Obstbäumen und fruchtbringenden Sträuchern obliegen der Person, die die Dienstwohnung innehat. 2Zum Ersetzen abgestorbener Bäume oder Sträucher ist weder diese noch die Hausverwaltung verpflichtet. 3Die Beseitigung abgestorbener Bäume obliegt der Hausverwaltung. 4Wer für

abgestorbene Bäume oder Sträucher Ersatz beschafft, wird für seine Auslagen nicht entschädigt.

(3) Beim Räumen der Dienstwohnung darf die Person, die die Dienstwohnung innehat, die von ihr gepflanzten Bäume und Sträucher entfernen.

## § 16

### Antennenanlagen

(1) <sup>1</sup>Die Anbringung von Rundfunk- und Fernsehantennen ist der Person, die die Dienstwohnung innehat, von der Hausverwaltung im Benehmen mit der Bauverwaltung auf vorherigen Antrag widerruflich zu gestatten. <sup>2</sup>Dabei ist die Verpflichtung auszusprechen, dass

1. die Antenne unter Beachtung der VDE-Bestimmungen zu erstellen ist,
2. die Antenne bei Widerruf der Einwilligung zu entfernen ist,
3. bei Entfernung der Antenne oder bei Räumung der Wohnung auf Verlangen der Hausverwaltung alle Eingriffe in den Gebäudezustand zu beseitigen sind.

(2) Werden Gemeinschafts-Antennenanlagen zur Verfügung gestellt, so ist die Anbringung von Einzelantennen nicht gestattet; bestehende Einwilligungen sind zu widerrufen.

(3) Die Einrichtung von Breitbandanschlüssen kann in sinngemäßer Anwendung des Absatzes 1 gestattet werden.

## § 17

### Benutzung der Dienstwohnungen, Vermieten

(1) <sup>1</sup>Wer eine Dienstwohnung innehat, ist verpflichtet, die Wohnung nebst Zubehör schonend und pfleglich zu behandeln und sie nur zu Wohnzwecken zu benutzen. <sup>2</sup>Das Vermieten an Dritte oder das Mitbenutzen zu anderen Zwecken bedarf der schriftlichen Einwilligung der Hausverwaltung. <sup>3</sup>Die Aufsichtsbehörde kann sich die Einwilligung vorbehalten.

(2) Werden Teile der Dienstwohnung an Dritte vermietet oder zu anderen Zwecken als Wohnzwecken oder dienstlichen Zwecken mitbenutzt und übersteigt der Mietwert der Dienstwohnung (§ 20) die einzubehaltende Dienstwohnungsvergütung (§§ 22 und 23), hat die Inhaberin oder der Inhaber der Dienstwohnung den Unterschiedsbetrag zwischen der Dienstwohnungsvergütung und dem Mietwert, bei Vermietung jedoch höchstens die vereinbarte Miete, als besondere Nutzungsentschädigung zu entrichten.

## § 18

### Dauer und Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses, Räumung der Dienstwohnungen

(1) <sup>1</sup>Die Dienstwohnung ist der Beamtin oder dem Beamten ausdrücklich nur für die Zeit widerruflich zuzuweisen, für die sie oder er den mit der Dienstwohnung ausgestatteten

Dienstposten innehat. 2Die dienstvorgesetzte Stelle kann die Zuweisung aus dienstlichen Gründen vorzeitig widerrufen und das Räumen der Dienstwohnung oder einzelner Teile binnen einer angemessenen Frist anordnen.

(2) Das Dienstwohnungsverhältnis endet

1. im Falle des § 4 Abs. 3 mit Ablauf des Tages, der dem Tag der Umwandlung in eine Mietwohnung oder dem Tag der Aufgabe als Dienstwohnung vorhergeht,
2. im Falle des § 9 Abs. 3 mit Ablauf des Tages, an dem die Dienstwohnung geräumt wird,
3. im Falle des Absatzes 1 Satz 2 und des Absatzes 3 Satz 1 mit Ablauf der in der Räumungsanordnung bezeichneten Räumungsfrist und
4. im Falle des Absatzes 4 mit Ablauf des Todestages.

(3) 1Wird die Person, die die Dienstwohnung innehat, versetzt, tritt sie in den Ruhestand oder scheidet sie aus dem Dienst aus, ist das Räumen der Dienstwohnung zum Ablauf des Monats anzuordnen, in dem sie aus dem bisherigen Dienstposten ausscheidet; das Gleiche gilt, wenn sie ohne Versetzung den Dienstposten wechselt. 2Die Aufsichtsbehörde kann bei besonderem dienstlichen Interesse Ausnahmen zulassen.

(4) 1Stirbt die Person, die die Dienstwohnung innehat, so ist ihren Angehörigen, die die Dienstwohnung mitbewohnt haben, nach Ablauf des Sterbemonats eine dreimonatige Räumungsfrist zu gewähren. 2In allen anderen Fällen sind die Erben aufzufordern, die Dienstwohnung innerhalb eines Monats nach Ablauf des Sterbemonats zu räumen.

(5) 1Kann eine Dienstwohnung aus besonderen, von der Hausverwaltung anerkannten Gründen in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 und des Absatzes 3 Satz 1 bis zum Ablauf der Räumungsfrist nicht oder nur teilweise geräumt werden oder wird sie in den Fällen des Absatzes 3 Satz 2 nicht zu dem in Absatz 3 Satz 1 bestimmten Zeitpunkt geräumt, so ist für die weiterbenutzten Räume eine Nutzungsentschädigung in Höhe des Mietwerts zu erheben. 2Das Gleiche gilt im Falle des Absatzes 4; für den Sterbemonat und die sich anschließende Räumungsfrist ist die Nutzungsentschädigung jedoch in Höhe der von der Inhaberin oder dem Inhaber der Dienstwohnung zuletzt gezahlten Dienstwohnungsvergütung zu erheben.

## § 19

### Rücknahme der Dienstwohnungen

(1) 1Die Dienstwohnung ist nach Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses (§ 18 Abs. 2) durch die Hausverwaltung zurückzunehmen. 2In den Fällen des § 18 Abs. 1, 3 und 4 ist die Rücknahme in der Regel bis zur Räumung der Wohnung aufzuschieben. 3Über die Rücknahmeverhandlung ist eine Niederschrift anzufertigen, in der die Abweichungen gegenüber der Wohnungsübergabeverhandlung anzugeben sind.

(2) <sup>1</sup>Wer eine Dienstwohnung innehat, hat sie besenrein mit sämtlichen in der Niederschrift über die Wohnungsübergabe aufgeführten Gegenständen (einschließlich der selbst beschafften Schlüssel) zurückzugeben. <sup>2</sup>Für Mängel oder Beschädigungen, die von ihm zu vertreten sind

(§ 11 Abs. 3), hat er Ersatz zu leisten. <sup>3</sup>Bestreitet die Person, die die Dienstwohnung innehat, die Ersatzpflicht, so ist die Entscheidung der Hausverwaltung herbeizuführen.

(3) <sup>1</sup>Wer eine Dienstwohnung innehat, muss Einbauten und Vorrichtungen, mit denen er die Dienstwohnung versehen hat, wegnehmen und auf seine Kosten den früheren Zustand wiederherstellen, soweit dies bei der Einwilligung nach § 13 Abs. 2 bestimmt worden ist.

<sup>2</sup>Die Hausverwaltung kann Ausnahmen zulassen. <sup>3</sup>Sie kann verlangen, dass Einbauten und Vorrichtungen gegen Ersatz des Zeitwerts in der Dienstwohnung zurückgelassen werden, es sei denn, dass die Inhaberin oder der Inhaber der Dienstwohnung an der Wegnahme ein berechtigtes Interesse hat.

## **Teil 4** **Dienstwohnungsvergütung**

### **§ 20** **Mietwert**

(1) <sup>1</sup>Für jede Dienstwohnung ist der Mietwert zu ermitteln und festzusetzen; er bildet die Grundlage für die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung (§§ 22 und 23). <sup>2</sup>Der Mietwert muss dem objektiven Wert der Wohnung unter Berücksichtigung der werterhöhenden und der wertmindernden Umstände entsprechen.

(2) Soweit die Bestimmungen dieser Verordnung nicht entgegenstehen, ist bei der Ermittlung des Mietwerts die Verwaltungsvorschrift über die Vermietung landeseigener Wohnungen (Landesmietwohnungsvorschrift) vom 2. September 1999 (MinBl. S. 342, 434), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 23. Oktober 2001 (MinBl. S. 439) entsprechend anzuwenden.

(3) <sup>1</sup>Der Ermittlung des Mietwerts ist die vorhandene Wohnfläche, berechnet nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung, zugrunde zu legen. <sup>2</sup>Wird für die Bereitstellung eines Arbeitszimmers durch Angehörige des Forstaußendienstes eine Entschädigung gezahlt, bleibt die Wohnfläche dieses Arbeitszimmers bei der Wohnflächenberechnung unberücksichtigt; § 24 bleibt unberührt.

(4) <sup>1</sup>Die Kosten der Schönheitsreparaturen sind bei der Ermittlung des Mietwerts mit einem Zuschlag in Höhe der nach § 28 Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung zulässigen Ansätze zu berücksichtigen. <sup>2</sup>Der Zuschlag entfällt, wenn die Inhaberin oder der

Inhaber der Dienstwohnung die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach § 12 übernommen hat.

(5) Zuständig für die Ermittlung des Mietwerts ist bei Dienstwohnungen, die unmittelbaren Landesbeamtinnen und -beamten zugewiesen sind, die Oberfinanzdirektion Koblenz (Landesvermögens- und Bauabteilung – Gruppe Landesvermögen –), in den Fällen des § 2 Abs. 2 Satz 2 die zur Bereitstellung der Dienstwohnung verpflichtete Körperschaft, Anstalt oder Stiftung und im Übrigen die Aufsichtsbehörde.

## § 21

### Überprüfung des Mietwerts

(1) 1Die nach § 20 Abs. 5 zuständige Stelle überprüft in eigener Zuständigkeit und in Anwendung der Landesmietwohnungsvorschrift den Mietwert. 2Die Hausverwaltung ist bei Veränderung der Dienstwohnung verpflichtet, die Überprüfung des Mietwerts zu beantragen und der nach § 20 Abs. 5 zuständigen Stelle die erforderlichen Angaben zu übermitteln.

(2) Von einer Neufestsetzung des Mietwerts ist abzusehen, wenn der neue Mietwert um weniger als 3 EUR im Monat von dem bisherigen Mietwert abweichen würde.

## § 22

### Dienstwohnungsvergütung

(1) 1Die Dienstwohnungsvergütung ist der Betrag, der der Beamtin oder dem Beamten bei Zuweisung einer Dienstwohnung für deren Nutzung nach § 10 des Bundesbesoldungsgesetzes auf die Dienstbezüge anzurechnen ist. 2Sie ist in Höhe des Mietwerts (§ 20) festzusetzen, soweit § 23 nichts anderes bestimmt. 3Die Dienstwohnungsvergütung ist bei der Auszahlung der monatlichen Dienstbezüge einzubehalten.

(2) 1Die Anrechnung der Dienstwohnungsvergütung auf die Dienstbezüge beginnt mit dem Tag, an dem die Verpflichtung zum Beziehen der Dienstwohnung entstanden ist (vgl. § 9 Abs. 2 Satz 2). 2Die auf einem neuen Mietwert beruhende Dienstwohnungsvergütung ist vom Ersten des auf die Bekanntgabe an die Inhaberin oder den Inhaber der Dienstwohnung folgenden Kalendermonats an einzubehalten; bei rückwirkender Mietwertfestsetzung ist eine Einbehaltung höchstens für sechs Kalendermonate vor der Mietwertfestsetzung zulässig. 3Die Anrechnung endet mit Ablauf des Tages, an dem das Dienstwohnungsverhältnis endet (§ 18 Abs. 2).

(3) 1Über die Festsetzung des Mietwerts (§ 20) und der Dienstwohnungsvergütung ist ein einheitlicher, mit einer Rechtsbehelfsbelehrung versehener Bescheid zu erteilen (Festsetzungsbescheid). 2Zuständig für den Erlass des Festsetzungsbescheides ist bei unmittelbaren Landesbeamtinnen und -beamten die Oberfinanzdirektion Koblenz (Landesvermögens- und Bauabteilung – Gruppe Landesvermögen –), in den übrigen Fällen die Auf-

sichtsbehörde. 3Der Widerspruch gegen die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung hat keine aufschiebende Wirkung.

(4) Das unentgeltliche Überlassen einer Dienstwohnung ist unzulässig.

### § 23

#### Höchste Dienstwohnungsvergütung

(1) 1Die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 auf die Dienstbezüge anzurechnende Dienstwohnungsvergütung darf nicht übersteigen (höchste Dienstwohnungsvergütung):

bei monatlichen Bruttodienstbezügen den Betrag

von EUR	bis EUR	von EUR
	1533,87	252,07
1533,88	1585,00	260,76
1585,01	1636,13	269,45
1636,14	1687,26	278,14
1687,27	1738,39	286,83
1738,40	1789,52	295,53
1789,53	1840,65	304,22
1840,66	1891,77	312,91
1891,78	1942,90	321,60
1942,91	1994,03	330,29
1994,04	2045,16	338,99
2045,17	2096,29	347,68
2096,30	2147,42	356,37
2147,43	2198,55	365,06
2198,56	2249,68	373,75
2249,69	2300,81	382,45
2300,82	2351,94	391,14
2351,95	2403,07	399,83
2403,08	2454,20	408,52
2454,21	2505,33	417,21
2505,34	2556,45	425,91

von EUR	bis EUR	von EUR
2556,46	2607,58	434,60
2607,59	2658,71	443,29

Die höchste Dienstwohnungsvergütung von 443,29 EUR erhöht sich um jeweils 6,14 EUR für jeden weiteren angefangenen Betrag von 51,13 EUR, um die die monatlichen Bruttodienstbezüge 2658,71 EUR überschreiten.

(2) Die Bruttodienstbezüge im Sinne des Absatzes 1 sind das Grundgehalt, die Amtszulagen, die Stellenzulagen, die Ausgleichszulagen, die Überleitungszulagen und die Zuschüsse zum Grundgehalt für Professorinnen und Professoren, jeweils in der der Beamtin oder dem Beamten bei voller Beschäftigung zustehenden Höhe sowie der Familienzuschlag der Stufe 3 nach der entsprechenden Besoldungsgruppe. Eine Kürzung oder Verringerung der Dienstbezüge bleibt unbeachtlich.

(3) Eine Änderung der höchsten Dienstwohnungsvergütung aufgrund veränderter Bruttodienstbezüge ist mit Wirkung von dem Tag an vorzunehmen, von dem an der Anspruch auf die veränderten Dienstbezüge besteht.

## Teil 5 Betriebskosten und Entgelte

### § 24 Betriebskosten, andere Entgelte

(1) Wer eine Dienstwohnung innehat, hat neben der Dienstwohnungsvergütung alle Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung zu zahlen; die grundstücksbezogenen Betriebskosten jedoch nur bis zur Höhe von 4 v. H. des Mietwerts. Soweit in den §§ 25 bis 30 nicht anders bestimmt ist, sind die Betriebskosten im Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen umzulegen; sind vorgeschriebene oder zulässige Messeinrichtungen vorhanden, sind die Betriebskosten nach dem gemessenen Verbrauch aufzuteilen.

(2) Für besondere Gebrauchsüberlassungen, die nicht Gegenstand des Dienstwohnungsverhältnisses sind, sind die ortsüblichen Entgelte zu entrichten. Die nach § 22 Abs. 3 Satz 2 zuständige Stelle teilt der Hausverwaltung die jeweilige Höhe des ortsüblichen Entgelts mit. Über die Gebrauchsüberlassung ist von der Hausverwaltung ein schriftlicher Vertrag abzuschließen.

(3) Der Person, die die Dienstwohnung innehat, sind die Betriebskosten und Entgelte nach Absatz 2, die sie neben der Dienstwohnungsvergütung zu tragen hat, schriftlich mit dem Festsetzungsbescheid nach § 22 Abs. 3 Satz 1 bekannt zu geben. Soweit die Person, die

die Dienstwohnung innehat, diese Betriebskosten und Entgelte nicht unmittelbar an die Forderungsberechtigten zu zahlen hat, sind sie von der nach § 22 Abs. 3 Satz 2 zuständigen Stelle zusammen mit der Dienstwohnungsvergütung festzusetzen und bei der Auszahlung der monatlichen Dienstbezüge einzubehalten. <sup>3</sup>Die Hausverwaltung übermittelt der nach § 22 Abs. 3 Satz 2 zuständigen Stelle rechtzeitig die hierfür erforderlichen Angaben.

(4) <sup>1</sup>Für Betriebskosten und Entgelte, die zusammen mit der Dienstwohnungsvergütung einzubehalten sind, sind von der Hausverwaltung monatlich gleich bleibende und auf volle Euro abgerundete Abschläge zu berechnen und von der nach § 22 Abs. 3 Satz 2 zuständigen Stelle festzusetzen. <sup>2</sup>Die Ausgleichsabrechnung ist nach den tatsächlich zu zahlenden Beträgen jährlich sowie nach Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses von der Hausverwaltung vorzunehmen und der nach § 22 Abs. 3 Satz 2 zuständigen Stelle zu übermitteln.

## § 25

### **Kosten der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung**

(1) <sup>1</sup>Liegt die Dienstwohnung in einem Gebäude, in dem in geringem Umfang auch Wasser für dienstliche Zwecke entnommen wird, und hat das Gebäude nur einen Wassermesser, so ist von dem gemessenen Wasserverbrauch auszugehen. <sup>2</sup>Wegen des für dienstliche Zwecke entnommenen Wassers ist ein angemessener Abschlag vorzunehmen, es sei denn, dass der dienstliche Wasserverbrauch bereits anderweitig abgegolten wird.

(2) <sup>1</sup>Liegt die Dienstwohnung nicht in einem reinen Wohngebäude, ist als Anhalt von einem jährlichen Wasserverbrauch von 30 m für jede ständig zum Haushalt der Inhaberin oder des Inhabers der Dienstwohnung gehörende Person auszugehen. <sup>2</sup>Für Personen, die zum Haushalt der Inhaberin oder des Inhabers einer Dienstwohnung gehören, aber nicht ständig zu Hause wohnen, ist ein jährlicher Wasserverbrauch von 15 m<sup>3</sup> anzusetzen. <sup>3</sup>Maßgebend für die Festsetzung des Wasserverbrauchs für ein Kalenderjahr ist die Zugehörigkeit zum Dienstwohnungshaushalt am Jahresbeginn. <sup>4</sup>Für Hausgärten (§ 15), die zur Dienstwohnung gehören, ist zusätzlich ein jährlicher Wasserverbrauch von 2 m<sup>3</sup> für je 25 m<sup>2</sup> Gartenfläche zugrunde zu legen.

(3) <sup>1</sup>Bei Betrieb einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage sind die Kosten der Wasserversorgung in Höhe der bei Anschluss der Dienstwohnung an das nächste öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehenden Kosten festzusetzen. <sup>2</sup>Ist die Dienstwohnung an eine nicht öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen, sind die Kosten der Abwasserbeseitigung in Höhe der bei Anschluss der Dienstwohnung an die nächste öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage entstehenden Kosten festzusetzen. <sup>3</sup>Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend.

## § 26

**Kosten der zentralen Beheizung und zentralen Warmwasserversorgung**

Für die Verteilung der Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen sowie der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser gilt die Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung vom 20. Januar 1989 (BGBl. I S. 115) in der jeweils geltenden Fassung.

## § 27

**Beheizung der Dienstwohnungen aus dienstlichen Versorgungsleitungen**

(1) Ist die Dienstwohnung an eine Heizungsanlage angeschlossen, die auch zur Heizung von Diensträumen dient, sind, soweit die Voraussetzungen des § 11 der Verordnung über Heizkostenabrechnung vorliegen, die von der Inhaberin oder dem Inhaber der Dienstwohnung zu tragenden Kosten nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu ermitteln.

(2) „Maßgebend sind die durchschnittlichen Kosten, die im Abrechnungszeitraum (1. Juli bis 30. Juni) für die Beheizung nicht an dienstliche Versorgungsleitungen angeschlossener Bundesmiet- und Bundesdienstwohnungen aufzuwenden waren. „Das für das Besoldungsrecht zuständige Ministerium gibt nach Ablauf des jeweiligen Abrechnungszeitraums den für die Berechnung nach Satz 1 maßgebenden Betrag je Quadratmeter Wohnfläche der beheizbaren Räume bekannt. „Ein beheizbarer Raum liegt vor, wenn er mit mindestens einem Heizkörper ausgestattet ist.

(3) „Beginnt oder endet das Dienstwohnungsverhältnis während des Abrechnungszeitraums, sind für jeden vollen Monat des angebrochenen Abrechnungszeitraums folgende Vomhundertsätze des nach Absatz 2 berechneten Jahresbetrags festzusetzen:

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

Monat	Vomhundertsatz
November	13,0
Dezember	16,7

²Für Teile eines Monats betragen die Heizkosten täglich ein Dreißigstel des Monatsbetrags.

(4) In den Fällen der höchsten Dienstwohnungsvergütung ist die Höhe der jährlichen Heizkosten auf die Höhe des anderthalbfachen Betrags der Dienstwohnungsvergütung des letzten Monats im Abrechnungszeitraum begrenzt.

(5) ¹Ist die Heizungsanlage an Sonn- und Feiertagen außer Betrieb oder derart eingeschränkt, dass die Dienstwohnung unzureichend beheizt wird, sind die nach den Absätzen 2 bis 4 berechneten Heizkosten um ein Siebtel zu kürzen; sie sind um ein weiteres Siebtel zu kürzen, wenn die Heizungsanlage auch an Samstagen außer Betrieb oder entsprechend eingeschränkt ist. ²Ist die Heizungsanlage infolge der Schulferien außer Betrieb, ermäßigen sich die Heizkosten um ein weiteres Siebtel.

(6) Die Heizkosten sind nach den Absätzen 2 bis 5 auch zu berechnen, wenn die Person, die die Dienstwohnung innehat, die Heizungsanlage aus persönlichen Gründen zeitweise nicht oder nur in geringem Umfang in Anspruch nimmt.

## § 28

### Warmwasserversorgung aus dienstlichen Versorgungsleitungen

(1) ¹Wird die Warmwasserversorgungsanlage aus einer auch zur Heizung von Diensträumen dienenden Heizungsanlage gespeist und erfolgt aufgrund des § 11 der Verordnung über Heizkostenabrechnung keine Erfassung des Verbrauchs, so ist für das entnommene Warmwasser ein Kostenbeitrag festzusetzen. ²Er beträgt,

1. wenn die Warmwasserversorgung nur während der Heizperiode erfolgt, ein Sechstel der nach § 27 berechneten Heizkosten,
2. wenn die Warmwasserversorgung während des ganzen Jahres erfolgt, ein Viertel der nach § 27 berechneten Heizkosten.

³§ 27 Abs. 3 und 4 findet keine Anwendung.

(2) Bei Beheizung der Warmwasserversorgungsanlage durch eine besondere Heizanlage, die zugleich Warmwasser für dienstliche Zwecke bereitet, ist der Kostenbeitrag in derselben Höhe wie nach Absatz 1 festzusetzen.

(3) Beschränkt sich die Warmwasserversorgung regelmäßig auf einzelne Tage in der Woche, so ist der Kostenbeitrag entsprechend zu mindern.

**§ 29****Abgabe von elektrischem Strom und Gas**

1 Wird der Person, die die Dienstwohnung innehat, elektrischer Strom oder Gas überlassen, hat sie dafür den ortsüblichen Preis zu zahlen. 2§ 27 bleibt unberührt.

**§ 30****Kosten der Abfallbeseitigung**

Werden der Person, die die Dienstwohnung innehat, nicht von einem Entsorgungsbetrieb die Kosten der Abfallbeseitigung gesondert in Rechnung gestellt, so hat sie die Gebühren zu tragen, die ihr Haushalt bei dem für ihre Gebietskörperschaft zuständigen Entsorgungsbetrieb zu übernehmen hätte.

**Teil 6****Übergangs- und Schlussbestimmungen****§ 31****Übergangsbestimmung**

Sofern sich aufgrund dieser Verordnung die Dienstwohnungsvergütung eines am 31. Dezember 2001 bestehenden Dienstwohnungsverhältnisses erhöht, wird die Erhöhung auf 20 v. H. des zum 1. Januar 2002 geltenden Mietwerts für die Dauer von jeweils drei Jahren begrenzt.

**§ 32****Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2002 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Dienstwohnungsverordnung vom 28. April 1980 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 15 der Verordnung vom 28. August 2001 (GVBl. S. 210), BS 2032-1-4, außer Kraft.

