

**Verordnung über die Dienstwohnungen der Beamten  
(Dienstwohnungsverordnung – DWV –)  
Vom 28. November 1997  
(GVBl. S. 866)  
BayRS 2030-2-30-F**

Vollzitat nach RedR: Dienstwohnungsverordnung (DWV) vom 28. November 1997 (GVBl. S. 866, BayRS 2030-2-30-F), die zuletzt durch § 1 Abs. 76 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

Auf Grund des Art. 9 Abs. 1 des Bayerischen Besoldungsgesetzes (BayRS 2032-1-1-F), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Dezember 1996 (GVBl. S. 519), erläßt das Bayerische Staatsministerium der Finanzen folgende Verordnung:

## **I. Allgemeines**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Verordnung gilt für Dienstwohnungen des Freistaates Bayern.

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

<sup>1</sup>Dienstwohnungen sind Wohnungen oder einzelne Wohnräume, die Beamten als Inhaber bestimmter Dienstposten unter ausdrücklicher Bezeichnung als Dienstwohnung ohne Abschluß eines Mietvertrags aus besonderen dienstlichen Gründen zugewiesen werden. <sup>2</sup>Das Dienstwohnungsverhältnis ist öffentlich-rechtlicher Natur.

## **II. Verwaltung der Dienstwohnungen**

### **§ 3 Zuständige Behörden**

(1) <sup>1</sup>Für die Aufsicht über Dienstwohnungen sowie die sonstigen Angelegenheiten aus dem Vollzug dieser Verordnung ist die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle gemäß Art. 2 Abs. 1 Satz 2 des IMBY-Gesetzes zuständig, soweit nichts anderes bestimmt ist. <sup>2</sup>Dies gilt auch für Dienstwohnungen, die der Freistaat Bayern von Dritten angemietet hat.

(2) <sup>1</sup>Die Festsetzung des Sachbezugswerts gegenüber den Dienstwohnungsinhabern obliegt dem Staatsbetrieb Immobilien Freistaat Bayern (Festsetzungsbehörde). <sup>2</sup>Die Abrechnung der Sachbezüge obliegt der nach Art. 14 des Bayerischen Besoldungsgesetzes (BayBesG) zuständigen Stelle (Abrechnungsstelle).

## **III. Dienstwohnungsverhältnis**

### **§ 4 Beginn des Dienstwohnungsverhältnisses**

(1) <sup>1</sup>Das Dienstwohnungsverhältnis beginnt mit dem in der Zuweisung geregelten Zeitpunkt. <sup>2</sup>Die Festsetzungsbehörde erhält eine Ausfertigung der Zuweisung.

(2) Ein Anspruch auf eine Dienstwohnung oder auf deren dauerhafte Überlassung besteht nicht.

### **§ 5 Begriff des Sachbezugswerts**

Der Sachbezugswert setzt sich aus der Dienstwohnungsvergütung und den Betriebskosten zusammen.

### **§ 6 Dienstwohnungsvergütung**

(1) Die Dienstwohnungsvergütung ist der Betrag, der dem Dienstwohnungsinhaber während der Dauer des Dienstwohnungsverhältnisses für die Nutzung der Dienstwohnung auf die Bezüge angerechnet wird.

(2) <sup>1</sup>Die Dienstwohnungsvergütung ist in Höhe des örtlichen Nettomietwerts vergleichbarer Wohnungen unter Berücksichtigung der werterhöhenden und wertmindernden Umstände der Dienstwohnung festzusetzen. <sup>2</sup>Die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle leistet insoweit Amtshilfe. <sup>3</sup>Die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Miete finden keine Anwendung.

(3) <sup>1</sup>Die Dienstwohnungsvergütung beträgt höchstens bei monatlichen Bezügen bis eintausend Euro einheitlich einhundertfünfzig Euro; der Betrag von einhundertfünfzig Euro erhöht sich um je sechs Euro für jeweils volle fünfzig Euro, um die die monatlichen Bezüge den Betrag von eintausend Euro übersteigen. <sup>2</sup>Zu den monatlichen Bezügen gehören die Grundbezüge gemäß Art. 2 Abs. 2 BayBesG und die ständigen Zulagen gemäß Art. 2 Abs. 3 Nr. 1 BayBesG. <sup>3</sup>Der Berechnung der Dienstwohnungsvergütung sind die vollen Grundbezüge und Zulagen zugrunde zu legen.

(4) Die Dienstwohnungsvergütung nach Absatz 2 und die nach Absatz 3 ermittelte höchste Dienstwohnungsvergütung sind für Teile eines Monats nach Kalendertagen zu berechnen.

## **§ 7 Betriebskosten**

(1) <sup>1</sup>Neben der Dienstwohnungsvergütung sind alle Betriebskosten im Sinn der Betriebskostenverordnung vom Dienstwohnungsinhaber zu tragen. <sup>2</sup>Es dürfen nur solche Kosten umgelegt werden, die bei Abwägung aller Umstände gerechtfertigt sind.

(2) <sup>1</sup>Soweit in den Absätzen 3 bis 5 nichts anderes bestimmt ist, sind die Betriebskosten im Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen umzulegen. <sup>2</sup>Sind zulässige oder vorgeschriebene Meßeinrichtungen vorhanden, sind die Betriebskosten nach dem gemessenen Verbrauch aufzuteilen.

(3) Die Kosten der Entwässerung sind in gleicher Weise wie die Kosten der Wasserversorgung zu verteilen.

(4) Für die Verteilung der Kosten des Betriebs zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen und der Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, findet die Verordnung über Heizkostenabrechnung Anwendung.

(5) Die laufenden monatlichen Grundgebühren und sonstigen Entgelte für Breitbandanschlüsse werden, soweit diese der Staat trägt, im Verhältnis der Nutzer aufgeteilt.

(6) <sup>1</sup>Auf die Betriebskosten sind monatliche Abschläge in angemessener Höhe, abgerundet auf volle Euro, zu leisten. <sup>2</sup>Über die Betriebskosten hat die Festsetzungsbehörde jährlich abzurechnen. <sup>3</sup>Die jährliche Abrechnung ist spätestens ein Jahr nach dem Ende des Abrechnungszeitraums zuzuleiten. <sup>4</sup>Die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle teilt der Festsetzungsbehörde die Höhe der auf die Wohnungen entfallenden Betriebskostenabschlagszahlungen und die zur Jahresabrechnung erforderlichen Angaben mit.

(7) Die Festsetzungsbehörde kann die Betriebskosten zur Vermeidung unbilliger wohnungsbedingter Härten auf Antrag des Dienstwohnungsinhabers im Einvernehmen mit dessen personalverwaltender Stelle ermäßigen.

## **§ 8 Sammelheizung und Warmwasser aus dienstlichen Versorgungsleitungen**

(1) <sup>1</sup>Erfolgt bei Sammelheizungen und Warmwasser aus dienstlichen Versorgungsleitungen keine Messung des Wärmeverbrauchs, ist unabhängig von der Art der Wärmeerzeugung ein Heizkostenbeitrag für den Abrechnungszeitraum vom 1. Juli bis 30. Juni zu erheben. <sup>2</sup>Er wird vom Staatsministerium der Finanzen und für Heimat festgesetzt.

(2) Beginnt oder endet das Dienstwohnungsverhältnis während des Abrechnungszeitraums, sind für jeden vollen Monat folgende Vomhundertsätze des endgültigen Jahresentgelts zu entrichten:

| <b>Monat</b> | <b>Vomhundertsatz</b> |
|--------------|-----------------------|
| Januar       | 18                    |
| Februar      | 16                    |

| Monat     | Vomhundertsatz |
|-----------|----------------|
| März      | 14             |
| April     | 9              |
| Mai       | 2              |
| Juni      | 1              |
| Juli      | 0              |
| August    | 0              |
| September | 1              |
| Oktober   | 9              |
| November  | 13             |
| Dezember  | 17.            |

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

**Für Dienstwohnungsinhaber der Besoldungsgruppen Wohnfläche (m<sup>2</sup>)**

|                            |      |
|----------------------------|------|
| A 3 bis A 8                | 80   |
| A 9 bis A 13               | 100  |
| A 14 bis A 16, B 1 bis B 2 | 120. |

(4) Erfolgt keine Messung des Wärmeverbrauchs, beträgt das Entgelt für die Erwärmung des Wassers für jeden vollen Monat 1,8 v.H. des jährlichen Heizungsentgelts.

(5) § 6 Abs. 4 und § 7 Abs. 6 gelten entsprechend.

## **§ 9 Anrechnung des Sachbezugswerts**

(1) Der Sachbezugswert ist in monatlichen Teilbeträgen von den Bezügen einzubehalten.

(2) <sup>1</sup>Besteht kein Anspruch auf Bezüge, sind monatliche Beträge in gleicher Höhe zu leisten. <sup>2</sup>§ 11 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 gelten entsprechend.

(3) Entsprechendes gilt für die Schlußzahlung der Betriebskosten.

## **§ 10 Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen**

<sup>1</sup>Schönheits- und Kleinreparaturen veranlasst der Dienstwohnungsinhaber auf eigene Kosten. <sup>2</sup>Das Nähere wird durch Bekanntmachung geregelt.

## **§ 11 Ende des Dienstwohnungsverhältnisses**

(1) <sup>1</sup>Das Dienstwohnungsverhältnis endet mit der Pensionierung, dem Ausscheiden aus dem Beamtenverhältnis, der Beurlaubung sowie der Aufhebung oder dem Erlöschen der Zuweisung. <sup>2</sup>Die Festsetzungsbehörde ist hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

(2) <sup>1</sup>Wird die Wohnung nach dem Ende des Dienstwohnungsverhältnisses unberechtigt weiter genutzt, ist ein Nutzungsentgelt in Höhe des Sachbezugswerts zu entrichten. <sup>2</sup>Ab dem Beginn des vierten Kalendermonats entfällt die Anwendung von § 6 Abs. 3, § 7 Abs. 7 und § 8 Abs. 3 auf das Nutzungsentgelt.

(3) <sup>1</sup>Das Nutzungsentgelt wird durch die Festsetzungsbehörde mit Bescheid festgesetzt. <sup>2</sup>Die Geltendmachung weiterer Ansprüche aus Anlass der unberechtigten Nutzung bleibt unberührt.

## **IV. Festsetzungsverfahren**

### **§ 12 Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung**

(1) <sup>1</sup>Über die Festsetzung (Erst- und Folgefestsetzung) des örtlichen Nettomietwerts (§ 6 Abs. 2), der höchsten Dienstwohnungsvergütung (§ 6 Abs. 3) und der Betriebskostenvorauszahlung hat die Festsetzungsbehörde einen einheitlichen, rechtsbehelfsfähigen Bescheid (Festsetzungsbescheid) zu

erlassen. <sup>2</sup>Dies gilt nicht bei Änderungen, die lediglich auf Änderungen der höchsten Dienstwohnungsvergütung infolge Änderung der monatlichen Bezüge zurückzuführen sind, soweit diese aus der Bezügemitteilung ersichtlich ist. <sup>3</sup>Die Abrechnungsstelle teilt der Festsetzungsbehörde die für die Festsetzung der höchsten Dienstwohnungsvergütung erforderlichen Bezügedaten mit.

(2) Die jährliche Abrechnung der Betriebskosten erfolgt ebenfalls durch einen rechtsbehelfsfähigen Verwaltungsakt der Festsetzungsbehörde.

### § 13 Überprüfung der Dienstwohnungsvergütung

(1) <sup>1</sup>Treten Umstände ein, die zu einer Änderung des Mietwerts führen können, so ist dieser unverzüglich zu überprüfen und erforderlichenfalls neu festzustellen. <sup>2</sup>Die Überprüfung des örtlichen Mietniveaus ist spätestens alle drei Jahre nach der letzten Feststellung vorzunehmen.

(2) <sup>1</sup>Von einer Neufestsetzung der Dienstwohnungsvergütung ist abzusehen, wenn sie um weniger als fünf Euro vom bisherigen Wert abweichen würde. <sup>2</sup>Dies gilt nicht für die höchste Dienstwohnungsvergütung.

## V. Schlußvorschriften

### § 14 Übergangsregelung

<sup>1</sup>Abweichend von § 10 verbleibt es bei am 31. März 2014 bestehenden Dienstwohnungsverhältnissen, bei denen die Schönheits- und Kleinreparaturen nicht vom Dienstwohnungsinhaber getragen werden, bei der Veranlassung und Kostentragung durch den Dienstherrn. <sup>2</sup>In diesen Fällen erhöht sich die Dienstwohnungsvergütung in entsprechender Anwendung der Sätze des § 28 der Zweiten Berechnungsverordnung; eine Veranlassung und Kostentragung entsprechend § 10 kann vereinbart werden.

### § 15 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. April 1998 in Kraft.

München, den 28. November 1997

**Bayerisches Staatsministerium der Finanzen**

Erwin Huber, Staatsminister

Nichtamtliche Anlage zu § 6 Abs. 3

| Monatl. Bruttobezüge |         | Dienstwohnungsvergütung |
|----------------------|---------|-------------------------|
| von €                | bis €   | €                       |
|                      | 1000    | 150                     |
| 1000,01              | 1049,99 | 150                     |
| 1050                 | 1099,99 | 156                     |
| 1100                 | 1149,99 | 162                     |
| 1150                 | 1199,99 | 168                     |
| 1200                 | 1249,99 | 174                     |
| 1250                 | 1299,99 | 180                     |
| 1300                 | 1349,99 | 186                     |
| 1350                 | 1399,99 | 192                     |
| 1400                 | 1449,99 | 198                     |
| 1450                 | 1499,99 | 204                     |

| Monatl. Bruttobezüge<br>von € |  | Dienstwohnungsvergütung<br>bis € | €   |
|-------------------------------|--|----------------------------------|-----|
| 1500                          |  | 1549,99                          | 210 |
| 1550                          |  | 1599,99                          | 216 |
| 1600                          |  | 1649,99                          | 222 |
| 1650                          |  | 1699,99                          | 228 |
| 1700                          |  | 1749,99                          | 234 |
| 1750                          |  | 1799,99                          | 240 |
| 1800                          |  | 1849,99                          | 246 |
| 1850                          |  | 1899,99                          | 252 |
| 1900                          |  | 1949,99                          | 258 |
| 1950                          |  | 1999,99                          | 264 |
| 2000                          |  | 2049,99                          | 270 |
| 2050                          |  | 2099,99                          | 276 |
| 2100                          |  | 2149,99                          | 282 |
| 2150                          |  | 2199,99                          | 288 |
| 2200                          |  | 2249,99                          | 294 |
| 2250                          |  | 2299,99                          | 300 |
| 2300                          |  | 2349,99                          | 306 |
| 2350                          |  | 2399,99                          | 312 |
| 2400                          |  | 2449,99                          | 318 |
| 2450                          |  | 2499,99                          | 324 |
| 2500                          |  | 2549,99                          | 330 |
| 2550                          |  | 2599,99                          | 336 |
| 2600                          |  | 2649,99                          | 342 |
| 2650                          |  | 2699,99                          | 348 |
| 2700                          |  | 2749,99                          | 354 |
| 2750                          |  | 2799,99                          | 360 |
| 2800                          |  | 2849,99                          | 366 |
| 2850                          |  | 2899,99                          | 372 |
| 2900                          |  | 2949,99                          | 378 |
| 2950                          |  | 2999,99                          | 384 |
| 3000                          |  | 3049,99                          | 390 |
| 3050                          |  | 3099,99                          | 396 |
| 3100                          |  | 3149,99                          | 402 |
| 3150                          |  | 3199,99                          | 408 |
| 3200                          |  | 3249,99                          | 414 |
| 3250                          |  | 3299,99                          | 420 |
| 3300                          |  | 3349,99                          | 426 |
| 3350                          |  | 3399,99                          | 432 |
| 3400                          |  | 3449,99                          | 438 |