10. Angemessenheit der Wohnung

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Wohnung sind als Kriterien insbesondere Lage, Ausstattung, Raumzahl und Miethöhe heranzuziehen.

10.1

Hinsichtlich ihrer Lage ist eine Wohnung angemessen, wenn sie sich am Dienstort einschließlich seines Einzugsgebietes befindet.

10.2

[1]Hinsichtlich ihrer Ausstattung ist eine Wohnung angemessen, wenn sie normalen Ansprüchen genügt und geeignet ist, dem Beschäftigten / der Beschäftigten und den zu seinem / ihrem Haushalt gehörenden Personen ein Heim zu bieten. [2]Die Wohnung muss eine am üblichen Lebenszuschnitt ausgerichtete Haushaltsführung ermöglichen sowie die Aufstellung der für einen durchschnittlichen Wohnkomfort unentbehrlichen Möbelstücke gestatten.

10.3

[1]Für die Angemessenheit einer Wohnung hinsichtlich ihrer Raumzahl gelten grundsätzlich die nachfolgenden Ausführungen. [2]Gegebenenfalls kann nach Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls oder der regionalen Wohnsituation eine abweichende Entscheidung getroffen werden.

10.3.1 Alleinstehende

[1]Für einen alleinstehenden Antragsteller / eine alleinstehende Antragstellerin (Unverheiratete ohne Lebenspartner, dauernd getrennt lebende Ehegatten bzw. Lebenspartner, Verwitwete, Geschiedene) ist eine Wohnung grundsätzlich angemessen, die einen Wohn-/ Schlafraum, eine Küche oder Kochnische sowie Bad oder Dusche mit Toilette aufweist. [2]Diese Voraussetzung ist grundsätzlich auch bei 1-Zimmer-Appartements gegeben.

10.3.2 Familien ohne Kinder

[1]Für Ehegatten / Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz / Lebenspartner einer nicht ehelichen Lebensgemeinschaft ohne Kinder ist regelmäßig eine Zweizimmerwohnung (Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Bad, Toilette) angemessen. [2]Bei entsprechender Verfügbarkeit ist grundsätzlich auch die Zuweisung einer 3-Zimmer-Wohnung möglich.

10.3.3 Familien mit Kindern

[1]Grundsätzlich wird für ein Kind ein eigenes Zimmer als angemessen anerkannt. [2]Bei zwei Kindern gleichen Geschlechts ist es jedoch bis zur Vollendung des zwölften Lebensjahres des älteren Kindes zumutbar, dass sich die beiden Kinder ein Zimmer mit mindestens 14 m² teilen, sofern der Altersunterschied der Kinder nicht mehr als vier Jahre beträgt. [3]Bei zwei Kindern verschiedenen Geschlechts ist es bis zur Vollendung des sechsten Lebensjahres des älteren Kindes zumutbar, dass sich die beiden Kinder ein Zimmer mit mindestens 14 m² teilen. [4]Soweit möglich, sollten die Wohn- und Schlafräume in Familienwohnungen nicht kleiner als 12 m^2 sein. [5]Ein Ablehnungsgrund im Sinn von Nr. 12 BayWoVR ergibt sich hieraus aber nicht.

10.3.4 Weitere zur häuslichen Gemeinschaft gehörende Personen

[1]Ein zusätzlicher Raum ist dem Antragsteller / der Antragstellerin unabhängig von seinem / ihrem Familienstand zuzuweisen für jede andere Person, die zur häuslichen Gemeinschaft des / der Beschäftigten gehört, d.h., der er/sie aus gesetzlicher oder sittlicher Verpflichtung nicht nur vorübergehend Unterkunft und Unterhalt gewährt. [2]Ferner sind gemeint Personen, deren Hilfe der Beschäftigte / die Beschäftigte aus beruflichen und gesundheitlichen Gründen nicht nur vorübergehend bedarf.

10.3.5 Zusätzlicher Raumbedarf

[1]Ein weiterer Raum kann dem Antragsteller bzw. der Antragstellerin unabhängig von seinem / ihrem Familienstand zugestanden werden, wenn

– mit ärztlichem Zeugnis die Notwendigkeit eines zusätzlichen Raumes wegen des Gesundheitszustandes des Beschäftigten / der Beschäftigten oder einer mit ihm / ihr in häuslicher Gemeinschaft lebenden Person nachgewiesen wird,

– nach schriftlicher Bestätigung der Dienststelle aus dienstlichen Gründen ein Arbeitszimmer benötigt wird, weil ein erheblicher Teil der Dienstaufgaben ständig zu Hause erledigt werden muss. Als grundsätzlich erfüllt kann diese Voraussetzung bei Lehrkräften an staatlichen Schulen angesehen werden.

– nach schriftlicher Bestätigung der Dienststelle aus dienstlichen Gründen die Arbeitsleistung teilweise zu Hause zu erbringen ist (Wohnraumarbeit) und deshalb ein entsprechender häuslicher Arbeitsplatz zur Verfügung gestellt werden muss. Freiwillige Vereinbarungen über Wohnraumarbeit ohne zwingende dienstliche Veranlassung rechtfertigen keinen zusätzlichen Raumbedarf.

[2]Für einen alleinstehenden Antragsteller / eine alleinstehende Antragstellerin kann zusätzlicher Raumbedarf auch durch die Zuweisung einer 1 ½-Zimmer-Wohnung erfüllt werden.

10.4

Hinsichtlich der Miete ist eine Wohnung angemessen, wenn diese ohne Nebenkosten und Umlagen 25 % des Gesamteinkommens nicht übersteigt, bei 1- und 1,5-Zimmer-Wohnungen ist die Wohnung angemessen, wenn die Miete ohne Nebenkosten und Umlagen 30 % des Gesamteinkommens nicht übersteigt.

10.5

Eine Wohnung ist nicht deshalb unangemessen, weil für ihre Nutzung der Erwerb von Genossenschaftsanteilen gefordert wird.