

Allgemeine Verwaltungsvorschrift über die Dienstwohnungen der Freien Hansestadt Bremen (Land und Stadtgemeinde) - Bremische Dienstwohnungsvorschriften - BremDWV -

Vom 22. April 1997

Inkrafttreten: 01.01.2000
Fundstelle: Brem.ABl. 1997, 225

Vom 22. April 1997

Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 19.06.2000 (Brem.ABl. 2000 S. 283)

Inhaltsverzeichnis

§

Abschnitt I

Allgemeines

- 1 Geltungsbereich
- 2 Begriff der Dienstwohnungen
- 3 Schaffung, Veränderung und Aufhebung von Dienstwohnungen
- 4 Voraussetzung für die Zuweisung von Dienstwohnungen
- 5 Verpflichtung zum Beziehen von Dienstwohnungen

Abschnitt II

Verwaltung der Dienstwohnungen

- 6 Aufsichtsbehörde

- 7 Hausverwaltende Behörde
- 8 Mietwert
- 9 Wohnungsdatei und Wohnungsakte

Abschnitt III

Das Dienstwohnungsverhältnis

- 10 Raumausdehnung der Dienstwohnungen
- 11 Dauer der Zuweisung der Dienstwohnungen
- 12 Dienstwohnungsvergütung
- 13 Höchste Dienstwohnungsvergütung
- 14 Anrechnung der Dienstwohnungsvergütung und daneben zu tragender Kosten
- 15 Hausordnung
- 16 Übergabe der Dienstwohnungen
- 17 Benutzung der Dienstwohnungen, Vermieten
- 18 Veränderungen der Dienstwohnungen
- 19 Ausstattung der Instandhaltung der Dienstwohnungen
- 20 Duldung von Instandsetzungs- und ähnlichen Arbeiten in den Dienstwohnungen
- 21 Hausgärten
- 22 Rücknahme der Dienstwohnungen

Abschnitt IV

Kosten der Wohnungsnutzung

- 23 Kostenträger
- 24 Wasserversorgung

- 25 Kostenverteilung bei zentraler Heizungsanlage und zentraler Warmwasserversorgung
- 26 Entgelt bei Anschluß der zentralen Heizungsanlage an dienstliche Versorgungsleitungen
- 27 Entgelt bei Anschluß der Warmwasserversorgung an dienstliche Versorgungsleitungen
- 28 Kosten für elektrischen Strom, Gas und Fernwärme
- 29 Antennenanlagen und Breitbandkabelanschlüsse

Abschnitt V

Dienstwohnungen für Angestellte und Arbeiter

- 30 Geltungsbereich
- 31 Dienstwohnungsverhältnis, Erhöhung des Mietwertes
- 32 Raumausdehnung
- 33 Höchste Dienstwohnungsvergütung
- 34 Anrechnung der Dienstwohnungsvergütung und daneben zu tragender Kosten
- 35 Entgelt bei Anschluß der zentralen Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung an dienstliche Versorgungsleitungen

Abschnitt VI

Schlußvorschriften

- 36 Überleitungsvorschrift
- 37 Inkrafttreten

Nach [§ 52 Satz 3 der Landeshaushaltsordnung](#) vom 25. Mai 1971 (Brem.GBl. S. 143), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1996 (Brem.GBl. S. 140) wird folgende allgemeine Verwaltungsvorschrift erlassen:

Abschnitt I **Allgemeines**

§ 1

Geltungsbereich

Beamten der Freien Hansestadt Bremen und der Stadtgemeinde Bremen dürfen Dienstwohnungen nur unter Beachtung der nachstehenden Vorschriften zugewiesen werden.

§ 2

Begriff der Dienstwohnungen

(1) Dienstwohnungen sind solche Wohnungen oder einzelne Wohnräume, die Beamten als Inhabern bestimmter Dienstposten unter ausdrücklicher Bezeichnung als Dienstwohnung ohne Abschluß eines Mietvertrages aus dienstlichen Gründen nach Maßgabe dieser Vorschriften zugewiesen werden; das Dienstwohnungsverhältnis ist öffentlich-rechtlicher Natur.

(2) Dienstwohnungen können sich in Gebäuden oder Gebäudeteilen befinden, die im Eigentum oder im Besitz des Landes oder der Stadtgemeinde Bremen stehen.

§ 3

Schaffung, Veränderung und Aufhebung von Dienstwohnungen

Über die Schaffung, Veränderung und Aufhebung von Dienstwohnungen entscheidet die hausverwaltende Behörde nach Maßgabe dieser Vorschriften.

§ 4

Voraussetzung für die Zuweisung von Dienstwohnungen

(1) Dienstwohnungen dürfen Beamten nur dann zugewiesen werden, wenn hierfür zwingende dienstliche Gründe vorliegen. Diese Voraussetzung liegt nicht vor, wenn die ständige Einsatzbereitschaft des Beamten außerhalb der Arbeitszeit auch auf andere Weise gewährleistet werden kann. Dementsprechend dürfen Dienstwohnungen nur solchen Beamten zugewiesen werden,

1. deren Anwesenheit an der Dienststätte auch außerhalb der Arbeitszeit aus dienstlichen Gründen sichergestellt sein muß und die daher im Gebäude, in dem sich die Dienststätte befindet oder in seiner unmittelbaren Nähe wohnen müssen, oder
2. die im zugeteilten Bezirk zur Sicherstellung der Einsatzbereitschaft innerhalb und außerhalb der Arbeitszeit eine bestimmte Wohnung beziehen müssen.

Repräsentationspflichten allein rechtfertigen nicht die Zuweisung einer Dienstwohnung.

(2) Dienstwohnungen, bei denen die Voraussetzungen des Absatzes 1 wegfallen, sind unverzüglich in Mietwohnungen umzuwandeln, anderen dienstlichen Zwecken zuzuführen oder, sofern sie angemietet waren, aufzugeben.

§ 5

Verpflichtung zum Beziehen von Dienstwohnungen

(1) Beamte, denen nach § 73 Abs. 2 BremBG eine Dienstwohnung zugewiesen ist, sind zu ihrem Beziehen verpflichtet. Die Verpflichtung entsteht mit dem Zeitpunkt, zu dem die hausverwaltende Behörde die Beziehbarkeit der Wohnung festgestellt hat. Die Dienstwohnung ist beziehbar, wenn sie sich in einem zum ordnungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand befindet (§ 16 Abs. 2).

(2) Der Dienstvorgesetzte kann auf Antrag des Beamten von der Zuweisung einer für den Dienstposten vorhandenen Dienstwohnung absehen oder den Beamten von der Bezugspflicht entbinden, wenn

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

Satz 1 gilt für die Beibehaltung einer bezogenen Dienstwohnung entsprechend.

(3) Ein Anspruch auf Zuweisung einer Dienstwohnung besteht nicht. Die Zuweisung ist jederzeit widerruflich.

Abschnitt II

Verwaltung der Dienstwohnungen

§ 6

Aufsichtsbehörde

(1) Die Aufsicht über die Dienstwohnungen der Freien Hansestadt Bremen (Land und Stadtgemeinde) führt der Senator für Finanzen (Aufsichtsbehörde). Die Aufsichtsbehörde ist berechtigt, den hausverwaltenden Behörden (§ 7) im Rahmen dieser Bestimmungen Weisungen zu erteilen.

§ 7

Hausverwaltende Behörde

(1) Die Verwaltung der Dienstwohnungen obliegt derjenigen Behörde, der die Bewirtschaftung der Haushaltsmittel für die Unterhaltung der in Frage kommenden Dienstwohnungen zusteht (hausverwaltende Behörde).

(2) Die Aufsichtsbehörde kann eine von Absatz 1 abweichende Regelung treffen.

(3) Sofern sich keine anderweitigen Zuständigkeiten aus diesen Vorschriften ergeben, liegen diese bei der hausverwaltenden Behörde.

§ 8

Mietwert

(1) Für jede Dienstwohnung ist der Mietwert festzusetzen; dieser bildet die Grundlage für die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung (§§ 12 und 13). Der Mietwert muß den üblichen Entgelten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den Stadtgemeinden Bremen bzw. Bremerhaven (ortsübliche Vergleichsmiete) entsprechen.

(2) Die Ermittlung und Festsetzung des Mietwertes obliegt der Aufsichtsbehörde, die hiermit auch sachverständige Dritte beauftragen kann.

(3) Kosten, die der Dienstwohnungsinhaber nicht gesondert zu tragen hat (§ 23 Abs. 1) sind bei der Festsetzung des Mietwertes zu berücksichtigen.

(4) Treten Umstände ein, die zu einer wesentlichen Änderung des Mietwertes führen können, so ist dieser unverzüglich zu überprüfen. Im übrigen ist der Mietwert spätestens alle drei Jahre zu überprüfen. Für das Wirksamwerden der sich etwa hieraus ergebenden neuen Dienstwohnungsvergütung gilt § 12 Abs. 2. Sind bauliche oder andere Maßnahmen nach § 18 Abs. 2 auf Kosten des Dienstwohnungsinhabers ausgeführt worden und bleiben diese Maßnahmen nach seinem Auszug bestehen, so ist bei Räumung der Wohnung der Mietwert zu überprüfen; für das Wirksamwerden der auf dem neuen Mietwert beruhenden Dienstwohnungsvergütung gilt § 14 Abs. 2.

§ 9

Wohnungsdatei und Wohnungsakten

(1) Die Aufsichtsbehörde führt eine Datei aller Dienstwohnungen des Landes und der Stadtgemeinde Bremen.

(2) Die hausverwaltende Behörde führt über jede Dienstwohnung eine Wohnungsakte.

Abschnitt III

Das Dienstwohnungsverhältnis

§ 10

Raumausdehnung der Dienstwohnungen

- (1) Ein Anspruch auf eine bestimmte Größe der Dienstwohnung besteht nicht.
- (2) Die Wohnflächen neu zu errichtender Dienstwohnungen – auch in der Wohnform eines Einfamilien-(Reihen-)Hauses – haben sich grundsätzlich im Rahmen derjenigen Wohnflächen zu halten, die nach der Verwaltungsanordnung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in der Freien Hansestadt Bremen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB) in der jeweils geltenden Fassung für förderungsfähige Bauvorhaben zugelassen sind. Sie sollen den vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau erlassenen Baufachlichen Bestimmungen entsprechen.
- (3) Die Wohnflächen nach Absatz 2 dürfen nur bei Vorliegen unabweisbarer dienstlicher oder bautechnischer Gründe mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde in angemessenen Grenzen überschritten werden. Zubehörräume (wie z. B. Keller, Waschküchen, Dachböden und ähnliche Räume) haben sich im Rahmen der Ortsüblichkeit zu halten.
- (4) Die Berechnung der Wohnflächen ist nach den §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln. Dabei sind Balkone und Loggien mit der Hälfte ihrer Flächen anzurechnen.
- (5) Für privateigene Kraftfahrzeuge dürfen den Dienstwohnungsinhabern Unterstellräume oder reservierte Abstellplätze nur gegen Zahlung einer ortsüblichen Miete zur Verfügung gestellt werden. Die Miete für einen reservierten Abstellplatz darf das Nutzungsentgelt, das für einen entsprechenden Behördenparkplatz nach den Richtlinien des Senators für Finanzen zur Bewirtschaftung von Behördenparkplätzen der Freien Hansestadt Bremen in der jeweils geltenden Fassung erhoben wird, nicht überschreiten.
- (6) Ist die Dienstwohnung nach der Zahl der Zimmer größer als eine Wohnung, die dem Dienstwohnungsinhaber nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen als angemessene Mietwohnung zu überlassen wäre, so ist die vorhandene, höchstens jedoch folgende Wohnfläche bei der Festsetzung des Mietwertes (§ 8) zugrunde zu legen:

Stufe für Beamte der Wohnfläche (m²)

Besoldungsgruppen

1 A 16 160

2 A 14 und A 15 120

3 A 11 bis A 13 100

4 A 8 bis A 10 90

5 A 6 und A 7 80

Hierbei darf jedoch die Wohnfläche, die der Wohnung entspräche, die dem Dienstwohnungsinhaber im Rahmen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen zu überlassen wäre, nicht unterschritten werden. Der Mehrraum kann dem Dienstwohnungsinhaber unentgeltlich überlassen werden, soweit er nicht anderweitig verwendet werden kann; § 23 bleibt unberührt.

§ 11

Dauer der Zuweisung der Dienstwohnungen

(1) Die Dienstwohnung ist dem Beamten nur für die Zeit widerruflich zuzuweisen, für die er Inhaber des mit der Dienstwohnung ausgestatteten Dienstpostens ist. Der Dienstvorgesetzte kann aus dienstlichen Gründen die Zuweisung vorzeitig widerrufen und das Räumen der Dienstwohnung oder einzelner Teile binnen einer von ihm zu bestimmenden angemessenen Frist anordnen.

(2) Das Dienstwohnungsverhältnis endet mit dem Erlöschen der Zuweisung der Dienstwohnung

- a) im Falle des § 4 Abs. 2 mit Ablauf des Tages, der dem Tag der Umwandlung in eine Mietwohnung oder dem Tag der Aufgabe als Dienstwohnung vorhergeht,
- b) im Falle des § 5 Abs. 2 (Entbindung von der Pflicht zur Beibehaltung der Dienstwohnung) mit Ablauf des Tages, an dem die Dienstwohnung geräumt wird,
- c) im Falle des Absatzes 1 Satz 2 und des Absatzes 3 mit Ablauf der in der Räumungsanordnung bezeichneten Räumungsfrist,
- d) im Falle des Absatzes 4 mit Ablauf des Todestages.

(3) Wird ein Dienstwohnungsinhaber versetzt, tritt er in den Ruhestand oder scheidet er aus dem Dienst der Freien Hansestadt Bremen aus, so hat der Dienstvorgesetzte – nach Möglichkeit drei Monate vor Eintritt des Ereignisses – die Räumung der Dienstwohnung mit Ablauf des Monats anzuordnen, in dem der Dienstwohnungsinhaber aus dem bisherigen Dienstposten ausscheidet. Das gleiche gilt, wenn ein Dienstwohnungsinhaber ohne Versetzung den Dienstposten wechselt.

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

(5) Kann eine Dienstwohnung bis zum Ablauf der Räumungsfrist (Absatz 1 Satz 2 und Absatz 3) nicht oder nur teilweise geräumt werden, so ist alsdann für die weiter benutzten Räume eine Nutzungsentschädigung in Höhe des Mietwertes zu erheben. Das gleiche gilt im Falle des Absatzes 4; für den Sterbemonat und die sich anschließende Räumungsfrist ist die Nutzungsentschädigung jedoch in Höhe der von dem Dienstwohnungsinhaber zuletzt gezahlten Dienstwohnungsvergütung zu erheben. Von dem Abschluß eines schriftlichen Mietvertrages ist abzusehen. Der Wohnungsinhaber ist darauf hinzuweisen, daß fortan auf sein Nutzungsverhältnis Mietrecht Anwendung findet.

(6) Ist ein versetzter Dienstwohnungsinhaber aus nicht in seiner Person liegenden Gründen an der fristgerechten Räumung der Dienstwohnung verhindert (z. B. wegen Wohnungsmangels am neuen Dienstort oder – bei Versetzung innerhalb des Dienstortes – mangels anderweitiger Wohnmöglichkeit), so hat er nach Ablauf der Räumungsfrist (Absatz 3) abweichend von Absatz 5 bis zur Dauer eines Jahres als Nutzungsentschädigung die gleiche Vergütung zu zahlen, wie wenn er die Wohnung als Dienstwohnung beibehalten hätte.

§ 12

Dienstwohnungsvergütung

(1) Die Dienstwohnungsvergütung ist der Betrag, der dem Beamten bei Zuweisung einer Dienstwohnung für deren Nutzungswert auf seine Dienstbezüge angerechnet wird (§ 10 BBesG). Die Dienstwohnungsvergütung ist in Höhe des Mietwertes festzusetzen (§ 8).

(2) Im Fall des § 8 Abs. 4 Sätze 1 und 2 ist die auf dem neuen Mietwert beruhende Dienstwohnungsvergütung vom Ersten des auf die Bekanntgabe an den Dienstwohnungsinhaber folgenden übernächsten Monats an zu entrichten.

(3) Zuständig für die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung ist gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BremPerformaG die Performa Nord – Personal, Finanzen, Organisation, Management – Eigenbetrieb des Landes Bremen.

(4) Das unentgeltliche Überlassen einer Dienstwohnung ist unzulässig.

§ 13

Höchste Dienstwohnungsvergütung

(1) Die nach § 12 zu entrichtende Dienstwohnungsvergütung darf den Betrag nicht übersteigen, der nach den Bestimmungen über die Festsetzung der höchsten Dienstwohnungsvergütung für Beamte vom 22.4.1997 (Brem.ABl. S. 225) in der jeweils geltenden Fassung als höchste Dienstwohnungsvergütung festgesetzt ist.

(2) Bei einer Herabsetzung der Bruttodienstbezüge wegen Teilzeitarbeit oder Erziehungsurlaub sind die bei einer Vollbeschäftigung zustehenden Bezüge der Berechnung der höchsten Dienstwohnungsvergütung zugrunde zu legen.

§ 14

Anrechnung der Dienstwohnungsvergütung und der daneben zu tragenden Kosten

(1) Die Dienstwohnungsvergütung, die Miete nach § 10 Abs. 5, der Zuschlag für Schönheitsreparaturen nach § 19 Abs. 2 Satz 2 sowie die Kosten der Wohnungsnutzung nach Abschnitt IV sind von den Dienstbezügen für denselben Kalendermonat einzubehalten, soweit sie nicht von der hausverwaltenden Behörde festgesetzt und dem Dienstwohnungsinhaber von dort in Rechnung gestellt werden.

(2) Die Anrechnung der Dienstwohnungsvergütung auf die Dienstbezüge beginnt mit dem Tag, zu dem die Verpflichtung zum Beziehen der Dienstwohnung entstanden ist. Dieser Tag (§ 5 Abs. 1 Satz 2) ist in der Verhandlungsniederschrift über die Übergabe der Dienstwohnung (§ 16 Abs. 1) anzugeben.

(3) Die Anrechnung der Dienstwohnungsvergütung auf die Dienstbezüge endet mit Ablauf des Tages, an dem die Zuweisung der Dienstwohnung erlischt (§ 11 Abs. 2).

§ 15

Hausordnung

Bei Bedarf ist für jedes Gebäude, in dem sich Dienstwohnungen befinden, von der hausverwaltenden Behörde im Benehmen mit der Aufsichtsbehörde in Anlehnung an die bestehenden örtlichen Verhältnisse eine Hausordnung zu erlassen.

§ 16

Übergabe der Dienstwohnungen

(1) Die Dienstwohnung ist dem Beamten von der hausverwaltenden Behörde zu übergeben. Über die Übergabe ist eine Niederschrift nach einem von der Aufsichtsbehörde festzulegenden Muster anzufertigen.

(2) Die hausverwaltende Behörde hat dafür zu sorgen, daß sich die Dienstwohnung spätestens bei der Übergabe in einem zum ordnungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand befindet und daß sie während der Benutzung in diesem Zustand verbleibt. Die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Dienstwohnungsinhaber (§ 19 Abs. 2 Satz 3) bleibt unberührt.

(3) Bei der Übergabe ist der Dienstwohnungsinhaber darauf hinzuweisen, daß für die Zuweisung und Benutzung der Dienstwohnung diese Vorschriften und eine etwaige

Hausordnung gelten. Die Dienstwohnungsvorschriften und die Wohnungsakte sind ihm von der hausverwaltenden Behörde zur Einsichtnahme vorzulegen; die Hausordnung (§ 15) ist ihm auszuhändigen.

§ 17

Benutzung der Dienstwohnungen, Vermieten

Der Dienstwohnungsinhaber ist verpflichtet, die Wohnung nebst Zubehör schonend und pfleglich zu behandeln und sie nur zu Wohnzwecken zu benutzen. Das Mitbenutzen zu anderen Zwecken oder das Vermieten bedarf der schriftlichen Einwilligung der Aufsichtsbehörde.

§ 18

Veränderungen der Dienstwohnungen

- (1) Um-, An-, Einbauten sowie Änderungen der Ausstattung und Einrichtung sind nur mit schriftlicher Einwilligung der hausverwaltenden Behörde zulässig.
- (2) Hat der Dienstwohnungsinhaber Maßnahmen des Absatzes 1 beantragt, so ist bei der Einwilligung zu entscheiden, ob und inwieweit er die Kosten zu tragen hat und ob nach Räumung der Wohnung der frühere Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen ist.
- (3) Für die Nachprüfung des Mietwertes und die Auswirkungen auf die Dienstwohnungsvergütung bei Maßnahmen nach den Absätzen 1 und 2 gilt § 8 Abs. 4.

§ 19

Ausstattung und Instandhaltung der Dienstwohnungen

- (1) Für die Ausstattung neu zu errichtender Dienstwohnungen sind die Baufachlichen Bestimmungen des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in der jeweils geltenden Fassung soweit wie möglich entsprechend anzuwenden.
- (2) Anstriche und Tapezierungen sind grundsätzlich von der hausverwaltenden Behörde nach Maßgabe der Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben der Freien Hansestadt Bremen (RLBau) auszuführen. Hierfür wird neben der Dienstwohnungsvergütung ein Zuschlag für Schönheitsreparaturen in Höhe der in § 28 Abs. 4 Sätze 2 bis 4 der II. Berechnungsverordnung genannten Beträge erhoben. Die hausverwaltende Behörde kann auf Antrag zulassen, daß der Dienstwohnungsinhaber die Durchführung der Schönheitsreparaturen bei Wegfall des in Satz 2 genannten Zuschlags übernimmt. Ein finanzieller Ausgleich für einen vergangenen Zeitraum ist nicht vorzunehmen. Eine erteilte Genehmigung ist während der Nutzungsdauer der

Dienstwohnung nicht aufzuheben. Bei Erteilung der Genehmigung ist der Antragsteller darauf hinzuweisen.

(3) Der Dienstwohnungsinhaber ist verpflichtet, erkannte Schäden an seiner Dienstwohnung unverzüglich der hausverwaltenden Behörde anzuzeigen. Unterläßt er die Anzeige, so hat er den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

(4) Der Dienstwohnungsinhaber ist für Schäden haftbar, die z. B. durch ihn, seine Familienmitglieder, Besuch, Hausgehilfen oder durch die von ihm beauftragten Handwerker und dgl. verursacht werden. Die Haftung entfällt, soweit der Dienstwohnungsinhaber glaubhaft macht, daß weder ihn noch ggf. die Person, die den Schaden verursacht hat, ein Verschulden trifft. Läßt der Dienstwohnungsinhaber bei drohender dringender Gefahr Schäden, deren Behebung der hausverwaltenden Behörde obliegt, durch Dritte beseitigen, weil er die hausverwaltende Behörde nicht zeitgerecht verständigen kann, so haftet er nicht für deren Verschulden.

§ 20

Duldung von Instandsetzungs- und ähnlichen Arbeiten in den Dienstwohnungen

(1) Die hausverwaltende Behörde ist berechtigt, laufende 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 des Dienstwohnungsinhabers auszuführen. Der Dienstwohnungsinhaber soll vor Ausführung der Arbeiten verständigt werden.

(2) Um die Notwendigkeit von Instandsetzungs- und ähnlichen Arbeiten festzustellen, dürfen die Beauftragten der hausverwaltenden Behörde die Dienstwohnungen – nach vorheriger Ankündigung und zu angemessener Tageszeit – betreten. Die Einschränkungen im Satz 1 entfallen bei drohender Gefahr.

(3) Soweit der Dienstwohnungsinhaber Arbeiten nach Absatz 1 dulden muß, kann er weder Minderung der Dienstwohnungsvergütung noch Schadenersatz verlangen. Ausnahmen kann die Aufsichtsbehörde zulassen, wenn durch die Arbeiten die Gebrauchsfähigkeit der Dienstwohnung wesentlich beeinträchtigt ist. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Gebrauchsfähigkeit ist nicht anzuerkennen, wenn lediglich Schönheitsreparaturen ausgeführt werden.

§ 21

Hausgärten

(1) Hausgärten, Vorgärten und Ziergärten (einschließlich des Rasens und der Hecken), die mit der Dienstwohnung dem Dienstwohnungsinhaber zugewiesen wurden, sind von diesem in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten, soweit sie als Zubehör zur Dienstwohnung gelten. Die Pflege und Erhaltung eines etwa vorhandenen Bestandes an Obstbäumen und fruchtbringenden Sträuchern obliegen dem Dienstwohnungsinhaber.

(2) Zum Ersetzen abgestorbener Bäume oder Sträucher ist weder die hausverwaltende Behörde noch der Dienstwohnungsinhaber verpflichtet. Die Beseitigung abgestorbener Bäume ist Sache der hausverwaltenden Behörde. Für Ersatzbeschaffungen durch den Dienstwohnungsinhaber wird keine Entschädigung gewährt.

(3) Beim Räumen der Dienstwohnung darf der Dienstwohnungsinhaber von ihm gepflanzte Bäume oder Sträucher entfernen.

§ 22

Rücknahme der Dienstwohnungen

(1) Die Dienstwohnung ist nach Erlöschen der Zuweisung (§ 11 Abs. 2) durch die hausverwaltende Behörde zurückzunehmen. In den Fällen des § 11 Abs. 3 und 4 ist die Rücknahme in der Regel bis zur Räumung der Wohnung aufzuschieben. Über die Rücknahmeverhandlung ist eine Niederschrift nach einem von der Aufsichtsbehörde festzulegenden Muster anzufertigen.

(2) Wird die Dienstwohnung in eine Mietwohnung umgewandelt oder aufgegeben (§ 4 Abs. 2) und übernimmt sie der bisherige Dienstwohnungsinhaber als Mieter, so ist die Wohnung mit Ablauf des Dienstwohnungsverhältnisses zurückzunehmen.

(3) Der Dienstwohnungsinhaber hat die Dienstwohnung ordnungsgemäß gereinigt mit sämtlichen in der Wohnungsübergabeverhandlung aufgeführten Gegenständen (einschließlich der selbstbeschafften Schlüssel) zurückzugeben. Für Mängel oder Beschädigungen, die von ihm zu vertreten sind (§ 19 Abs. 4), hat er Ersatz zu leisten. Bestreitet der Dienstwohnungsinhaber die Ersatzpflicht, so ist die Entscheidung der Aufsichtsbehörde herbeizuführen.

(4) Der Dienstwohnungsinhaber 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 § 18 Abs. 2 bestimmt worden ist. Die hausverwaltende Behörde kann Ausnahmen von Satz 1 zulassen. Sie kann verlangen, daß Einbauten und Vorrichtungen (Satz 1) gegen Wertersatz in der Dienstwohnung zurückgelassen werden, es sei denn, daß der Dienstwohnungsinhaber an der Wegnahme ein berechtigtes Interesse hat.

Abschnitt IV

Kosten der Wohnungsnutzung

§ 23

Kostenträger

(1) Die Kosten für

- a) Wasserversorgung und Entwässerung
- b) Heizung und Warmwasserversorgung
- c) elektrischen Strom und Gas
- d) Müllabfuhr
- e) Wartung und Betrieb von gemeinschaftlichen Einrichtungen
- f) Allgemeinbeleuchtung
- g) Betrieb von Gemeinschaftsantennen oder von Verteileranlagen bei Breitbandkabelanschluß einschließlich der laufenden Grundgebühren

hat der Dienstwohnungsinhaber neben der Dienstwohnungsvergütung zu tragen, sonstige sich aus der Wohnungsnutzung ergebende Kosten (Betriebskosten im Sinne von § 27 der II. Berechnungsverordnung) nur, wenn dies durch die Aufsichtsbehörde vorgeschrieben ist. Im übrigen gelten die Bestimmungen der §§ 24 bis 29.

(2) Soweit Kosten nach Absatz 1 zunächst von der hausverwaltenden Behörde gezahlt werden, sind sie vom Dienstwohnungsinhaber zu erstatten.

(3) Für Umlagebeträge, bei denen am Ersten des jeweiligen Monats noch nicht feststeht, in welcher Höhe sie von dem Dienstwohnungsinhaber zu leisten sind, können monatlich gleichbleibende Vorauszahlungen (auf eine Deutsche Mark abgerundet) festgesetzt werden. Der Ausgleich gemäß den tatsächlich entstandenen Kosten ist jährlich sowie bei Wechsel des Dienstwohnungsinhabers vorzunehmen.

§ 24

Wasserversorgung

(1) Die Kosten der Wasserversorgung werden von der hausverwaltenden Behörde auf den Dienstwohnungsinhaber umgelegt; in den Fällen, in denen in einem Gebäude sowohl

Diensträume als auch Dienstwohnungen vorhanden sind, sind dabei die Kosten der Wasserversorgung der Behörde zu berücksichtigen.

(2) Sind Wasserzähler für die einzelnen Dienstwohnungen nicht vorhanden, so sind die Kosten des Wasserverbrauchs nach den jeweils gültigen Tarifen unter Zugrundelegung eines monatlichen Verbrauchs von 3,5 m³ für den Dienstwohnungsinhaber und 2 m³ für jede weitere Person pauschal zu zahlen.

§ 25

Kostenverteilung bei zentraler Heizungs- und zentraler Warmwasserversorgungsanlage

(1) Die hausverwaltende Behörde legt die von ihr verauslagten Kosten des Betriebes einer zentralen Heizungs- und/oder einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage bzw. entsprechender Fernwärmeversorgung unter entsprechender Anwendung der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenverordnung) in der jeweils geltenden Fassung auf die Wohnungsinhaber um. Sind Wärmemesser nicht vorhanden, so sind

- a) die Heizkosten nach Quadratmetern Wohnfläche der beheizbaren Räume
- b) die Kosten der zentralen Warmwasserversorgung nach dem Verhältnis der Wohnflächen, die der Festsetzung der Mietwerte zugrunde liegen,

umzulegen.

(2) Betreiben die Dienstwohnungsinhaber die zentrale Heizungs- und/oder die zentrale Warmwasserversorgungsanlage selbst, so legen sie die Kosten des Betriebs nach Maßgabe des Absatzes 1 auf die beteiligten Wohnungsinhaber um; an Stelle des Umlageungsmaßstabs in Absatz 1 Satz 2 können sie einen anderen Maßstab vereinbaren. Zur Durchführung kann die Hausordnung (§ 15) das Nähere regeln.

(3) Ergeben sich für den Dienstwohnungsinhaber bei dem Betrieb einer zentralen Heizungsanlage trotz sparsamster Bewirtschaftung unzumutbare Härten, so kann die hausverwaltende Behörde im Benehmen mit der Aufsichtsbehörde auf Antrag im Falle des Absatzes 1 den Umlagebetrag mindern, in anderen Fällen einen Heizkostenzuschuß gewähren. Die Heizkostenumlage (Absatz 1) darf höchstens und nur in Ausnahmefällen bis zu dem Heizkostenbeitrag gemindert werden, der sich bei Anwendung des § 26 Abs. 1 bis 6 ergeben würde; der gleiche Maßstab ist bei Gewährung des Heizkostenzuschusses zu berücksichtigen. Eine sog. Mehrraumofenheizung gilt nicht als zentrale Heizungsanlage.

(4) Die Aufsichtsbehörde kann für Dienstwohnungsinhaber bestimmter Dienstposten eine von Absatz 3 abweichende Regelung im Rahmen der §§ 26 und 27 treffen.

§ 26

Entgelt bei Anschluß der zentralen

Heizungsanlage an dienstliche

Versorgungsleitungen

(1) Ist eine Dienstwohnung an eine zentrale Heizungsanlage oder entsprechende Fernversorgung angeschlossen, die auch zur Beheizung von Diensträumen dient, so ist für die gelieferte Wärme ein einheitliches Entgelt nach den folgenden Absätzen zu entrichten.

(2) Kann die gelieferte Wärme durch Wärmemesser festgestellt werden, so ist das Entgelt nach dem Wärmeverbrauch zu bemessen; bei der Berechnung findet die Heizkostenverordnung entsprechende Anwendung. Ergeben sich hierbei für den Dienstwohnungsinhaber trotz sparsamer Wärmeentnahme empfindliche Härten, so kann die hausverwaltende Behörde im Benehmen mit der Aufsichtsbehörde das Entgelt auf Antrag mindern, äußerstenfalls und nur in Ausnahmefällen kann sie das Entgelt auf denjenigen Betrag herabsetzen, der sich bei Anwendung der Absätze 3 bis 6 ergeben würde. Die hausverwaltende Behörde setzt monatliche Vorauszahlungen fest.

(3) Kann die gelieferte Wärme nicht durch Wärmemesser festgestellt werden, berechnet sich das einheitliche Entgelt je Quadratmeter Wohnfläche der beheizbaren Räume für den Abrechnungszeitraum vom 1. Oktober des laufenden Jahres bis 30. September des folgenden Jahres nach dem jährlichen Mittelwert, der sich aus dem ortsüblichen Preis für Behördenlieferungen in Bremen für 33,64 l Heizöl vom 1. Juli des Vorjahres bis zum 30. Juni des laufenden Jahres ergibt.

Der jeweilige Durchschnittspreis wird von der Aufsichtsbehörde ermittelt und im Amtsblatt bekanntgegeben.

Satz 1 gilt auch dann, wenn die zentrale Heizungsanlage mit gasförmigen Brennstoffen oder elektrischen Strom betrieben wird oder bei Anschluß an eine Fernwärmeleitung.

(4) Das Entgelt ist mit der Dienstwohnungsvergütung monatlich mit 1/12 des nach Absatz 3 berechneten Betrages zu entrichten. Für Teile des Monats beträgt das Entgelt 1/30 des Monatsbetrages.

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

Stufe für Beamte der Wohnfl. (m ²)		
Besoldungsgruppen		
1 A 16 140		
2 A 14 und A 15		110
3 A 11 bis A 13	95	
4 A 8 bis A 10	85	
5 A 6 und A 7	75	
6 A 1 bis A 5	55	

(6) Das Entgelt ist nach den vorstehenden Absätzen auch zu berechnen, wenn der Dienstwohnungsinhaber die zentrale Heizungsanlage aus persönlichen Gründen zeitweilig nicht oder nur in geringem Umfang in Anspruch nimmt.

§ 27

Entgelt bei Anschluß der Warmwasserversorgung an dienstliche Versorgungsleitungen

(1) Wird die Warmwasserversorgungsanlage

- durch eine auch zur Heizung von Diensträumen dienende zentrale Heizungsanlage gespeist oder
- durch eine besondere Heizungsanlage beheizt, die zugleich Warmwasser für dienstliche Zwecke bereitet,

so beträgt das Entgelt 2/7 des für die zentrale Heizungsanlage nach § 26 Abs. 3, 5 und 6 berechneten Entgelts. Das Entgelt ist in zwölf gleichen Monatsraten zu entrichten.

(2) Kann die für die Erwärmung des Wassers erforderliche Energie durch Meßvorrichtungen ermittelt werden, so gilt § 26 Abs. 2 entsprechend. Das Entgelt für die Erwärmung des Wassers darf äußerstenfalls und nur in Ausnahmefällen auf denjenigen Betrag herabgesetzt werden, der sich bei Anwendung des Absatzes 1 ergeben würde.

§ 28

Kosten für elektrischen Strom, Gas und Fernwärme

Wird elektrischer Strom, Gas oder Fernwärme unmittelbar von der Freien Hansestadt Bremen oder der Stadtgemeinde Bremen als Erzeuger bezogen, so ist der ortsübliche Preis zu zahlen. § 26 bleibt unberührt.

§ 29

Antennenanlagen und Breitbandkabelanschlüsse

(1) Die Einrichtung von Rundfunk- und Fernsehantennen ist dem Dienstwohnungsinhaber von der hausverwaltenden Behörde (§ 7) auf vorherigen Antrag widerruflich zu gestatten. Bei der Einwilligung ist der Wohnungsinhaber verpflichtet,

- a) die Antenne technisch einwandfrei zu erstellen,
- b) die Antenne bei Widerruf der Einwilligung zu entfernen,
- c) bei Entfernung der Antenne oder bei Räumung der Wohnung auf Verlangen der hausverwaltenden Behörde alle Eingriffe in den Gebäudezustand zu beseitigen.

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

(3) Die Einrichtung von Breitbandkabelanschlüssen kann in sinngemäßer Anwendung des Abs. 1 gestattet werden.

Abschnitt V

Dienstwohnungen für Angestellte und Arbeiter

§ 30

Geltungsbereich

Nach § 65 des Bundes-Angestelltentarifvertrages (mit der dort vorgesehenen Maßgabe) und nach § 60a des Bundesmanteltarifvertrages für Arbeiter gemeindlicher Verwaltungen und Betriebe gelten die Abschnitte I bis IV auch für die Angestellten und Arbeiter der Freien Hansestadt Bremen und der Stadtgemeinde Bremen, soweit sich aus den nachstehenden Vorschriften nichts anderes ergibt.

§ 31

Dienstwohnungsverhältnis, Erhöhung des Mietwertes

(1) Das Dienstwohnungsverhältnis ist arbeitsrechtlicher Natur.

(2) Sind bauliche oder andere Maßnahmen geplant, die zu einer Erhöhung des Mietwerts führen (§ 8 Abs. 4 Satz 1), so dürfen sie erst ausgeführt werden, wenn sich der Dienstwohnungsinhaber schriftlich verpflichtet hat, die auf dem neuen Mietwert beruhende höhere Dienstwohnungsvergütung nach Maßgabe des § 12 Abs. 2 zu entrichten. Kommt eine solche Einigung nicht zustande, so entscheidet die Aufsichtsbehörde, ob die geplanten mietwerterhöhenden Maßnahmen gleichwohl auszuführen sind.

(3) Führt die Nachprüfung des Mietwerts (§ 8 Abs. 4 Satz 2) zu einer Erhöhung, so richtet sich der Zeitpunkt des Wirksamwerdens der sich hieraus ergebenden neuen Dienstwohnungsvergütung nach § 2 Abs. 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG). Ist der Mietwert zu erhöhen, weil sich die in ihm enthaltenen Betriebskosten verändert haben oder weil neue Betriebskosten, die in den Mietwert einzurechnen sind, entstanden sind, so richtet sich der Zeitpunkt des Wirksamwerdens der sich hieraus ergebenden neuen Dienstwohnungsvergütung – abweichend von Satz 1 – nach § 12 Abs. 2.

(4) Für die Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses (§ 11) gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über Wohnraum, der im Rahmen eines Dienstverhältnisses überlassen ist (§ 565e BGB). Im Fall des § 11 Abs. 2 Buchst. b) endet das Dienstwohnungsverhältnis stets mit dem Ablauf des Tages, an dem die Dienstwohnung geräumt wird.

(5) Ist ein versetzter Dienstwohnungsinhaber aus nicht in seiner Person liegenden Gründen an der fristgerechten Räumung der Dienstwohnung verhindert (z. B. wegen Wohnungsmangels am neuen Dienstort oder – bei Versetzung innerhalb des Dienstortes – mangels anderweitiger Wohnmöglichkeit), so hat er nach Ablauf der nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch für die Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses sich ergebenden Frist (Absatz 4) weiterhin als Nutzungsentschädigung die gleiche Vergütung zu zahlen, wie wenn das Dienstwohnungsverhältnis noch bestanden hätte, höchstens jedoch bis zum Ende des Jahres, das mit Ablauf des Monats begonnen hat, in dem der Dienstwohnungsinhaber aus dem bisherigen Dienstposten ausgeschieden ist.

§ 32

Raumausdehnung

Die Angestellten und Arbeiter werden den in § 10 Abs. 7 genannten Stufen wie folgt zugeordnet:

a)	Angestellte der Vergütungsgruppen Stufe	
	I 1	
	I b und I a	2
	IV a bis II a, Kr. X bis XII	3
	V c bis IV b, Kr. VI bis IX	4
	VII bis VI a, Kr. III bis 5	5
	X bis VIII, Kr. I und II 6	

Ist für Angestellte eine außertarifliche Vergütung in Höhe der Dienstbezüge eines Beamten einer bestimmten Besoldungsgruppe vereinbart, so werden sie der für diese Besoldungsgruppe geltenden Stufe zugeordnet.

§ 33

Höchste Dienstwohnungsvergütung

Die Dienstwohnungsvergütung (§ 12) darf den Betrag nicht übersteigen, der nach den Bestimmungen über die Festsetzung der höchsten Dienstwohnungsvergütung für Angestellte und Arbeiter vom 22. April 1997 (Brem.ABl. S. 234) in der jeweils geltenden Fassung festgesetzt ist.

§ 34

Anrechnung auf die Bezüge

Die Dienstwohnungsvergütung, die Miete nach § 10 Abs. 5, der Zuschlag für Schönheitsreparaturen nach § 19 Abs. 2 Satz 2 sowie die Kosten der Wohnungsnutzung nach Abschnitt IV sind von den Bezügen (Vergütung oder Lohn) für denselben Kalendermonat einzubehalten, soweit sie nicht von der hausverwaltenden Behörde festgesetzt und dem Dienstwohnungsinhaber von dort in Rechnung gestellt werden.

§ 35

Entgelt bei Anschluß der zentralen Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung an dienstliche Versorgungsleitungen

Für die Zuordnung der Angestellten und Arbeiter zu den in § 26 Abs. 5 genannten Stufen gilt § 32 entsprechend.

Abschnitt VI

Schlußvorschriften

§ 36

Überleitungsvorschrift

(1) Bestehende Dienstwohnungsverhältnisse sind diesen Vorschriften anzupassen. Dabei ist § 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der jeweils geltenden Fassung entsprechend anzuwenden.

(2) Bei der Festsetzung des Mietwertes gilt § 8 Abs. 4 Satz 3 für bauliche oder andere Maßnahmen im Sinne des § 18 Abs. 2, die vor Inkrafttreten dieser Vorschriften auf Kosten des Dienstwohnungsinhabers ausgeführt worden sind, entsprechend.

§ 37

Inkrafttreten

Diese allgemeine Verwaltungsvorschrift tritt am 1. September 1997 in Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft:

- a) Allgemeine Verwaltungsvorschrift über die Dienstwohnungen der Freien Hansestadt Bremen und der Stadtgemeinde Bremen vom 14. Februar 1974 (Brem.ABl. S. 141), zuletzt geändert am 16. Oktober 1978 (Brem.ABl. S. 509),
- b) Mietwertrichtlinien für Dienstwohnungen vom 6. November 1979 (Brem.ABl. S. 733), zuletzt geändert am 8. März 1991 (Brem.ABl. S. 205),
- c) Bekanntmachung über Anstriche und Tapezierungen in Dienst- und Werkdienstwohnungen vom 30. Oktober 1968 (Brem.ABl. S. 348), zuletzt geändert am 2. Mai 1974 (Brem.ABl. S. 310).

Bremen den 22. April 1997

Senatskommission für das
Personalwesen

außer Kraft