

**Verwaltungsvorschrift
des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen
über die Dienstwohnungen des Freistaates Sachsen
(VwV-DW)**

Vom 2. Oktober 2002

Inhaltsübersicht

**Erster Abschnitt
Allgemeines**

1. Geltungsbereich
2. Begriff der Dienstwohnung
3. Ausbringung im Haushaltsplan
4. Voraussetzung für die Zuweisung
5. Berechtigung und Verpflichtung zum Beziehen

**Zweiter Abschnitt
Verwaltung der Dienstwohnungen**

6. Hausverwaltende Stelle, Wohnungsblatt
7. Größe und Ausstattung
8. Übergabe
9. Dauer der Zuweisung
10. Nutzung der Dienstwohnungen, Vermietung, Verkehrssicherungspflicht und Haftung
11. Instandhaltung und Schönheitsreparaturen
12. Duldung von Instandsetzungs- und ähnlichen Arbeiten
13. Veränderungen
14. Rücknahme
15. Hausgärten

**Dritter Abschnitt
Dienstwohnungsvergütung, Kosten der Wohnungsnutzung**

16. Mietwert
17. Dienstwohnungsvergütung
18. Betriebskosten und Nebentgelte

**Vierter Abschnitt
Höchste Dienstwohnungsvergütung**

19. Festsetzung der höchsten Dienstwohnungsvergütung für Beamte und Richter
20. Festsetzung der höchsten Dienstwohnungsvergütung für Arbeitnehmer
21. Besteuerung des geldwerten Vorteils
22. Änderung der Bruttodienstbezüge

**Fünfter Abschnitt
In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten**

23. In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten

Nach § 8 des [Sächsischen Besoldungsgesetzes \(SächsBesG\)](#) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 1998 (SächsGVBl. S. 50), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. April 2000 (SächsGVBl. S. 146) geändert worden ist, und § 52 der [Haushaltsordnung des Freistaates Sachsen \(Sächsische Haushaltsordnung – SäHO\)](#) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2001 (SächsGVBl. S. 153) erlässt das Sächsische Staatsministerium der Finanzen im Benehmen mit dem Sächsischen Staatsministerium des Innern folgende Verwaltungsvorschrift:

**Erster Abschnitt
Allgemeines**

- 1. Geltungsbereich**

- a) Bediensteten des Freistaates Sachsen dürfen Dienstwohnungen nur unter Beachtung der nachstehenden Vorschriften zugewiesen werden.
- b) Den Gemeinden, Gemeindeverbänden, Landkreisen und den sonstigen der Aufsicht des Freistaates unterstehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts wird empfohlen, unter Berücksichtigung organisatorischer Unterschiede entsprechend zu verfahren.
- c) Nach § 65 des Tarifvertrages zur Anpassung des Tarifrechts – Manteltarifliche Vorschriften – (BAT-O) vom 10. Dezember 1990 und nach § 69 des Tarifvertrages zur Anpassung des Tarifrechts für Arbeiter an den MTArb (MTArb-O) vom 10. Dezember 1990 sowie des § 36 des Tarifvertrages zur Anpassung des Tarifrechts für Waldarbeiter an den MTW (MTW-O) vom 5. April 1991 gelten die Dienstwohnungsvorschriften auch für die Angestellten und Arbeiter des Freistaates Sachsen, sofern für diesen Personenkreis im Folgenden keine Sonderregelung getroffen ist.

2. Begriff der Dienstwohnung

- a) Dienstwohnungen sind 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 Vorschrift zugewiesen werden. Das Dienstwohnungsverhältnis ist öffentlich-rechtlicher Natur.
- b) Für Angestellte und Arbeiter gilt Buchstabe a entsprechend. Das Dienstwohnungsverhältnis ist privatrechtlicher Natur und Gegenstand des Arbeitsverhältnisses.
- c) Dienstwohnungen müssen sich in Gebäuden oder Gebäudeteilen befinden, die im Eigentum oder im Besitz des Freistaates Sachsen, im Betriebsvermögen eines Staatsbetriebes oder einer landesunmittelbaren Körperschaft, Anstalt oder Stiftung des öffentlichen Rechts stehen. Das Staatsministerium der Finanzen kann hiervon Ausnahmen zulassen.

3. Ausbringung im Haushaltsplan

- a) Dienstwohnungen dürfen nur zugewiesen werden, wenn sie im Haushaltsplan (Einzelplan 14) oder im Wirtschaftsplan ausgebracht sind.
- b) Ausnahmsweise kann auch nach Feststellung des Haushaltsplanes oder des Wirtschaftsplanes mit Wirkung bis zur Feststellung des nächsten Haushaltsplanes eine Wohnung zur Dienstwohnung erklärt werden. Die Entscheidung darüber trifft das Staatsministerium der Finanzen auf Antrag der obersten Dienstbehörde. Dem Antrag ist eine Stellungnahme des zuständigen Staatlichen Vermögens- und Hochbauamtes (ab 1. Januar 2003: Sächsisches Immobilien- und Baumanagement) zum Bedarf und zu den Voraussetzungen der Zuweisung (Nummer 4) beizufügen. Der Antrag ist dem Staatsministerium der Finanzen durch das zuständige Staatliche Vermögens- und Hochbauamt (ab 1. Januar 2003: Sächsisches Immobilien- und Baumanagement) vorzulegen.

4. Voraussetzung für die Zuweisung

- a) Dienstwohnungen dürfen nur zugewiesen werden, wenn die dienstlichen Verhältnisse es erfordern. Dementsprechend darf eine Dienstwohnung zugewiesen werden, wenn
 - die Anwesenheit des Bediensteten an der Dienststätte auch außerhalb der Arbeitszeit aus dienstlichen Gründen sichergestellt sein und er daher im Gebäude, in dem sich die Dienststätte befindet, oder in seiner unmittelbaren Nähe wohnen muss, oder
 - der Bedienstete im zugeteilten Bezirk zur Sicherstellung der Einsatzbereitschaft innerhalb und außerhalb der Arbeitszeit eine bestimmte Wohnung beziehen muss.
- b) Sind die Voraussetzungen für die Zuweisung einer landeseigenen Wohnung als Dienstwohnung weggefallen, so ist die Bezugsanordnung zum Ende des Monats, in dem die Voraussetzungen weggefallen sind, zu widerrufen. Die Dienstwohnung ist in eine Mietwohnung umzuwandeln oder dienstlichen Zwecken zuzuführen. Wenn die Umwandlung zu einer besonderen Härte für den bisherigen Dienstwohnungsinhaber führt, kann die Wohnungsmiete bis zur Dauer eines Jahres in Höhe der festgesetzten Dienstwohnungsvergütung unter Berücksichtigung der höchsten Dienstwohnungsvergütung vereinbart werden.
- c) Bei einer angemieteten Wohnung wird die Bezugsanordnung gleichfalls zum Monatsende widerrufen. Tritt der bisherige Dienstwohnungsinhaber in das Mietverhältnis nicht ein, so ist das Mietverhältnis zu kündigen. Die Kündigung kann bis zur Dauer eines Jahres zurückgestellt werden, wenn dies nach der örtlichen Wohnungssituation und den persönlichen Verhältnissen des Bediensteten angezeigt ist. Wenn die zu fordernde Miete zu

einer besonderen Härte führen würde, kann bis zur Beendigung des Mietverhältnisses die festgesetzte Dienstwohnungsvergütung unter Berücksichtigung der höchsten Dienstwohnungsvergütung als Mietentschädigung vereinbart werden.

- d) Über den Wegfall der Voraussetzungen entscheidet der Dienstvorgesetzte des Dienstwohnungsinhabers. Im Falle des vorübergehenden Wegfalls der Voraussetzungen aus dienstlichen oder persönlichen Gründen hat der Dienstvorgesetzte des Dienstwohnungsinhabers nach eigenem Ermessen innerhalb von drei Monaten zu entscheiden, ob die Bezugsanordnung zu widerrufen ist.
- e) Wenn bei Angestellten und Arbeitern die Voraussetzungen für die Nutzung als Dienstwohnung weggefallen sind und die Wohnungsnutzung beendet werden soll, ist nach Nummer 9 Buchst. f und g zu verfahren.
- f) Ein Anspruch auf Zuweisung einer Dienstwohnung besteht nicht.

5. Berechtigung und Verpflichtung zum Beziehen

- a) Beamte, denen entsprechend § 93 Abs. 2 des **Beamtengesetzes für den Freistaat Sachsen (Sächsisches Beamtengesetz – SächsBG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1999 (SächsGVBl. S. 370, 2000 S. 7), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. März 2002 (SächsGVBl. S. 108) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, eine Dienstwohnung zugewiesen ist, sind verpflichtet, die Dienstwohnung zu beziehen. Die Verpflichtung entsteht mit der Anordnung des Dienstvorgesetzten zum Bezug der Dienstwohnung. Der Beamte ist mit der Anordnung darauf hinzuweisen, dass für die Zuweisung und die Benutzung der Dienstwohnung diese Vorschriften gelten.
- b) Die Wohnung ist zu beziehen, wenn die hausverwaltende Stelle (Nummer 6) die Beziehbare festgestellt hat. Die Dienstwohnung ist beziehbar, wenn sie sich in einem zum ordnungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand befindet (Nummer 8 Buchst. b).
- c) Die oberste Dienstbehörde oder die von ihr ermächtigte Dienststelle kann auf Antrag des Beamten von der Zuweisung absehen oder auf seinen Antrag die Anordnung zum Bezug widerrufen, wenn die Verpflichtung, die Dienstwohnung zu beziehen oder die bezogene Dienstwohnung zu behalten, für den Inhaber des Dienstpostens eine besondere Härte bedeutet und die Beeinträchtigung dienstlicher Belange bei Abwägung mit den besonderen persönlichen Verhältnissen des Beamten hingenommen werden kann.
- d) Für Angestellte und Arbeiter ergibt sich die Verpflichtung zum Bezug der Dienstwohnung aus dem Dienst- beziehungsweise Arbeitsvertrag.

Zweiter Abschnitt

Verwaltung der Dienstwohnungen

6. Hausverwaltende Stelle, Wohnungsblatt

- a) Die Staatlichen Vermögens- und Hochbauämter (ab 1. Januar 2003: Sächsisches Immobilien- und Baumanagement) verwalten die Dienstwohnungen als hausverwaltende Stelle, soweit das Staatsministerium der Finanzen nicht in begründeten Einzelfällen oder für einen bestimmten Bereich einer Ausnahme zugestimmt hat. Die Staatlichen Vermögens- und Hochbauämter (ab 1. Januar 2003: Sächsisches Immobilien- und Baumanagement) unterhalten nach Feststellung der Beziehbare die Wohnungen nach Maßgabe dieser Vorschriften. Für die erstmalige Instandsetzung landeseigener Wohnungen trägt das jeweilige Ressort die Kosten. Aufsichtsbehörde ist das Staatsministerium der Finanzen.
- b) Die hausverwaltende Stelle führt über jede Dienstwohnung ein Wohnungsblatt, in dem der Dienstwohnungsinhaber, die Größe der Dienstwohnung, das Zubehör, die Ausstattungsgegenstände und Geräte, der Mietwert und die neben der Dienstwohnungsvergütung zu tragenden Kosten und Entgelte festzuhalten sind. Veränderungen sind fortzuschreiben.

7. Größe und Ausstattung

- a) Ein Anspruch auf eine bestimmte Größe und Ausstattung der Dienstwohnung besteht nicht. Die Dienstwohnung sollte eine den familiären Verhältnissen des Dienstwohnungsinhabers angemessene Mindestfläche haben.
- b) Die zulässigen Wohnflächen neu zu errichtender Dienstwohnungen ergeben sich aus der genehmigten Nutzungsanforderung oder aus speziellen Raumprogrammen der Vermögens- und Hochbauverwaltung (ab 1. Januar 2003: Sächsisches Immobilien- und Baumanagement).
- c) Die Wohnflächen sind nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom

12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zu ermitteln.

8. Übergabe

- a) Die Dienstwohnung ist dem Bediensteten von der hausverwaltenden Stelle zu übergeben. Dazu ist eine Niederschrift zu fertigen, aus der insbesondere das Bezugsdatum, das übergebene Zubehör und die überlassenen Ausstattungsgegenstände und Geräte hervorgehen. Dem Bediensteten sind die Dienstwohnungsvorschriften und die Hausordnung auszuhändigen.
- b) Die hausverwaltende Stelle hat dafür zu sorgen, dass sich die Dienstwohnung bei der Übergabe in einem zum ordnungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand befindet und dass sie während der Nutzung in diesem Zustand verbleibt.
- c) Der Dienstwohnungsinhaber ist darauf hinzuweisen, dass auf sein Nutzungsverhältnis die für landeseigene Mietwohnungen geltenden Regeln (zum Beispiel Behandlung der Wohnung, Instandhaltung, Schönheitsreparaturen, Verkehrssicherungspflicht) entsprechende Anwendung finden.

9. Dauer der Zuweisung

- a) Die Wohnung ist dem Bediensteten solange als Dienstwohnung zuzuweisen, als er Inhaber des Dienstpostens ist, für den die Dienstwohnung bereitgestellt wird. Der Dienstvorgesetzte kann die Anordnung zum Bezug der Dienstwohnung aus zwingenden dienstlichen Gründen widerrufen.
- b) Das Dienstwohnungsverhältnis endet mit dem Erlöschen der Zuweisung
 - aa) mit Ablauf des Monats, in dem der Dienstwohnungsinhaber versetzt oder abgeordnet wird, seinen Dienstposten wechselt, in den Ruhestand tritt oder aus dem Staatsdienst ausscheidet,
 - bb) mit Ablauf des Monats, in dem die Bezugsanordnung aus zwingenden dienstlichen Gründen widerrufen ist (Buchstabe a Satz 2),
 - cc) mit Ablauf des Räumungstages oder mit Ablauf des Tages, der im Widerruf der Bezugsanordnung bestimmt ist, wenn die Anordnung zum Bezug der Dienstwohnung auf Antrag des Beamten widerrufen ist (Nummer 5 Buchst. c),
 - dd) beim Ableben des Dienstwohnungsinhabers mit seinem Todestag.
- c) Die Räumung der Dienstwohnung ist vom Dienstvorgesetzten anzuordnen und durchzusetzen
 - aa) zum Zeitpunkt der Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses, wenn der Dienstwohnungsinhaber seinen Dienstposten wechselt, versetzt wird, in den Ruhestand tritt oder aus dem Staatsdienst ausscheidet,
 - bb) zwei Monate nach Ablauf des Sterbemonats, wenn die Dienstwohnung nicht von Angehörigen des verstorbenen Dienstwohnungsinhabers mitbewohnt gewesen ist,
 - cc) sechs Monate nach Ablauf des Sterbemonats, wenn die Dienstwohnung von Angehörigen mitbewohnt ist,
 - dd) sechs Monate nach Ablauf des Monats, in dem die Bezugsanordnung aus zwingenden dienstlichen Gründen widerrufen worden ist.
- d) Die Räumungsfristen nach Buchstabe c können auf Antrag unter Mitberücksichtigung des dienstlichen Interesses an der Dienstwohnung vom Dienstvorgesetzten verlängert werden
 - aa) bis zu einem Jahr bei einem versetzten oder aus gesundheitlichen Gründen in den Ruhestand tretenden Dienstwohnungsinhaber,
 - bb) im Fall des Buchstaben c Doppelbuchst. cc und dd um weitere sechs Monate, wenn der Bedienstete beziehungsweise die Angehörigen aus nicht in ihrer Person liegenden Gründen an der termingerechten Räumung gehindert sind.
- e) Bis zu den in Buchstabe c und d genannten Räumungsfristen ist als Nutzungsentschädigung die gleiche Vergütung zu zahlen, wie wenn das Dienstwohnungsverhältnis noch bestehen würde. Die Dienstwohnungsvorschriften gelten sinngemäß weiter.
- f) Nach Ablauf der nach Buchstabe c und d angeordneten Fristen ist eine Nutzungsentschädigung in Höhe der ortsüblichen Miete zu zahlen. Von dem Abschluss einer schriftlichen Nutzungsvereinbarung kann in der Regel abgesehen werden.
- g) Bei Angestellten und Arbeitern gelten für die Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses die Vorschriften des **Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)** über Wohnraum, der im Rahmen

eines Dienstverhältnisses funktionsgebunden überlassen ist (§ 576b in Verbindung mit § 576 Abs. 1 Nr. 1 BGB). Im Fall der Nummer 9 Buchst. b Doppelbuchst. cc endet das Dienstwohnungsverhältnis mit Ablauf des Tages, an dem die Dienstwohnung geräumt wird, oder mit dem Tag, der im Widerruf der Bezugsanordnung bestimmt ist.

- h) Ist ein Dienstwohnungsinhaber versetzt worden oder hat sein Arbeitsverhältnis infolge verminderter Erwerbsfähigkeit kraft tarifvertraglicher oder arbeitsvertraglicher Vorschriften geendet oder ist er aus Gründen, die nicht in seiner Person liegen, an der fristgerechten Räumung der Dienstwohnung gehindert, so zahlt er die gleiche Vergütung, wie wenn er die Wohnung als Dienstwohnung behalten hätte, längstens jedoch bis zum Ende des Jahres, das nach Ablauf des Monats begonnen hat, in dem der Dienstwohnungsinhaber versetzt wurde oder ausgeschieden ist.

10. Nutzung der Dienstwohnungen, Vermietung, Verkehrssicherungspflicht und Haftung

- a) Der Dienstwohnungsinhaber ist verpflichtet, die Wohnung nebst Zubehör, Ausstattungsgegenständen und Geräten schonend und pfleglich zu behandeln und sie nur zu Wohnzwecken, unter Beachtung der Hausordnung, zu nutzen. Eine Vermietung, eine Benutzung zu anderen Zwecken oder die Aufnahme anderer Personen bedarf der schriftlichen Einwilligung der hausverwaltenden Stelle. Diese ist berechtigt, eine besondere Entschädigung zu verlangen. Die schriftliche Einwilligung darf nicht verweigert werden, wenn die aufzunehmende Person der Familie des Dienstwohnungsinhabers zuzurechnen ist.
- b) Dem Dienstwohnungsinhaber obliegt die Verkehrssicherungspflicht nach Maßgabe der Hausordnung, insbesondere die Räum- und Streupflicht im Winter nach Maßgabe der ortspolizeilichen Vorschriften. Für die Gewährleistung der Verkehrssicherung werden dem Dienstwohnungsinhaber die erforderlichen Geräte bei Bedarf von der hausverwaltenden Stelle zur Verfügung gestellt. Der Dienstwohnungsinhaber haftet für Schäden, die er, seine Familienangehörigen, Besucher, Hausgehilfen, die von ihm beauftragten Handwerker und andere Dritte, die mit seiner Billigung die Dienstwohnung betreten haben, schuldhaft verursacht haben.

11. Instandhaltung und Schönheitsreparaturen

- a) Der Dienstwohnungsinhaber ist nach Maßgabe der Nummer 1 der Anlage verpflichtet, auf seine Kosten die kleinen Instandhaltungen durchzuführen. Er trägt die Kosten bis zu einem Betrag von 50 EUR im Einzelfall. Der vom Dienstwohnungsinhaber zu tragende Gesamtaufwand wird pro Kalenderjahr auf 150 EUR, höchstens aber 8 vom Hundert des Jahresmietwertes nach Nummer 16 beschränkt. Auf Verlangen hat der Dienstwohnungsinhaber Wartungsverträge abzuschließen. Andere Instandhaltungsmaßnahmen veranlasst das Staatliche Vermögens- und Hochbauamt (ab 1. Januar 2003: Sächsisches Immobilien- und Baumanagement).
- b) Der Dienstwohnungsinhaber ist verpflichtet, Schönheitsreparaturen nach Maßgabe der Nummer 2 der Anlage auf seine Kosten auszuführen. Bei Eigenleistung des Dienstwohnungsinhabers sind die Arbeiten fachmännisch in mittlerer Art und Güte auszuführen. Bei Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses hat der Dienstwohnungsinhaber einen Abschlag auf die noch nicht abgelaufenen Fristen für Schönheitsreparaturen im Verhältnis der vollen Frist und der seit Durchführung der letzten Schönheitsreparatur abgelaufenen Zeit zu zahlen. Die hausverwaltende Stelle holt hierfür mindestens zwei Kostenvoranschläge ein. Der Dienstwohnungsinhaber kann die Zahlung des Abschlages durch Eigenleistung abwenden. In begründeten Einzelfällen kann zwischen der hausverwaltenden Stelle und dem Dienstwohnungsinhaber die Zahlung monatlicher Pauschalen vereinbart werden. In diesen Fällen entfällt die Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen.
- c) Bei einer angemieteten Wohnung sind die mietvertraglichen Bestimmungen zu beachten.
- d) Der Dienstwohnungsinhaber ist verpflichtet, Schäden an seiner Wohnung, die nicht von ihm zu beheben sind, unverzüglich der hausverwaltenden Stelle zur Veranlassung der Reparatur durch das Staatliche Vermögens- und Hochbauamt (ab 1. Januar 2003: Sächsisches Immobilien- und Baumanagement) anzuzeigen.

12. Duldung von Instandsetzungs- und ähnlichen Arbeiten

- a) Das Staatliche Vermögens- und Hochbauamt (ab 1. Januar 2003: Sächsisches Immobilien- und Baumanagement) ist berechtigt, laufende Instandsetzungsarbeiten sowie bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hausgrundstücks oder der Dienstwohnungsräume, zur Abwendung drohender Gefahren, zur Beseitigung von Schäden oder aus sonstigen

Gründen notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Dienstwohnungsinhabers ausführen zu lassen. Dabei ist auf die Belange des Dienstwohnungsinhabers bei der Ausführung der Arbeiten soweit möglich Rücksicht zu nehmen. Der Dienstwohnungsinhaber ist rechtzeitig zu verständigen.

- b) Die hausverwaltende Stelle darf die Dienstwohnung nach Anmeldung und Vereinbarung eines Termines betreten, um die notwendigen Feststellungen treffen zu können.
- c) Soweit der Dienstwohnungsinhaber Arbeiten nach Buchstabe a dulden muss, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Gebrauchsfähigkeit der Dienstwohnung führen, ist die Dienstwohnungsvergütung angemessen zu mindern.

13. Veränderungen

- a) Um-, An-, Einbauten sowie Änderungen an der vom Freistaat Sachsen gestellten Ausstattung und Einrichtung sind nur mit schriftlicher Einwilligung der hausverwaltenden Stelle zulässig. Sie entscheidet mit der Einwilligung, ob und inwieweit der Dienstwohnungsinhaber die Kosten zu tragen hat und nach der Räumung der frühere Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen ist.
- b) Trägt der Freistaat Sachsen die Kosten ganz oder teilweise, so ist der Mietwert angemessen anzuheben, soweit der Wohnwert verbessert wird.
- c) Sind in einer Wohnung, die von einem Angestellten oder Arbeiter bewohnt wird, bauliche oder andere Maßnahmen geplant, die zu einer Erhöhung des Mietwertes führen (Buchstabe b), so dürfen sie erst dann ausgeführt werden, wenn sich der Dienstwohnungsinhaber schriftlich verpflichtet, die auf dem neuen Mietwert beruhende höhere Dienstwohnungsvergütung zu entrichten. Kommt eine Einigung nicht zustande, ist es aber notwendig, die werterhöhende Maßnahme durchzuführen, wird der Mietwert entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen erhöht.

14. Rücknahme

- a) Die Dienstwohnung ist nach Beendigung des Dienstwohnungsverhältnisses durch die hausverwaltende Stelle zurückzunehmen. Darüber ist eine Niederschrift zu fertigen. Wenn nach Nummer 9 eine Räumungsfrist zugestanden wird, ist die Rücknahme bis zur Räumung der Wohnung aufzuschieben.
- b) Die Dienstwohnung ist ordnungsgemäß gereinigt zu übergeben. Die überlassenen Ausstattungsgegenstände und Geräte sowie die – auch selbstbeschafften – Schlüssel sind zurückzugeben. Für fehlende Gegenstände und Geräte, für zu vertretende Mängel oder Schäden ist Ersatz zu leisten.
- c) Der Dienstwohnungsinhaber muss Einbauten und Vorrichtungen, mit denen er die Dienstwohnung versehen hat, wegnehmen und auf seine Kosten den früheren Zustand wiederherstellen, wenn dies bei der Einwilligung nach Nummer 13 verlangt worden ist. Die hausverwaltende Stelle kann Ausnahmen zulassen. Sie kann mit dem Dienstwohnungsinhaber eine Vereinbarung über die Belassung solcher Einbauten und Vorrichtungen treffen.

15. Hausgärten

- a) Hausgärten, Vorgärten und Ziergärten, die mit der Dienstwohnung zugewiesen sind, müssen vom Dienstwohnungsinhaber gepflegt und in ordnungsgemäßigem Zustand erhalten werden.
- b) Die Pflege und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern obliegt dem Dienstwohnungsinhaber. Zum Ersatz abgestorbener Bäume oder Sträucher ist weder die hausverwaltende Stelle noch der Dienstwohnungsinhaber verpflichtet. Die Beseitigung abgestorbener Bäume ist Sache der hausverwaltenden Stelle. Für Ersatzbeschaffungen durch den Dienstwohnungsinhaber wird keine Entschädigung gewährt.
- c) Beim Räumen der Dienstwohnung darf der Dienstwohnungsinhaber von ihm gepflanzte Bäume und Sträucher entfernen. Er ist zur Entfernung verpflichtet, wenn dies die hausverwaltende Stelle verlangt.

Dritter Abschnitt Dienstwohnungsvergütung, Kosten der Wohnungsnutzung

16. Mietwert

- a) Der Mietwert bildet die Grundlage für die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung nach Nummer 17. Er ist von der hausverwaltenden Stelle für jede Dienstwohnung festzustellen.
- b) Der Mietwert ist im Vergleich mit der ortsüblichen Miete (Nettomiete) zu ermitteln;

wertmindernde und werterhöhende Umstände auf Grund der Lage, Art und Beschaffenheit der Dienstwohnung sind zu berücksichtigen. Dies gilt auch für angemietete Wohnungen.

- c) Für die Berechnung des Mietwertes soll die tatsächliche, höchstens folgende Wohnfläche zugrunde gelegt werden:

Stufe für Beamte der Besoldungsgruppen	Wohnfläche in m ²
1 A 16, B 2 bis B 8, C 4, R 2 bis R 8	tatsächliche Fläche
2 A 14 bis A 15, B 1, C 1 bis C 3, R 1	120
3 A 11 bis A 13	100
4 A 8 bis A 10	90
5 A 6 bis A 7	80
6 A 2 bis A 5	65

Die Angestellten und Arbeiter werden den oben genannten Stufen wie folgt zugeordnet:

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

Außertariflich Angestellte sind der ihrer Vergütung entsprechenden Stufe der vergleichbaren Beamten zuzuordnen.

bb) Arbeiter der Lohngruppe	Stufe
9 (Qualifikationsnachweis Meisterbrief)	4
5 bis 9	5
1 bis 4 a	6

cc) Waldarbeiter der Lohngruppe	Stufe
W 9 (bestellte Forstwirtschaftsmeister)	5
W 1 bis W 9 (Waldarbeiter/Forstwirt)	6

Dabei sollte jedoch die Wohnfläche nicht unterschritten werden, die für den Dienstwohnungsinhaber aufgrund seiner familiären und persönlichen Verhältnisse angemessen ist. Die Dienstwohnung gilt bis zu nachstehenden Wohnflächen als angemessen:

Anzahl der Familienmitglieder	Wohnfläche in m ²
bis zwei	60
drei	75
vier	90
fünf	105
ab sechs	120

Für die Berechnung des Mietwertes ist die tatsächliche, jedoch maximal die auf Grund seiner Besoldungs-, Vergütungs- oder Lohngruppe zustehende oder auf Grund seiner familiären und persönlichen Verhältnisse angemessene höhere Wohnfläche zugrunde zu legen.

- d) Der Dienstwohnungsinhaber ist verpflichtet, die Zahl der zur häuslichen Gemeinschaft gehörenden Personen sowie seine Besoldungs-, Vergütungs- oder Lohngruppe der hausverwaltenden Stelle anzugeben und Änderungen unverzüglich mitzuteilen.

- e) Ergibt die Berechnung nach Buchstabe c, dass dem Dienstwohnungsinhaber ein oder mehrere Räume nicht anzurechnen sind, so ist dieser Mehrraum dem Dienstwohnungsinhaber ohne Mietwertansatz zu überlassen, soweit er nicht anderweitig, zum Beispiel für dienstliche Zwecke, verwendet wird. Die Kostentragungspflicht nach Nummern 11 und 18 sowie die Besteuerung des geldwerten Vorteils (Nummer 21) bleiben unberührt.
- f) Die hausverwaltende Stelle hat den Mietwert zu prüfen und gegebenenfalls neu festzustellen, wenn Umstände eintreten, die zu einer Änderung des Mietwertes führen können. Der Mietwert ist bei einem Wechsel des Dienstwohnungsinhabers neu zu ermitteln und festzustellen. Im Übrigen ist der Mietwert spätestens drei Jahre nach der letzten Berechnung zu prüfen und gegebenenfalls neu festzustellen. Wird der Mietwert neu festgestellt, ist der Beamte hierzu zu hören.
- g) Treten während der Zeit des Dienstwohnungsverhältnisses Mängel oder Fehler an der Dienstwohnung auf, so muss der Dienstwohnungsinhaber die hausverwaltende Stelle hierüber unverzüglich unterrichten. Die hausverwaltende Stelle kann die Dienstwohnungsvergütung oder höchste Dienstwohnungsvergütung für die Zeit mindern, in der der Mangel oder Fehler vorhanden ist. Die Höhe der Minderung des Mietwertes richtet sich nach dem Umfang der Beeinträchtigung in entsprechender Anwendung der Vorschriften für Mietverhältnisse.

17. Dienstwohnungsvergütung

- a) Die Dienstwohnungsvergütung ist der Betrag, der dem Beamten bei Zuweisung einer Dienstwohnung für deren Nutzungswert auf seine Dienstbezüge angerechnet wird. Die Vergütung für die zugewiesene Dienstwohnung ist in Höhe des Mietwertes nach Nummer 16 festzusetzen. Der Beamte ist zum Mietwert zu hören, er soll sich innerhalb von drei Wochen äußern. Erfolgt eine Äußerung des Beamten innerhalb der Frist nicht, gilt dies als Zustimmung zur Feststellung des Mietwertes. Den Bescheid über die Festsetzung der Dienstwohnungsvergütung erteilt die hausverwaltende Stelle. Der Bescheid enthält eine Rechtsbehelfsbelehrung.
- b) Für Angestellte und Arbeiter gilt Buchstabe a sinngemäß.
- c) Die tatsächlich zu leistende Dienstwohnungsvergütung darf jedoch den sich aus Nummern 19, 20 und 22 ergebenden Betrag nicht übersteigen. Der Vollzug dieser Regelung obliegt dem Landesamt für Finanzen als bezügelnde Stelle.
- d) Die Dienstwohnungsvergütung ist bei der Auszahlung der monatlichen Bezüge einzubehalten. Dies gilt auch dann, wenn für Teile des Kalendermonats Bezüge zustehen. Die Anrechnung auf die Bezüge beginnt an dem Tag, an dem die Verpflichtung zum Bezug der Dienstwohnung entstanden ist. Kann der Bedienstete aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen die Dienstwohnung erst zu einem späteren Zeitpunkt beziehen, ist der Tag des Einzugs maßgebend.
- e) Reichen in den Fällen, in denen für Teile des Kalendermonats Bezüge zustehen, die Bezüge für die vollständige Einbehaltung der Dienstwohnungsvergütung nicht aus, so ist der verbleibende Teil von den am Zahltag des darauf folgenden Kalendermonats zu zahlenden Bezügen unter Beachtung der Pfändungsfreigrenzen nach den Vorschriften der **Zivilprozessordnung (ZPO)** in der jeweils geltenden Fassung einzubehalten, wenn die Bezügezahlung in beiden Monaten zusammen nicht länger als 30 Tage unterbrochen ist. Bei längerer Unterbrechung der Bezügezahlung oder bei Überschreitung der Pfändungsfreigrenzen hat der Dienstwohnungsinhaber den nicht einbehaltenen Teil dem Dienstherrn oder Arbeitgeber jeweils zum 15. eines jeden Monats der Unterbrechungszeit zu erstatten.
- f) Für die Einbehaltung der Dienstwohnungsvergütung ist das Landesamt für Finanzen zuständig. Im Falle nicht rechtzeitiger Feststellung des Mietwertes durch die hausverwaltende Stelle soll das Landesamt für Finanzen Abschläge auf die Dienstwohnungsvergütung in Höhe der jeweiligen höchsten Dienstwohnungsvergütung einbehalten. Der Dienstwohnungsinhaber ist hierüber vom Landesamt für Finanzen zu unterrichten.
- g) Bei einer Änderung der festgesetzten Dienstwohnungsvergütung infolge einer Änderung des Mietwertes wird die neue Dienstwohnungsvergütung zu folgenden Zeitpunkten angerechnet:
 - aa) Bei einer Änderung des Mietwertes aufgrund der Zuordnung zu einer anderen Stufe nach Nummer 16 Buchst. c zu dem Zeitpunkt, in dem die Einweisung in die

maßgebende Besoldungs-, Vergütungs- oder Lohngruppe wirksam wird.

- bb) Bei einer sonstigen Änderung des Mietwertes (zum Beispiel bei einer Änderung der Zahl der zur häuslichen Gemeinschaft zählenden Personen) zum Ersten des auf den Eintritt des Ereignisses folgenden Monats.

18. Betriebskosten und Nebenentgelte

- a) Neben der Dienstwohnungsvergütung hat der Dienstwohnungsinhaber auch noch Betriebskosten und Nebenentgelte zu entrichten, die vom Landesamt für Finanzen bei der Auszahlung der monatlichen Bezüge einbehalten werden.
- b) Hinsichtlich der Betriebskosten ist § 556 ff. BGB in Verbindung mit § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung anzuwenden.
- c) Die hausverwaltende Stelle überlässt dem Dienstwohnungsinhaber durch schriftliche Vereinbarung Garagen, befestigte und reservierte Kfz-Stellplätze oder Pachtgärten gegen ortsübliches Entgelt.

Vierter Abschnitt Höchste Dienstwohnungsvergütung

19. Festsetzung der höchsten Dienstwohnungsvergütung für Beamte und Richter

- a) Die nach § 10 des Bundesbesoldungsgesetzes (BBesG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. August 2002 (BGBl. I S. 3020), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 6. August 2002 (BGBl. I S. 3082, 3101) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, den Beamten und Richtern für den Nutzungswert einer Dienstwohnung anzurechnende Dienstwohnungsvergütung darf den Betrag in Höhe von 15 vom Hundert, ab 1. Januar 2004 den Betrag in Höhe von 17 vom Hundert der monatlichen Bruttodienstbezüge (höchste Dienstwohnungsvergütung) nicht übersteigen.
- b) Zu Bruttodienstbezügen im vorstehenden Sinn gehören:
- Grundgehalt,
 - Zuschüsse zum Grundgehalt nach § 34 BBesG in der bis zum 22. Februar 2002 geltenden Fassung,
 - Leistungsbezüge nach § 33 BBesG in der ab dem 23. Februar 2002 geltenden Fassung,
 - Familienzuschlag in Höhe der Stufe 3 der maßgeblichen Besoldungsgruppe,
 - Amtszulagen,
 - Stellszulagen,
 - sonstige Zulagen, Zuschüsse und Vergütungen ohne Erschwerniszulagen und Nebenvergütungen,
 - Ausgleichszulagen,
 - Überleitungszulagen.

Bei Teilzeitbeschäftigung (auch Altersteilzeit) und bei Beurlaubung ohne Dienstbezüge ist von den Bezügen auszugehen, die dem Dienstwohnungsinhaber bei voller Beschäftigung zustehen würden.

20. Festsetzung der höchsten Dienstwohnungsvergütung für den Arbeitnehmerbereich

- a) Die Dienstwohnungsvergütung darf den Betrag nicht übersteigen (höchste Dienstwohnungsvergütung), der sich bei sinngemäßer Anwendung der Nummer 19 Buchst. a ergibt.
- b) Dabei gilt als monatlicher Bruttodienstbezug:
- aa) bei Angestellten die Grundvergütung, der Ortszuschlag der Stufe 4 der jeweiligen Tarifklasse – ungeachtet des tatsächlich gezahlten Ortszuschlages und ohne einen eventuell zustehenden Erhöhungsbetrag – sowie die in Monatsbeträgen festgelegten tariflichen und außertariflichen Zulagen mit Ausnahme der Wechselschicht- und Schichtzulagen,
- bb) bei Arbeitern der Monatstabellenlohn, der Sozialzuschlag für zwei Kinder – ungeachtet der tatsächlichen Kinderzahl des Arbeiters und ohne einen eventuell zustehenden Erhöhungsbetrag – sowie die tariflichen und außertariflichen ständigen Zulagen (Zuschläge) mit Ausnahme der Wechselschicht- und Schichtzulagen,
- cc) bei Kraftfahrern, die unter den Tarifvertrag über die Arbeitsbedingungen der Personenkraftwagenfahrer (Pkw-Fahrer-TV L) vom 10. Februar 1965 oder den

Tarifvertrag über die Arbeitsbedingungen der Personenkraftwagenfahrer der Länder (TV-Kraftfahrer-O-TdL) vom 8. Mai 1991 fallen, mit einer Beschäftigungszeit

- vom ersten bis achten Jahr der Monatstabellenlohn der Lohnstufe 4,
- vom neunten bis zwölften Jahr der Monatstabellenlohn der Lohnstufe 6 und
- vom dreizehnten Jahr an der Monatstabellenlohn der Lohnstufe 8

seiner Lohngruppe, der Sozialzuschlag für zwei Kinder – ungeachtet der tatsächlichen Kinderzahl und ohne einen eventuell zustehenden Erhöhungsbetrag – sowie die tariflichen und außertariflichen ständigen Zulagen (Zuschläge) mit Ausnahme der Wechselschicht- und Schichtzulagen.

- c) Bei Waldarbeitern ist der Betrag zugrunde zu legen, der sich errechnet aus der tariflich vereinbarten regelmäßigen Arbeitszeit – bezogen auf einen Monat – und vervielfältigt mit dem Zeitlohn des Lohntarifvertrages für Waldarbeiter (LTW-O) in seiner jeweilig geltenden Fassung zuzüglich des Sozialzuschlages für zwei Kinder – ungeachtet der tatsächlichen Kinderzahl und ohne einen eventuell zustehenden Erhöhungsbetrag – sowie die tariflichen und außertariflichen ständigen Zulagen. Für die Zeit der witterungsbedingten Unterbrechungen der Arbeitsverhältnisse wird der Betrag der Dienstwohnungsvergütung als Nutzungsentschädigung erhoben.
- d) Zulagen und Zuschläge, die wegen der äußeren Umstände bei der Arbeitsleistung oder zur Abgeltung einer zusätzlichen Arbeitsleistung oder eines Aufwandes gezahlt werden (zum Beispiel Schmutz-, Gefahren- oder Erschwerniszulagen oder -zuschläge, Vergütungen beziehungsweise Lohn für Überstunden, Arbeitsbereitschaft, Bereitschaftsdienst und Rufbereitschaft, Zeitzuschläge sowie die oben ausgenommenen Wechselschicht- und Schichtzulagen), sind nicht zu berücksichtigen.
- e) Bei Teilzeitbeschäftigung (auch Altersteilzeit) und bei Beurlaubung ohne Dienstbezüge ist von den Bezügen auszugehen, die dem Dienstwohnungsinhaber bei voller Beschäftigung zustehen würden.

21. Besteuerung des geldwerten Vorteils

- a) Die Überlassung einer Dienstwohnung ist in Höhe ihres Geldwertes eine Einnahme beim Bediensteten (§ 8 Abs. 1 des [Einkommensteuergesetzes](#) 1997 [EStG 1997] in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 1997 [BGBl. I S. 821], das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 16. August 2002 [BGBl. I S. 3202, 3216] geändert worden ist).
- b) Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Geldwert des Sachbezugs (regelmäßig ortsüblicher Mietwert unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche) und der Dienstwohnungsvergütung beziehungsweise der höchsten Dienstwohnungsvergütung gehört zum laufenden Arbeitslohn. Dieser unterliegt dem Lohnsteuerabzug (§ 38 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 [EStG](#)).

22. Änderung der Bruttodienstbezüge

Eine Änderung der Bruttodienstbezüge wirkt sich auf die höchste Dienstwohnungsvergütung ab dem Tag aus, ab dem der Anspruch auf die veränderten Dienstbezüge besteht.

Fünfter Abschnitt In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten

23. In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt die [Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen über die Dienstwohnungen des Freistaates Sachsen \(VwV-DW\)](#) vom 19. September 1995 (SächsABl. S. 1193), geändert durch Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen zur Änderung der Verwaltungsvorschrift über die Dienstwohnungen des Freistaates Sachsen (VwV-ÄndDW) vom 6. Februar 1998 (SächsABl. S. 214) außer Kraft.

Dresden, den 2. Oktober 2002

Sächsisches Staatsministerium der Finanzen
Dr. Wolfgang Voß
Staatssekretär

Anlage
(zu Nummer 11)

Kleine Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen

1. Kleine Instandhaltungen (Nummer 11 Buchst. a)

Zu den kleinen Instandhaltungen gehört das Beheben kleiner Schäden

- a) an den Installationsgegenständen für die Elektrizität (einschließlich Antennenanlagen), Wasser und Gas,
- b) an den Heiz- und Kocheinrichtungen,
- c) an den Fenster- und Türverschlüssen und
- d) an den Verschlusseinrichtungen von Fensterläden.

Hierzu gehören zum Beispiel Steckdosen, Schalter, Klingeln, Antennensteckdosen, Beleuchtungskörper, Sicherungsautomaten, Gas- und Wasserhähne, Ventile, Mischbatterien, Brausen, Badeöfen und andere Warmwasserbereiter, Druckspüler, Spülkästen und offen verlegte Spülrohre, Wasch-, Spül- und Toilettenbrillen, Thermostatventile, Fenster-, Tür-, Einbauschränk- und Klapplädenverschlüsse und -beschläge, Gurte von Rollladen, Markisen und Jalousien. Zu den kleinen Instandhaltungen gehört ferner das Beheben von Verstopfungen der Abflussleitungen innerhalb der Wohnung.

2. Schönheitsreparaturen (Nummer 11 Buchst. b)

- a) Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen und Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.
- b) Die Schönheitsreparaturen sind ab Beginn des Dienstwohnungsverhältnisses in folgenden Zeitabständen auszuführen:

aa) in Küchen, Bädern und Duschen	alle drei Jahre,
bb) in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten	alle fünf Jahre,
cc) in allen anderen Räumen	alle sieben Jahre.

Zuletzt enthalten in

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen über die geltenden
Verwaltungsvorschriften des Staatsministeriums der Finanzen

vom 9. Dezember 2019 (SächsABl. SDr. S. S 352)