

Richtlinien
für die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der staatlichen Wohnungsfürsorge
(Bayerische Wohnungsvergaberichtlinien – BayWoVR)

Bekanntmachung
des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen

vom 27. Oktober 2004, Az.: 15 – VV 8036 – 1 – 26 043/04,

[mit letzter Änderung durch Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat vom 1. Februar 2024, Az. 24-VV 8036-1 (BayMBI. Nr. 84); in Kraft ab 01.04.2024]

Abschnitt I
Allgemeines

Nr. 1 Geltungsbereich

¹Die Richtlinien regeln die Vergabe der im Rahmen der Wohnungsfürsorge verfügbaren Wohnungen an Beschäftigte des Freistaates Bayern (Beamte, Richter / Richterinnen, Angestellte und Arbeiter / Arbeiterinnen). ²Ein Rechtsanspruch auf Zuweisung einer Wohnung besteht nicht. ³Die Beschäftigten haben sich grundsätzlich selbst um eine angemessene Wohnung zu bemühen, die auch ihrer Residenzpflicht (Art. 74 BayBG) entspricht. ⁴Zum Zweck der Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Verwaltung betreibt der Freistaat Bayern Wohnungsfürsorge. ⁵Damit soll insbesondere versetzten, abgeordneten oder neu eingestellten Beschäftigten geholfen werden, baldmöglichst eine ihrer Dienststellung, ihren Einkommensverhältnissen und der Größe ihrer Familie angemessene Wohnung am Dienort einschließlich seines Einzugsgebietes zu beziehen sowie gleichzeitig die Dauer der getrennten Haushaltsführungen verkürzt und Trennungsgeld eingespart werden. ⁶Ferner soll die Wohnungsfürsorge helfen, bestehende Wohnungsnotstände (Bewohnen einer der Größe der Familie, dem Einkommen oder sonstigen zwingenden Bedürfnissen nicht mehr entsprechenden, auf Dauer unzumutbaren Wohnung) zu beheben.

Abschnitt II
Berücksichtigungsfähiger Personenkreis

Nr. 2 Persönliche Voraussetzungen

Für die Zuweisung einer Wohnung kommen in Betracht:

- 2.1 Voll- oder Teilzeitbeschäftigte oder beurlaubte Beschäftigte, die jeweils ihre Bezüge unmittelbar vom Freistaat Bayern, dem Klinikum der Ludwig-Maximilians-Universität München, dem Klinikum rechts der Isar der Technischen Universität München, dem Klinikum der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg, dem Klinikum der Julius-Maximilians-Universität Würzburg, dem Klinikum der Universität Regensburg, dem Klinikum der Universität Augsburg oder vom Unternehmen Bayerische Staatsforsten erhalten, wenn sie
 - 2.1.1 auf Lebenszeit oder auf Probe ernannt sind oder in einem unbefristeten Beschäftigungsverhältnis mit dem Freistaat Bayern oder mit einer der in Nr. 2.1 genannten Anstalten des öffentlichen Rechts stehen,
 - 2.1.2 als Angestellte oder Arbeiter / Arbeiterinnen in einem befristeten Beschäftigungsverhältnis mit dem Freistaat Bayern oder mit einer der in Nr. 2.1 genannten Anstalten des öffentlichen Rechts stehen und nachweislich mit einer längeren Weiterbeschäftigung rechnen können,

- 2.1.3 als Beamte auf Zeit oder als Beamte auf Widerruf nur nebenbei oder vorübergehend verwendet werden und seit mindestens zwei Jahren im bayerischen Staatsdienst oder im Dienst einer der in Nr. 2.1 genannten Anstalten des öffentlichen Rechts stehen sowie nachweislich mit einer längeren Weiterbeschäftigung im Staatsdienst rechnen können,
- 2.1.4 als Beamte auf Widerruf einen Vorbereitungsdienst ableisten oder als Polizeivollzugsbeamte auf Probe in Ausbildung stehen und die Zusage der Umzugskostenvergütung erhalten haben.
- 2.2 Beschäftigte im Ruhestand und Hinterbliebene, insbesondere wenn sie
 - 2.2.1 eine Dienstwohnung oder eine im Eigentum oder im Besetzungsrecht des Staates stehende Mietwohnung aus dienstlichen Gründen räumen müssen oder
 - 2.2.2 eine dem Besetzungsrecht des Staates noch mindestens drei Jahre unterliegende Mietwohnung räumen, an deren Freiwerden die Wohnungsfürsorgestelle ein dringendes Interesse hat.
- 2.3 Sonstige Beschäftigte, wenn eine Wohnung zu vergeben ist, die für einen der in den Nrn. 2.1 und 2.2 genannten Beschäftigten nicht benötigt wird.

Nr. 3 Verheiratete, Lebensgemeinschaften

- 3.1 ¹Für einen Wohnungsantrag eines verheirateten Beschäftigten / einer verheirateten Beschäftigten, dessen / deren Ehegatte ein eigenes positives Jahreseinkommen im Sinn von Art. 6 und 7 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) gilt Folgendes:
 - ²Die Dringlichkeitsstufe 1 (Nr. 5) kann nur zugeordnet werden, wenn er / die Beschäftigte
 - eine der Nrn. 5.1 bis 5.3 erfüllt oder
 - die Nr. 5.4 erfüllt und ein nicht maßgeblich geringeres Jahreseinkommen im Sinn von Art. 6 und 7 des BayWoFG hat als sein / ihr Ehegatte.
 - ³Die Dringlichkeitsstufe 2 (Nr. 6) kann nur zugeordnet werden, wenn der / die Beschäftigte
 - die Nr. 6.1 erfüllt oder
 - eine der Nrn. 6.2 bis 6.4 erfüllt und ein nicht maßgeblich geringeres Jahreseinkommen im Sinn von Art. 6 und 7 des BayWoFG hat als sein / ihr Ehegatte.
- 3.2 ¹Für einen Wohnungsantrag eines / einer Beschäftigten, der / die in einer eingetragenen Partnerschaft nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder in einer nicht ehelichen Lebensgemeinschaft lebt und dessen / deren Partner ein eigenes positives Jahreseinkommen im Sinn von Art. 6 und 7 des BayWoFG hat, gilt Folgendes:
 - ²Die Dringlichkeitsstufe 1 (Nr. 5) kann nur zugeordnet werden, wenn der / die Beschäftigte
 - eine der Nrn. 5.1 bis 5.3 erfüllt oder
 - die Nr. 5.4 erfüllt und ein nicht maßgeblich geringeres Jahreseinkommen im Sinn von Art. 6 und 7 des BayWoFG hat als seine Partnerin / ihr Partner.
 - ³Die Dringlichkeitsstufe 2 (Nr. 6) kann nur zugeordnet werden, wenn der / die Beschäftigte
 - die Nr. 6.1 erfüllt oder
 - eine der Nrn. 6.2 bis 6.4 erfüllt und ein nicht maßgeblich geringeres Jahreseinkommen im Sinn von Art. 6 und 7 des BayWoFG hat als seine Partnerin bzw. ihr Partner.
 - ⁴Das tatsächliche Vorliegen einer nicht ehelichen Lebensgemeinschaft ist vom Antragsteller bzw. von der Antragstellerin mit amtlichem Vordruck ausreichend glaubhaft zu machen.
- 3.3 Das Jahreseinkommen des oder der Beschäftigten ist nicht maßgeblich geringer, wenn der Einkommensunterschied zum höheren Jahreseinkommen des Ehegatten bzw. des oder der eingetragenen oder nichtehelichen Partners oder Partnerin nicht mehr als 30 % des Jahreseinkommens des oder der Beschäftigten beträgt.
- 3.4 Überschreitet das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach Nr. 4 der Bayerischen Zusatzförderungsrichtlinie nicht, ist das Vorliegen eines maßgeblich geringeren Jahreseinkommens des oder der Beschäftigten unschädlich.

Abschnitt III

Voraussetzungen für die Zuweisung einer Wohnung

Nr. 4 Grundvoraussetzungen

- 4.1 Eine Wohnung kann zugewiesen werden, wenn der Antrag des Bewerbers oder der Bewerberin eingestuft wird in
- Dringlichkeitsstufe 1 nach Maßgabe der Nr. 5
 - Dringlichkeitsstufe 2 nach Maßgabe der Nr. 6
 - Dringlichkeitsstufe 3 nach Maßgabe der Nr. 7 und Bewerber / Bewerberinnen der Stufen 1 und 2 nicht in Betracht kommen.
- 4.2 Eine Wohnung kann nicht zugewiesen werden, wenn das bisherige Mietverhältnis des Antragstellers / der Antragstellerin durch fristlose Kündigung des Vermieters beendet worden ist.
- 4.3 Die Zuweisung einer Staatsbedienstetenwohnung als Zweitwohnung ist grundsätzlich nicht möglich.

Nr. 5 Dringlichkeitsstufe 1

Der Antrag auf Zuweisung einer Wohnung ist in Dringlichkeitsstufe 1 einzustufen, wenn

- 5.1 der Antragsteller / die Antragstellerin Anspruch auf Trennungsgeld hat (Dringlichkeitsstufe 1a),
- 5.2 der Antragsteller / die Antragstellerin an einen anderen Ort als den bisherigen Wohnort versetzt, abgeordnet oder eingestellt wird (Dringlichkeitsstufe 1b),
- 5.3 der Antragsteller / die Antragstellerin eine Dienstwohnung oder eine im Eigentum oder im Besetzungsrecht des Staates stehende Mietwohnung aus dienstlichen Gründen räumen muss (Dringlichkeitsstufe 1c),
- 5.4 sich die Anzahl der Kinder des Antragstellers / der Antragstellerin erhöht und er / sie über keine angemessene Wohnung verfügt (Dringlichkeitsstufe 1d).

Nr. 6 Dringlichkeitsstufe 2

¹Der Antrag auf Zuweisung einer Wohnung ist in Dringlichkeitsstufe 2 einzustufen, wenn der Antragsteller bzw. die Antragstellerin

- 6.1 eine dem Besetzungsrecht des Staates noch mindestens drei Jahre unterliegende Wohnung räumt, an deren Freiwerden ein besonderes dienstliches Interesse besteht, weil die Wohnung nach Feststellung der Wohnungsfürsorgestelle dringend benötigt wird und im Vergleich zur angestrebten Wohnung mindestens ein Zimmer mehr hat oder besonders mietpreisgünstig ist,
- 6.2 am Dienort einschließlich seines Einzugsgebietes über keine nach Nr. 10 angemessene Wohnung verfügt,
- 6.3 eine andere Wohnung benötigt, weil das bisherige Mietverhältnis aus berechtigtem Interesse des Vermieters (§ 573 II Nr. 2 + 3 BGB) gekündigt worden ist,
- 6.4 eine Wohnung hat, die wegen erheblicher baulicher Mängel oder aus anderen Gründen im Hinblick auf den Gesundheitszustand des / der Beschäftigten, seines / ihres Lebenspartners oder einer anderen Person im Sinn von Nr. 10.3.4 einen Wohnungswechsel zwingend erfordert. ²Die Notwendigkeit des Wohnungswechsels muss durch ein ärztliches Zeugnis nachgewiesen werden.

Nr. 7 Dringlichkeitsstufe 3

Der Antrag auf Zuweisung einer Wohnung ist in Dringlichkeitsstufe 3 einzustufen, wenn

- 7.1 die Voraussetzungen für die Stufen 1 und 2 nicht gegeben sind, oder
- 7.2 es sich um einen Antragsteller bzw. eine Antragstellerin der Nr. 2.2 (Beschäftigte im Ruhestand und Hinterbliebene) beziehungsweise der Nr. 2.3 (sonstige Beschäftigte) handelt und die Voraussetzungen der Nrn. 5.3 oder 6.1 nicht vorliegen.

Nr. 8 Reihenfolge der Wohnungszuweisungen

- 8.1 Bei der Wohnungsvergabe sind zunächst die Anträge der Dringlichkeitsstufe 1 in der Reihenfolge der Nr. 5, dann die der Stufe 2 und anschließend die der Stufe 3 zu berücksichtigen.
- 8.2 ¹Innerhalb der gleichen Dringlichkeitsstufe haben die im aktiven Dienst stehenden Antragsteller / Antragstellerinnen Vorrang vor den Versorgungsempfängern / Versorgungsempfängerinnen, außerdem sind Antragsteller / Antragstellerinnen mit niedrigem Jahreseinkommen im Sinn von Art. 6 und 7 des BayWoFG, Antragsteller / Antragstellerinnen mit Kindern nach der Kinderzahl sowie Antragsteller / Antragstellerinnen, die als schwer behindert im Sinn des § 2 Abs. 2 und 3 Sozialgesetzbuch – Neuntes Buch – anerkannt sind oder mit einem schwer behinderten Menschen in häuslicher Gemeinschaft leben, vorrangig zu berücksichtigen. ²Ferner haben innerhalb der gleichen Dringlichkeitsstufe verheiratete und in eingetragener Lebenspartnerschaft lebende Antragsteller / Antragstellerinnen Vorrang vor Bewerbern / Bewerberinnen, die in nicht ehelicher Lebensgemeinschaft leben sowie Antragsteller / Antragstellerinnen, die weiter von der künftigen Dienststelle entfernt wohnen, Vorrang vor näher am künftigen Dienort wohnenden Bewerbern / Bewerberinnen. ³Im Übrigen hat bei gleichen Voraussetzungen derjenige Antragsteller / diejenige Antragstellerin Vorrang, dessen / deren Wohnungsantrag zuerst eingegangen ist.
- 8.3 Besonders mietpreisgünstige Wohnungen sind grundsätzlich Antragstellern / Antragstellerinnen mit niedrigem Jahreseinkommen zuzuweisen.

Nr. 9 Wegfall der Berechtigung zur Wohnungsnutzung

9. Eine nach diesen Richtlinien zugewiesene Wohnung wird ihrem Inhaber oder ihrer Inhaberin grundsätzlich nur solange belassen, als
- 9.1 dieser / diese nicht aus seinem / ihrem Dienstverhältnis zum Freistaat Bayern oder zu einer der in Nr. 2.1 genannten Anstalten des öffentlichen Rechts ausgeschieden ist, oder
- 9.2 nicht andere schwerwiegende Gründe vorliegen, die das Verlangen auf Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen.

Nr. 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 Dienort einschließlich seines Einzugsgebietes befindet.
- 10.2 ¹Hinsichtlich ihrer Ausstattung ist eine Wohnung angemessen, wenn sie normalen Ansprüchen Haushalt gehörenden Personen ein Heim zu bieten. ²Die Wohnung muss eine am üblichen Lebenszuschnitt ausgerichtete Haushaltsführung ermöglichen sowie die Aufstellung der für einen durchschnittlichen Wohnkomfort unentbehrlichen Möbelstücke gestatten.
- 10.3 ¹Für die Angemessenheit einer Wohnung hinsichtlich ihrer Raumzahl gelten grundsätzlich die nachfolgenden Ausführungen. ²Gegebenenfalls kann nach Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls oder der regionalen Wohnsituation eine abweichende Entscheidung getroffen werden.
- 10.3.1 Alleinstehende
- ¹Für 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-/ Schlafrum, eine Küche oder Kochnische sowie Bad oder Dusche mit Toilette aufweist. ²Diese Voraussetzung ist grundsätzlich auch bei 1-Zimmer-Appartements gegeben.

10.3.2 Familien ohne Kinder

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

10.3.3 Familien mit Kindern

¹Grundsätzlich wird für ein Kind ein eigenes Zimmer als angemessen anerkannt. ²Bei zwei Kindern gleichen Geschlechts ist es jedoch bis zur Vollendung des 12. 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 4 Jahre beträgt. ³Bei zwei Kindern verschiedenen Geschlechts ist es bis zur Vollendung des 6. Lebensjahres des älteren Kindes zumutbar, dass sich die beiden Kinder ein Zimmer mit mindestens 14 m² teilen. ⁴Soweit möglich, sollten die Wohn- und Schlafräume in Familienwohnungen nicht kleiner als 12 m² sein. ⁵Ein Ablehnungsgrund im Sinn von Nr. 12 BayWoVR ergibt sich hieraus aber nicht.

10.3.4 Weitere zur häuslichen Gemeinschaft gehörende Personen

¹Ein 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. ²Ferner sind gemeint Personen, deren Hilfe der Beschäftigte / die Beschäftigte aus beruflichen und gesundheitlichen Gründen nicht nur vorübergehend bedarf.

10.3.5 Zusätzlicher Raumbedarf

¹Ein 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.

²Für 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.

Abschnitt IV Verfahren

Nr. 11 Antrag und Zuweisung

- 11.1 ¹Die Zuweisung einer Wohnung ist schriftlich oder elektronisch mit den entsprechenden Vordruckmustern zu beantragen. ²Zuweisungsstelle ist das Landesamt für Finanzen, Dienststelle München, Wohnungsfürsorgestelle. ³Der Antrag bleibt zwei Jahre gültig. ⁴Nach Ablauf dieser Frist ist ein neuer Wohnungsantrag zu stellen, falls noch eine Wohnung benötigt wird.
- 11.2 ¹Die Wohnungsfürsorgestelle weist die Wohnung förmlich zu. ²Der Zuweisung geht in der Regel ein Angebot über die betreffende Wohnung voraus. ³Auf Grund der Wohnungszuweisung schließt der Wohnungseigentümer mit dem zugewiesenen Antragsteller / der zugewiesenen Antragstellerin einen Mietvertrag. ⁴Dabei ist grundsätzlich der von der Wohnungsfürsorgestelle bereitgestellte Mietvertragsvordruck zu verwenden.

Nr. 12 Ablehnung einer Wohnung

Die Ablehnung einer nach Nr. 10 angemessenen Wohnung ohne triftigen Grund bedingt grundsätzlich die Rückstufung des Wohnungsantrags in eine ungünstigere Dringlichkeitsstufe und bei Trennungsgeldempfängern auch die Zahlungseinstellung des Trennungsgeldes.

Abschnitt V In-Kraft-Treten

Diese Bekanntmachung tritt am 1. Januar 2017 in Kraft.

L a z i k
Ministerialdirektor