

Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG)

(Stand: 31. Juli 2010)

Inhaltsübersicht

Teil 1: Ablauf des Förderverfahrens

Antragstellung	1 (Ziffer)	1 (Seite)
Antragsprüfung	2	2
- Antragsprüfung durch die Wohnraumförderungsstelle	2.1	2
- Antragsprüfung durch die Bewilligungsstelle	2.2	3
Entscheidungen der Bewilligungsstelle	3	4
- Entscheidungen im Benehmen mit der Wohnraumförderungsstelle	3.1	4
- Förderzusage	3.2	4
- Zwischennachricht	3.3	4
- Rechtsbehelfsbelehrung	3.4	4
- Bauordnungsrechtliche Voraussetzungen der ersten Auszahlung	3.5	4
Entgegennahme und Weiterleitung des Antrags durch die Gemeinde	4	5
Übernahme der teilweisen gemeindlichen Ausfallhaftung	5	5
Mitwirkung der Meldebehörden	6	5
Ausnahmen von Vorschriften	7	5
Erstellung von Vordrucken	8	5

Teil 2: Umsetzung des Landeswohnraumförderungsgesetzes

§ 1 Anwendungsbereich, Zweck und Zielgruppen	1	6
Absatz 4	1.1	6
§ 2 Fördergrundsätze	2	6
§ 4 Begriffsbestimmungen	3	6
Absatz 4	3.1	6
Absatz 6	3.2	6

Absatz 7	3.3 (Ziffer)	7 (Seite)
Absatz 8	3.4	9
Absatz 9	3.5	9
Absatz 10	3.6	9
Absatz 11	3.7	9
Absatz 16	3.8	10
Absatz 20	3.9	11
Absatz 21	3.10	11
Absatz 22	3.11	12
§ 5 Umsetzung des Förderauftrags	4	12
§ 7 Fördermittel	5	12
Absatz 1	5.1	12
Absatz 3	5.2	13
§ 8 Förderempfänger	6	13
Absatz 2	6.1	13
§ 9 Aufgaben und Zuständigkeiten	7	13
Absatz 2	7.1	13
Absatz 3	7.2	13
§ 10 Fördervoraussetzungen	8	14
Absatz 2	8.1	14
Absatz 3	8.2	17
Absatz 4	8.3	18
§ 11 Förderausschlüsse	9	18
Absatz 1	9.1	18
Absatz 2	9.2	19
§ 12 Einkommen	10	21
Absatz 1	10.1	21
Absatz 2	10.2	21
Absatz 3	10.3	23
Absatz 4	10.4	23
Absatz 5	10.5	24
§ 13 Förderzusage	11	24
Absatz 1	11.1	25
Absatz 2	11.2	25
Absatz 2 bis 4	11.3	25
§ 15 Überlassung von Mietwohnraum	12	30
Absatz 1	12.1	30
Absatz 2	12.2	31
Absatz 3	12.3	34
Absatz 4	12.4	35
Absatz 5	12.5	35
Absatz 6	12.6	35
Absatz 7	12.7	36
Verwaltungsverfahren zur Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins	12.8	36
§ 16 Bestand der Bindungen	13	37
Absatz 1	13.1	38

Absatz 2	13.2 (Ziffer)	39 (Seite)
Absatz 4	13.3	39
Absatz 5	13.4	40
§ 17 Sicherung der Belegungsbindung	14	40
Absatz 1	14.1	40
Absatz 2	14.2	42
Absatz 3	14.3	46
§ 18 Sicherung der Bindung der Selbstnutzung	15	46
Absatz 1	15.1	46
Absatz 2	15.2	49
Absatz 3	15.3	50
§ 19 Sicherung der höchstzulässigen Miete (Mietbindung)	16	50
Absatz 3	16.1	50
Absatz 4	16.2	50
Absatz 5	16.3	50
§ 20 Sonstige Vorschriften der Sicherung, datenschutzrechtlichen Bestimmungen, Betretungsrecht	17	50
Absatz 1	17.1	51
Absatz 2	17.2	52
Absatz 3	17.3	52
Absatz 4	17.4	53
Absatz 5	17.5	54
Absatz 6	17.6	55
Absatz 7	17.7	55
Absatz 8	17.8	56
Absatz 9	17.9	56
Absatz 10	17.10	56
Absatz 11	17.11	56
§ 21 Freistellung von Belegungsbindungen	18	56
Absatz 1	18.1	56
Absatz 2	18.2	60
Absatz 3	18.3	63
§ 22 Mittelbare Belegung durch Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen	19	64
Absatz 1	19.1	64
Absatz 2	19.2	65
Absatz 3	19.3	65
Absatz 4	19.4	65
Absatz 5	19.5	66
§ 25 Naturalrestitution bei ungenehmigter Zweckänderung	20	66
§ 26 Geldleistungen bei Verstößen	21	66
Absatz 1	21.1	66
Absatz 2	21.2	67
Absatz 3	21.3	70

§ 27	Bußgeldvorschriften	22 (Ziffer)	70 (Seite)
§ 28	Kündigung des Darlehensvertrages bei Aufhebung der Förderzusage	23	70
§ 29	Zeitlicher Anwendungsbereich	24	70
§ 30	Überleitungsbestimmungen für Maßnahmen und Entscheidungen nach altem Recht	25	71
	Absatz 1	25.1	71
	Absatz 2	25.2	71
	Absatz 3	25.3	71
	Absatz 4	25.4	72
	Absatz 5	25.5	72
§ 31	Anwendung des Zweiten Wohnungs- baugesetzes und des Wohnungsbindungs- gesetzes	26	73
	Absatz 1	26.1	73
	Absatz 2	26.2	73
§ 32	Überleitung der Regelungen über die Kostenmiete und Anwendung des Wohnungsbindungsgesetzes, der Neubau- mietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung	27	73
	Absatz 2	27.1	73
	Absatz 3	27.2	73
§ 33	Wegfall der Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen	28	74

Teil 3: Hinweise zur Berechnung der Grundfläche und zur Anrechenbarkeit auf die Wohnfläche sowie zur Angemessenheit der Größe des Wohnraums

Nummer 1 (Zulässige und förderfähige Wohnungsgrößen)	1	75
Eigentumsmaßnahmen	1.1	75
Mietwohnraum	1.2	76
Nummer 2 (Angemessenheit der Größe und des Zuschnitts vorhandenen Wohnraums)	2	76
Nummer 3 (Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen)	3	77

Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG)

(Stand: 31. Juli 2010)

Vorbemerkung:

Die nachfolgenden Durchführungshinweise verwenden durchgängig die Begriffe „Antragsteller“, „Wohnungssuchender“ usw. Während der Gebrauch dieser Form für den Wohnungssuchenden an die Bezeichnung im Gesetzestext des Landeswohnraumförderungsgesetzes anknüpft, dient die Verwendung der Begriffe „Antragsteller“, „Senior“ usw. allein der besseren Lesbarkeit und Handhabbarkeit dieser Durchführungshinweise. Antragstellerinnen, Seniorinnen usw. sind gleichermaßen umfasst.

Hinweise auf Paragraphen ohne gleichzeitige Benennung der rechtlichen Grundlage bezeichnen ausschließlich Vorschriften des Landeswohnraumförderungsgesetzes.

Teil 1: Ablauf des Förderverfahrens

Zuständige Stellen im Rahmen des Verwaltungsverfahrens der Förderung nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) vom 11. Dezember 2007 (GBl. S. 581) sind die Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) sowie die Landratsämter und in den Stadtkreisen die Gemeinden als untere Verwaltungsbehörden (Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Zuständigkeiten nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz vom 9. Oktober 2009 – ZuständigkeitsVO-LWoFG, GBl. S. 541). Die L-Bank nimmt dabei die Aufgaben der Bewilligungsstelle wahr; zudem werden ihr weitere Befugnisse zugewiesen (§ 2 ZuständigkeitsVO-LWoFG). Die Landratsämter und in den Stadtkreisen die Gemeinden erfüllen die ihnen nach der Zuständigkeitsverordnung obliegenden Aufgaben (§ 3 ZuständigkeitsVO-LWoFG); sie tragen im Förderverfahren die Funktionsbezeichnung „Wohnraumförderungsstelle“.

1 Antragstellung

Die Antragstellung setzt grundsätzlich die Geschäftsfähigkeit (§§ 104 ff Bürgerliches Gesetzbuch – BGB) der Antragsteller voraus. Weitere Anforderungen an die Befähigung zur Antragstellung ergeben sich aus dem jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramm, insbesondere der dortigen Zielgruppenbestimmung.

Anträge auf Förderung nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm sind unter Verwendung einheitlicher Vordrucke, soweit diese durch die Bewilligungsstelle vorgegeben wurden, bei der örtlich zuständigen Wohnraumförderungsstelle in zweifacher Fertigung mit den darin geforderten Anlagen (in einfacher Fertigung) einzureichen.

Für eine Förderung des Wohnungsbaus im Sinne des § 4 Abs. 9 sind insbesondere in der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums über das baurechtliche Verfahren (Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung – LBOVVO) bezeichnete Bauvorlagen vorzulegen:

- Soll das Vorhaben nach Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens (§ 51 Landesbauordnung - LBO) erstellt werden, sind der Lageplan im Sinne der §§ 4 und 5 LBOVVO sowie die Bauzeichnungen im Sinne des § 6 LBOVVO vorzulegen (vergleiche § 1 Abs. 1 LBOVVO).
- Soll das Vorhaben nach Durchführung eines Genehmigungsverfahrens (§ 52, § 58 LBO) erstellt werden, sind der Lageplan im Sinne der §§ 4 und 5 LBOVVO, die Bauzeichnungen im Sinne des § 6 LBOVVO sowie die Baubeschreibung im Sinne des § 7 LBOVVO vorzulegen (vergleiche § 2 Abs. 1 LBOVVO).

Für die Förderung des Erwerbs neuen oder bestehenden Wohnraums (vergleiche Nummer 3.7 zu § 4 Abs. 11) gelten diese Anforderungen entsprechend.

Ist das Flurstück noch nicht vermessen, genügt eine dem zukünftigen Lageplan entsprechende Skizze. Liegen im Übrigen zum Zeitpunkt der Antragstellung die genannten Bauvorlagen noch nicht vor, genügen Skizzen, die den zukünftigen Bauvorlagen entsprechen.

Weiter sind unter anderem vorzulegen eine Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV, Anlage 6), eine Berechnung des umbauten Raumes (DIN 277) sowie ein Nachweis über das Grundstück durch Vorlage eines unbeglaubigten Grundbuchauszugs oder Ausdrucks aus dem Grundbuch. Bei Erbbaurechten bedarf es der Vorlage des Erbbaurechtsvertrags.

Liegt beim Erwerb bestehenden Wohnraums für diesen Wohnraum eine Berechnung der Wohnfläche nach der II. Berechnungsverordnung (II. BV) vor, kann diese einem Förderantrag zugrunde gelegt werden, wenn die Berechnung der Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 erfolgt ist, die Wohnflächenverordnung somit zu diesem Zeitpunkt noch nicht in Kraft war (vergleiche § 5 Satz 1 WoFIV).

Weitere Anforderungen an den Umfang und die Beschaffenheit der Antragsunterlagen ergeben sich aus diesen Durchführungshinweisen (vergleiche zum Beispiel Nummer 5.1 zu § 7 Abs. 1 Satz 1), der jeweiligen Verwaltungsvorschrift zum Landeswohnraumförderungsprogramm sowie aus den einheitlichen Antragsvordrucken.

2 Antragsprüfung

2.1 Antragsprüfung durch die Wohnraumförderungsstelle

Hierbei ist nach dem Gegenstand des Förderantrags zu unterscheiden.

2.1.1 Eigentumsförderung

Die Wohnraumförderungsstelle prüft ausgehend von den Anforderungen der §§ 10 und 11 die Förderfähigkeit der einzelnen Maßnahme und ermittelt die in Betracht kommende Förderung. Weitere Anforderungen an die Förderfähigkeit können sich insbesondere aus der jeweiligen Verwaltungsvorschrift zum Landeswohnraumförderungsprogramm sowie aus diesen Durchführungshinweisen ergeben (§ 10 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2); das gilt zum Beispiel für die Begrenzung der Zielgruppen der Förderung.

Zur Prüfung der Förderanträge (§ 3 ZuständigkeitsVO-LWoFG) gehört damit auch die Bewertung der Schwerbehinderteneigenschaft im Sinne des § 4 Abs. 21, sofern nach dem Förderprogramm an diese Eigenschaft Rechtsfolgen geknüpft werden (vergleiche Nummer 3.10 zu § 4 Abs. 21). Der Wohnraumförderungsstelle obliegt damit insbesondere auch die Beurteilung des Vorliegens spezieller Wohnbedürfnisse hinsichtlich Grundriss oder Ausstattung (vergleiche Nummer 3.10.3 zu § 4 Abs. 21).

Ist der Förderantrag bei der Wohnraumförderungsstelle einzureichen und beantragt der (potenzielle) Antragsteller eine Ausnahme von dem Verbot des vorzeitigen Beginns (§ 10 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7), hat die Wohnraumförderungsstelle unter Beachtung der Voraussetzungen über die Zustimmung zu einem vorzeitigen Vorhabensbeginn zu entschei-

den (vergleiche Nummer 8.1.1.7.2 zu § 10 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7).

Die Wohnraumförderungsstelle darf personenbezogene Daten der Betroffenen (Antragsteller, Haushaltsmitglieder) nur in dem Umfang erheben, wie dies für die Erfüllung ihrer Aufgabe erforderlich ist. Hierbei sind die Befugnisse und Anforderungen des Landesdatenschutzgesetzes (LDSG) zu beachten. Danach sind die den Antrag begründenden Daten, die regelmäßig personenbezogene Informationen im Sinne des Landesdatenschutzgesetzes darstellen, vorrangig beim Antragsteller selbst zu erheben (Grundsatz des Vorrangs der Datenerhebung beim Betroffenen, § 13 Abs. 2 LDSG, vergleiche auch § 14 LDSG).

Der Antragsteller hat die antragsbegründenden Tatsachen nötigenfalls zu beweisen. Die Wohnraumförderungsstelle kann vom Antragsteller den Nachweis der Fördervoraussetzungen in geeigneter Form verlangen (§ 10 Abs. 4 Satz 1). Hat die Wohnraumförderungsstelle zum Beispiel Zweifel an der Richtigkeit der Darlegungen des Antragstellers, kann sie nach pflichtgemäßem Ermessen die Vorlage von (weiteren) Nachweisen verlangen. Ob diese Nachweise zur Begründung des Antrags ausreichend oder zusätzliche Unterlagen beizubringen sind, hat die zuständige Stelle nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Der Umfang des Nachweisverlangens der Wohnraumförderungsstelle muss im Verhältnis zu dem erstrebten Zweck stehen und darf den Antragsteller nicht unzumutbar belasten (vergleiche Nummer 8.3 zu § 10 Abs. 4 Satz 1).

Ist die Mitwirkung weiterer Stellen erforderlich, beispielsweise bei Auskünften und Unterlagen der Wohnortgemeinde, obliegt deren Beibringung dem Antragsteller. Zur Prüfung des Antrags erforderliche Auskünfte und Nachweise Dritter können mit Einwilligung des Antragstellers auch durch die Wohnraumförderungsstelle eingeholt werden. Die Anforderungen an eine solche Einwilligung ergeben sich aus § 4 LDSG. Danach bedarf die Einwilligung der Schriftform, soweit nicht wegen besonderer Umstände eine andere Form angemessen ist. Das gilt nicht für den Verkehr mit der Bewilligungsstelle. Im Verhältnis mit dieser ist nach § 20 Abs. 3 ein Informationsaustausch im Einzelfall auch ohne Einwilligung des Betroffenen zulässig, sofern die Durchführung des Gesetzes es erfordert (vergleiche Nummer 17.3.1 und Nummer 17.3.3 zu § 20 Abs. 3).

Daneben stehen der Wohnraumförderungsstelle über § 20 Abs. 8 Befugnisse des § 20 zu. So kann sie sich in Zweifelsfällen der in § 20 Abs. 6 niedergelegten Auskunftspflicht des

Arbeitgebers bedienen, darf hiervon aber aufgrund möglicher nachteiliger Auswirkungen einer solchen Anfrage (zum Beispiel auf das Arbeitsverhältnis) nur unter Beachtung der am Verhältnismäßigkeitsgrundsatz ausgerichteten Stufenfolge des Absatz 6 Gebrauch machen (vergleiche Nummer 17.6 zu § 20 Abs. 6).

Im Übrigen kommt eine Datenerhebung durch die Wohnraumförderungsstelle bei anderen öffentlichen Stellen ohne Einwilligung des Betroffenen nur in Betracht, wenn Angaben des Antragstellers überprüft werden müssen, weil tatsächliche Anhaltspunkte für deren Unrichtigkeit bestehen (§ 13 Abs. 4 Nr. 1 in Verbindung mit § 15 Abs. 2 Nr. 4 LDSG). Dies gilt zum Beispiel für Kontaktaufnahmen mit der zuständigen Ausländerbehörde. Vorrangig vor einer Kontaktaufnahme soll dem Antragsteller auch bei einer solchen Sachlage die Gelegenheit zum Vortrag eingeräumt werden. Nach § 20 Abs. 3 gilt dies nicht bei dem notwendigen Verkehr mit der Bewilligungsstelle.

2.1.2 Mietwohnraumförderung

Die Wohnraumförderungsstelle prüft die Förderfähigkeit der Maßnahmen. Hierbei hat sie vor allem die Anforderungen der §§ 10 und 11 zu beachten, sofern diese nicht, wie § 11 Abs. 2, ausschließlich die Förderung selbst genutzten Wohneigentums zum Gegenstand haben.

Die Fähigkeit zur Erbringung der angemessenen Eigenleistung nach § 10 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 ist durch die Wohnraumförderungsstelle in der Mietwohnraumförderung nicht gesondert zu überprüfen. Besteht Anlass zu begründbaren Zweifeln, ob die angemessene Eigenleistung tatsächlich erbracht werden kann, ist die Bewilligungsstelle hierüber zu unterrichten (§ 20 Abs. 3). Das Vorliegen der Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ist in diesem Verfahrensstadium nicht Prüfungsgegenstand.

Die Ausführungen über die Vorgehensweise bei der Einholung von Auskünften und Nachweisen im Rahmen der Eigentumsförderung (vergleiche Nummer 2.1.1) gelten entsprechend.

2.1.3 Gemeinsame Bestimmungen

Antragsteller sind darauf hinzuweisen, dass die geforderten Angaben zur Bearbeitung des Antrags benötigt werden und eine Verweigerung zu einer Ablehnung des Antrags führen kann. Eine Ablehnung des Antrags kann nur durch die Bewilligungsstelle erfolgen.

Kommt der Antragsteller seinen Mitwirkungsobliegenheiten nicht nach, ist die Wohnraumförderungsstelle berechtigt, den Antrag zurückzugeben. Das gilt auch dann, wenn die Verwendung einheitlicher Vordrucke grundlos verweigert

wird. Förderanträge, die nicht prüffähig, unvollständig sind oder sonstige Mängel aufweisen, sind zur Behebung der Mängel ebenfalls an den Antragsteller zurückzugeben.

Ist ein Antrag im Übrigen nicht förderfähig, ist seine Rücknahme anzuregen. Zu diesem Zweck sollen die Antragsunterlagen zurückgereicht werden. Hierbei handelt es sich, wie bei den zuvor genannten Fällen der Rückgabe der Antragsunterlagen, nicht um eine Ablehnung des Antrags. Es ist darauf zu achten, dass auch im Schriftverkehr nicht der Eindruck einer Ablehnungsentscheidung entsteht. Besteht der Antragsteller auf einen rechtsbehelfsfähigen Bescheid, legt die Wohnraumförderungsstelle den Antrag mit einer Stellungnahme der Bewilligungsstelle zur Entscheidung vor. Auf die Möglichkeit, die Vorlage des Antrags an die Bewilligungsstelle zu verlangen, ist der Antragsteller bei einer Rückgabe des Antrags hinzuweisen.

Der Antragsteller kann die Vorlage an die Bewilligungsstelle bis zum Ablauf einer Frist von drei Monaten nach Kenntniserlangung von der mangelnden Förderfähigkeit, der sonstigen Fehlerhaftigkeit oder Unvollständigkeit des Antrags verlangen. Das zwischenzeitliche Inkrafttreten eines neuen Förderprogramms steht einer Vorlage nicht entgegen.

Förderfähige Anträge sind mit den begründenden Unterlagen der Bewilligungsstelle unverzüglich vorzulegen. Die Nummer 8.1.1.4 zu § 10 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 ist zu beachten. Vorgelegte Originale sind – sofern sie nicht mehr benötigt werden – unaufgefordert zurückzugeben. Der Eingang des vollständigen und förderfähigen Antrags bei der Bewilligungsstelle ermächtigt den Antragsteller regelmäßig zu einem förderunschädlichen vorzeitigen Vorhabensbeginn (vergleiche Nummer 8.1.1.7.2 zu § 10 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7).

2.2 Antragsprüfung durch die Bewilligungsstelle

Der Antragsteller ist durch die Bewilligungsstelle über den Eingang seines Antrags zu unterrichten, sofern mit dem Antragseingang die Wirkungen der Förderunschädlichkeit eines etwaigen vorzeitigen Beginns verbunden sind. Bei der Vorlage eines Antrags mit einer ablehnenden Stellungnahme durch die Wohnraumförderungsstelle treten diese Wirkungen nicht ein.

Die Bewilligungsstelle entscheidet über den Förderantrag im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fördermittel. Soweit erforderlich, hat die Bewilligungsstelle die Förderfähigkeit des Vorhabens sowie die persönlichen Fördervoraussetzungen zu prüfen. Nach § 20 Abs. 3 kann sie sich zu diesem Zweck weitere Unterlagen durch die Wohnraumförderungsstelle vorlegen lassen und dort Auskünfte einholen.

Die Bonitätsprüfung nach § 10 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 erfolgt unter bankmäßigen Gesichtspunkten und umfasst die Beleihungsprüfung des Objekts.

Die Datenerhebungen richten sich nach den Bestimmungen des Landesdatenschutzgesetzes. Danach ist eine Erhebung personenbezogener Daten nur zulässig, wenn und soweit ihre Kenntnis zur Erfüllung der Aufgabe der Bewilligungsstelle erforderlich ist (§ 13 Abs. 1 LDSG). Bei der Erhebung personenbezogener Daten hat die Bewilligungsstelle den Grundsatz des Vorrangs der Datenerhebung beim Betroffenen zu beachten (§ 13 Abs. 2 LDSG, vergleiche auch § 14 LDSG).

Werden für die Prüfung des Antrags Auskünfte und Nachweise weiterer Stellen benötigt, ist dem Antragsteller Gelegenheit zu geben, die benötigten Angaben, Unterlagen oder Stellungnahmen von Dritten selbst bei diesen einzuholen. Eine Einholung von Auskünften und Nachweisen durch die Bewilligungsstelle kommt nur in Betracht, wenn der Antragsteller zuvor hierin konkret eingewilligt hat. Die Einwilligung bedarf der Schriftform, soweit nicht wegen besonderer Umstände eine andere Form angemessen ist (§ 4 LDSG). Eine konkrete Einwilligung liegt zum Beispiel vor, wenn der Antragsteller die so genannte SchuFa-Klausel unterschrieben hat.

Das Erfordernis einer Einwilligung gilt nicht für das Verhältnis zur Wohnraumförderungsstelle, der gegenüber § 20 Abs. 3 einen Austausch von Daten und Unterlagen mit der Bewilligungsstelle im vermuteten Interesse des Antragstellers ermöglicht, sofern die Durchführung des Gesetzes es erfordert.

Ohne Einwilligung des Betroffenen kommt eine Datenerhebung bei Dritten durch die Bewilligungsstelle nur in Betracht, wenn Angaben des Antragstellers überprüft werden müssen, weil tatsächliche Anhaltspunkte für deren Unrichtigkeit bestehen (§ 13 Abs. 4 Nr. 1 in Verbindung mit § 15 Abs. 2 Nr. 4 LDSG). Hegt die Bewilligungsstelle Zweifel an der Richtigkeit einzelner Angaben und erwägt sie aus diesem Grund eine Anfrage bei Dritten, ist dem Antragsteller zuvor nochmals die Gelegenheit zum Vortrag einzuräumen. Eine derartige Dritterhebung kommt nur ausnahmsweise in Betracht. Diese Einschränkungen gelten nicht im Verhältnis zur Wohnraumförderungsstelle, mit der über § 20 Abs. 3 ein Informationsaustausch möglich ist, sofern dies zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz erforderlich ist.

3 Entscheidungen der Bewilligungsstelle

3.1 Entscheidung im Benehmen mit der Wohnraumförderungsstelle

Hat die Bewilligungsstelle aufgrund der Vorlage und der ablehnenden Stellungnahme der Wohnraumförderungsstelle einen rechtsbehelfsfähigen Bescheid zu erlassen und kommt die Bewilligungsstelle abweichend von der Wohnraumförderungsstelle zu der Überzeugung, dass dem Förderantrag stattzugeben ist, trifft sie ihre Entscheidung (Förderzusage) im Benehmen mit der Wohnraumförderungsstelle. Hierzu hat die Bewilligungsstelle der Wohnraumförderungsstelle nochmals Gelegenheit zu einer – allerdings unverbindlichen – Äußerung zu geben.

Beabsichtigt die Bewilligungsstelle, vom Fördervorschlag der Wohnraumförderungsstelle abzuweichen, entscheidet sie durch rechtsbehelfsfähigen Bescheid ebenfalls im Benehmen mit der Wohnraumförderungsstelle. Anträge können abgelehnt werden, sofern der Antragsteller offensichtlich nicht bereit ist, seiner Darlegungslast gegenüber der Bewilligungsstelle nachzukommen.

3.2 Förderzusage

Folgt die Bewilligungsstelle dem Fördervorschlag der Wohnraumförderungsstelle, erlässt sie eine Förderzusage (§ 13).

3.3 Zwischennachricht

Kann der Zuwendungsbescheid nicht innerhalb eines Monats nach Vorlage durch die Wohnraumförderungsstelle erteilt werden, gibt die Bewilligungsstelle dem Antragsteller eine Zwischennachricht.

3.4 Rechtsbehelfsbelehrung

Bescheide sind mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen.

3.5 Bauordnungsrechtliche Voraussetzungen der ersten Auszahlung

Soweit für die Durchführung des Vorhabens eine Baugenehmigung beantragt wurde, ist der Baufreigabeschein (§ 59 Abs. 1 LBO) bis zur ersten Auszahlung vorzulegen. Das gilt für Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 52 LBO) sowie im herkömmlichen Genehmigungsverfahren (§ 58 LBO). Bei Vorhaben, die nach Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens (§ 51 LBO) errichtet werden sollen, hat der Bauherr zu bestätigen, dass er mit der Ausführung beginnen darf (§ 59 Abs. 4 LBO). Das gilt nicht, wenn der Erwerb des Grundstücks erst mit Hilfe der Fördermittel erfolgen soll (§ 10 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1).

4 Entgegennahme und Weiterleitung des Antrags durch die Gemeinde

Die Gemeinde kann ihre Bürgerschaft über die Förderangebote des Landes informieren.

Förderanträge können beim Bürgermeisteramt des Bauorts abgegeben werden, wenn die Gemeinde diese zur Weiterleitung an die Wohnraumförderungsstelle entgegennimmt. Nur wenn der Antragsteller dies ausdrücklich wünscht, ist eine Prüfung des Förderantrags auf Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen durch die Gemeinde zulässig.

Die Bürgermeisterämter werden durch diese Durchführungshinweise nicht zur Weitergabe der Förderanträge verpflichtet. Der Antragsteller trägt somit das Risiko einer unterlassenen, unvollständigen oder verspäteten Weitergabe der Antragsunterlagen durch die Gemeinde. Erst mit dem Zugang des Antrags bei der zuständigen Wohnraumförderungsstelle gilt der Antrag als eingegangen.

5 Übernahme der teilweisen gemeindlichen Ausfallhaftung

Mit dem Inkrafttreten des Landeswohnraumförderungsgesetzes zum 1. Januar 2008 bedarf es für die Förderung des Wohnungsbaus (§ 4 Abs. 9) sowie des Erwerbs von Wohneigentum nicht mehr der Übernahme der teilweisen Ausfallhaftung durch die Gemeinde. Förderanträge, die nach diesem Zeitpunkt gestellt werden, unterliegen nicht mehr der Voraussetzung, wonach die Gemeinde des Bauorts der Gewährung eines Förderdarlehens nach § 88 Abs. 5 der Gemeindeordnung (GemO) regelmäßig zustimmt, wie es nach Ziffer 3.1.6 der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über Zuwendungen zur Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB 2002) vom 2. Januar 2002 (GABl. S. 194) noch erforderlich war. Mit dem Gesetz zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts vom 4. Mai 2009 wurde § 88 Abs. 5 GemO aufgehoben. Es bleibt der Gemeinde jedoch auch weiterhin unbenommen, eine solche Haftung zu Gunsten der Antragsteller zu übernehmen.

Hat die Gemeinde im Hinblick auf § 88 Abs. 5 GemO eine Ausfallhaftung übernommen, so bleibt die Wirksamkeit dieser Übernahme durch die erfolgte Aufhebung der Vorschrift unberührt. Die Streichung des § 88 Abs. 5 GemO entfaltet keine Rechtswirkungen für bereits übernommene Ausfallhaftungen.

Wurde eine Ausfallhaftung übernommen, informiert die Bewilligungsstelle die Gemeinde über

- die Kündigung eines Darlehens,
- ein bekannt gewordenes Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren,
- das Erlöschen der Ausfallhaftung.

Zur Unterrichtung der Gemeinde durch die Bewilligungsstelle zur Sicherung der Zweckbestimmung geförderten Wohnraums in der Eigentums- und der Mietwohnraumförderung vergleiche Nummer 17.3.2 zu § 20 Abs. 3.

6 Mitwirkung der Meldebehörden

Nach § 4 Abs. 2 Nr. 10 des Meldegesetzes (MeldeG) sind die Meldebehörden ermächtigt, für die Mitwirkung bei der Sicherung der Belegungsbindung von nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz, dem Wohnraumförderungsgesetz und dem Landeswohnraumförderungsgesetz geförderten Wohnungen im Melderegister die Tatsache zu speichern, dass der Betroffene eine nach den genannten Gesetzen geförderte Wohnung bewohnt, sowie die Art der Förderung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz.

7 Ausnahmen von Vorschriften

Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften kann die zuständige oberste Landesbehörde grundsätzlich Ausnahmen von diesen Durchführungshinweisen sowie einzelnen Vorgaben der Verwaltungsvorschrift zum Landeswohnraumförderungsprogramm zulassen (vergleiche Nummer 8.1.1.7.2 am Ende zu § 10 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7).

8 Erstellung von Vordrucken

Wird durch die Bewilligungsstelle die Verwendung einheitlicher Vordrucke zur Beantragung von Förderleistungen vorgeschrieben (§ 10 Abs. 4 Satz 2), sind diese mit der obersten Landesbehörde abzustimmen. Gleiches gilt für die Muster der Zuwendungsbescheide.

Teil 2: Umsetzung des Landeswohnraumförderungs- gesetzes

1 § 1 Anwendungsbereich, Zweck und Zielgruppen

Zuständige Stelle:

Oberste Landesbehörde

1.1 Absatz 4

1.1.1 Satz 1

Die Vorschrift schließt einen Rechtsanspruch auf eine Förderung aus. Es besteht nur ein Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung. Die Möglichkeiten einer Förderung werden insbesondere durch Erschöpfung der Haushaltsmittel begrenzt; die gerichtliche Überprüfung von Förderentscheidungen ist entsprechend eingeschränkt. Sie erstreckt sich insbesondere auf Verstöße gegen das Gleichbehandlungsgebot oder sonstige Fehler bei der Ermessensausübung. Rechtsbehelfe und Rechtsmittel können sich nur gegen Entscheidungen der Bewilligungsstelle richten.

1.1.2 Satz 2

Die oberste Landesbehörde hat durch Teil 1 dieser Durchführungshinweise Bestimmungen zum Verfahren getroffen (§ 1 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 5 Satz 4).

2 § 2 Fördergrundsätze

Zuständige Stelle:

Oberste Landesbehörde

§ 2 bündelt allgemeine Fördergrundsätze, die vor allem bei der Programmgestaltung Beachtung finden sollen. Sie richten sich deshalb an die zuständige oberste Landesbehörde. Diese muss nicht allen Grundsätzen gleichzeitig Rechnung tragen. Wurde ein Belang bei der Aufstellung der Förderprogramme zurückgestellt, gilt er dennoch als abgewogen und ist auf der Ebene der Förderzusage nicht mehr zu berücksichtigen.

3 § 4 Begriffsbestimmungen

Zuständige Stelle:

Wohnraumförderungsstelle soweit nicht zu einzelnen Absätzen Abweichendes bestimmt ist

3.1 Absatz 4

Eine Gebrauchsüberlassung verlangt die fortdauernde Gewährung des tatsächlichen Besitzes zu Wohnzwecken aufgrund eines Schuldverhältnisses durch den Verfügungsberechtigten, der seine Verfügungsbefugnis hierdurch nicht verliert.

Neben dem Mietverhältnis und dem genossenschaftlichen Nutzungsverhältnis kommen als „ähnliche Nutzungsverhältnisse“ deshalb ausschließlich Schuldverhältnisse in Betracht, auf deren Grundlage eine Wohnung zum Gebrauch überlassen oder bewohnt wird, wie zum Beispiel Pachtverträge, Wohnungsüberlassungen im Rahmen von Dienst- und Arbeitsverhältnissen, unentgeltliche Gebrauchsüberlassungen (Leihe, § 598 BGB).

Ein anderes „ähnliches“ Schuldverhältnis ist in erster Linie das ausdrücklich hervorgehobene genossenschaftliche Nutzungsverhältnis. Überlässt eine Genossenschaft einem ihrer Mitglieder entgeltlich eine Wohnung, handelt es sich hierbei nicht um ein Mietverhältnis, sondern ein gemischtes Rechtsverhältnis, welches sich aus mietrechtlichen und körperschaftlichen Elementen zusammensetzt.

Auf die genannten Schuldverhältnisse sind die Vorschriften über Mietverhältnis, Vermieter und Mieter entsprechend anzuwenden. Personen, die an der Gebrauchsüberlassung als Parteien eines solchen Schuldverhältnisses beteiligt sind, stehen insoweit dem „Vermieter“ und „Mieter“ gleich.

Nach dem Wohngeldrecht handelt es sich bei Bewohnern von Unterkünften, mit denen durch eine Einweisungsverfügung wegen vorheriger (drohender) Obdachlosigkeit ein öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis begründet wurde, um zur mietähnlichen Nutzung berechnete Personen im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 1 Wohngeldgesetz (WoGG).

Gleichwohl ist es nicht das Ziel der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes, die Schaffung von kommunalen Obdachlosenunterkünften zu unterstützen. Die Unterbringung Obdachloser ist eine Aufgabe der zuständigen Polizeibehörde, die dieser zur Gefahrenabwehr auf Grund des Polizeigesetzes obliegt. Die durch Polizeiverfügung eingewiesenen Personen gehören demnach als solche nicht zur Zielgruppe der Wohnraumförderung des Landes.

3.2 Absatz 6

Zuständige Stelle:

L-Bank

Die Bestimmung der höchstzulässigen Miete in der Förderzusage (§ 13 Abs. 2 Satz 2) knüpft an die Praxis nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes an. Sie verlangt

nicht die Festsetzung eines bezifferten Mietbetrages durch die Bewilligungsstelle. Zulässig ist es auch, wenn die Förderzusage einen Mietzins erlaubt, der sich aus einem Abschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt.

3.3 Absatz 7

Zuständige Stelle:

Gemeinde

Wohnungssuchender im Sinne des § 15 ist jede Person,

- die rechtlich und tatsächlich in der Lage ist, für sich und ihre Haushaltsangehörigen (Absatz 16) auf längere Dauer (mindestens ein Jahr) einen Wohnsitz als Lebensmittelpunkt zu begründen, und
- dabei einen selbständigen Haushalt führt oder in der Lage ist, einen solchen zu führen, und
- die sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich des Landeswohnraumförderungsgesetzes aufhält.

Wohnsitz in diesem Sinne ist nur der Hauptwohnsitz, nicht aber eine Zweit- oder Nebenwohnung.

3.3.1

Um einen Wohnsitz zu begründen, müssen Wohnungssuchende grundsätzlich volljährig sein. Geschäftsunfähige oder in der Geschäftsfähigkeit Beschränkte können nur mit Willen des gesetzlichen Vertreters einen Wohnsitz begründen (§ 8 Abs. 1 BGB). Ein minderjähriges Kind teilt daher den Wohnsitz der Eltern; es teilt hingegen nicht den Wohnsitz eines Elternteils, dem das Recht fehlt, für die Person des Kindes zu sorgen. Steht keinem Elternteil die Personensorge zu, teilt das Kind den Wohnsitz desjenigen, dem dieses Recht zusteht (§ 11 BGB). Minderjährige, die verheiratet sind oder waren, können dagegen selbständig einen Wohnsitz begründen. Der Wohnungssuchende muss nicht bereits einen Wohnsitz begründet haben.

Zugleich muss mit der Wohnsitzbegründung die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit sowie der Wille des Wohnungssuchenden verbunden sein, einen selbständigen Haushalt zu führen. Bei finanziellen Schwierigkeiten, den Haushalt selbst zu bestreiten, ist die Möglichkeit zu berücksichtigen, dass der Wohnungssuchende einen Anspruch auf Unterstützungsleistungen haben kann.

Minderjährige unter 16 Jahren führen in der Regel keinen selbständigen Haushalt. Ein Minderjähriger, der das 16.

Lebensjahr vollendet hat, kann als Wohnungssuchender gelten, wenn er nach Beurteilung der zuständigen Stelle aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse zur Führung eines eigenen, selbständigen Haushalts in der Lage ist.

3.3.2

Für Studierende findet insoweit keine abweichende Behandlung mehr statt. § 4 Abs. 3 WoGG in der Fassung vom 30. September 2008 (BGBl. I, S. 1856), wonach vermutet wurde, dass Studierende nur vorübergehend vom Familienhaushalt abwesend sind, solange sie für ihre Lebenshaltung überwiegend noch von anderen zum Haushalt rechnenden Familienmitgliedern unterstützt werden und deshalb keinen selbständigen Haushalt führen, ist zum 1. Januar 2009 außer Kraft getreten.

Gleiches gilt für sonst in Ausbildung Befindliche.

3.3.3

Als Wohnungssuchende gelten auch Ausländer, die sich nicht nur vorübergehend - mindestens für die Dauer eines Jahres - in dem Geltungsbereich des Landeswohnraumförderungsgesetzes aufhalten dürfen und insbesondere zu einer der folgenden Personengruppen gehören oder zum Zeitpunkt der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins (§ 15) über einen der folgenden Aufenthaltstitel verfügen:

- Aufenthaltserlaubnis nach dem Gesetz über den Aufenthalt, die Erwerbstätigkeit und die Integration von Ausländern im Bundesgebiet (Aufenthaltsgesetz – AufenthG) mit einer Geltungsdauer von mindestens einem Jahr,
- Niederlassungserlaubnis (unbefristeter Aufenthaltstitel) nach dem Aufenthaltsgesetz,
- freizügigkeitsberechtigte Unionsbürger und ihre Familienangehörigen mit der Staatsangehörigkeit eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union, denen eine Bescheinigung über ihr Aufenthaltsrecht nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes über die allgemeine Freizügigkeit von Unionsbürgern (Freizügigkeitsgesetz/EU – FreizügG/EU) ausgestellt wurde,
- freizügigkeitsberechtigte Familienangehörige, die nicht Unionsbürger sind, mit einer Aufenthaltskarte für Familienangehörige von Unionsbürgern nach § 5 Abs. 2 FreizügG/EU,
- Unionsbürger, denen das Daueraufenthaltsrecht nach § 5 Abs. 6 Satz 1 FreizügG/EU bescheinigt wurde,
- daueraufenthaltsberechtigte Familienangehörige von Unionsbürgern, die nicht selbst Unionsbürger

sind, mit Daueraufenthaltkarte nach § 5 Abs. 6 Satz 2 FreizügG/EU,

- Erlaubnis zum Daueraufenthalt-EG nach § 9a AufenthG,
- Aufenthaltsrecht nach dem Assoziationsabkommen EWG/Türkei, wenn das Bestehen des Aufenthaltsrechts durch eine Aufenthaltserlaubnis nach § 4 Abs. 5 AufenthG nachgewiesen wird,
- Staatsangehörige von Island, Liechtenstein und Norwegen sowie ihre Familienangehörigen, auf die das FreizügG/EU Anwendung findet,
- Schweizer Staatsangehörige mit einer (deklaratorischen) Aufenthaltserlaubnis nach dem Freizügigkeitsabkommen EU/Schweiz.

Haushaltsangehörige müssen die aufenthaltsrechtlichen Anforderungen an einen Wohnungssuchenden erfüllen und damit selbst oder abgeleitet mindestens für die Dauer eines Jahres aufenthaltsberechtigt sein.

Familienangehörige, die sich noch im Ausland aufhalten, können mitberücksichtigt werden, sofern ihre Übersiedlung auf längere Dauer in den Geltungsbereich des Landeswohnraumförderungsgesetzes unmittelbar bevorsteht und bei ihnen die ausländerrechtlichen Voraussetzungen für einen Aufenthalt von mindestens einem Jahr erfüllt sind.

Durch die negative Abgrenzung des Begriffs des Ausländers in § 2 Abs. 1 AufenthG wird klargestellt, dass alle Bürger ohne deutsche Staatsangehörigkeit im Sinne des Aufenthaltsrechts als Ausländer gelten. Daher werden auch Staatenlose und Personen mit ungeklärter Staatsangehörigkeit grundsätzlich von den Regelungen des Aufenthaltsgesetzes erfasst. Auch an diese Personenkreise können die darin genannten Aufenthaltstitel erteilt werden. Hinsichtlich des Begriffs „Wohnungssuchender“ ergeben sich somit keine Besonderheiten.

Ein lediglich vorübergehendes Aufenthaltsrecht liegt vor, wenn sich der Ausländer nur auf absehbare Zeit (in der Regel weniger als ein Jahr) im Geltungsbereich des Landeswohnraumförderungsgesetzes aufhalten darf. Er gilt grundsätzlich nicht als Wohnungssuchender. Hierzu zählen:

- Asylbewerber mit einer Aufenthaltsgestattung (§ 55 Asylverfahrensgesetz – AsylVfG). Die asylrechtliche Aufenthaltsgestattung, die lediglich dazu dient, dem Asylbewerber vorübergehend die persönliche Durchführung seines Asylverfahrens zu ermöglichen, genügt auch dann nicht, wenn der Asylbewerber

nicht mehr verpflichtet ist, in einer Aufnahmeeinrichtung oder einer Gemeinschaftsunterkunft zu wohnen;

- Ausländer, die eine Aufenthaltserlaubnis nach dem Aufenthaltsgesetz mit einer Geltungsdauer von weniger als einem Jahr besitzen;
- Ausländer, bei denen die Abschiebung vorübergehend ausgesetzt wurde (§ 60a AufenthG, Duldung).

Ein Asylbewerber, der lediglich über eine Aufenthaltsgestattung (§ 55 AsylVfG) verfügt, kann ausnahmsweise Wohnungssuchender sein, wenn ihm laut Auskunft der Ausländerbehörde nach Abschluss des Asylverfahrens voraussichtlich eine Aufenthaltserlaubnis mit einer Geltungsdauer von mindestens einem Jahr erteilt werden wird. Gleiches gilt, wenn einem Ausländer nach Auskunft der Ausländerbehörde eine entsprechende Erlaubnis erteilt werden wird.

Ausländer mit Duldungen sind – ungeachtet der ausgesetzten Abschiebung – weiterhin ausreisepflichtig (§ 60a Abs. 3 AufenthG). Das gilt auch dann, wenn deren Duldung wiederholt verlängert wurde (sogenannte Kettenduldungen). Hier scheidet eine Anerkennung als Wohnungssuchende schon deshalb aus, weil sich diese Personen aufgrund der bestehenden Ausreisepflicht nicht rechtmäßig im Geltungsbereich des Gesetzes aufhalten.

Ist bei solchermaßen geduldeten Personen mit dem Wegfall des Ausreisehindernisses in absehbarer Zeit nicht zu rechnen, kommt die Erteilung einer Aufenthaltserlaubnis durch die dafür zuständige Stelle in Betracht (§ 25 Abs. 5 Satz 1 AufenthG). So soll die Aufenthaltserlaubnis nach § 25 Abs. 5 Satz 2 AufenthG erteilt werden, wenn die Abschiebung seit 18 Monaten ausgesetzt ist.

Diese Tatbestände gewährleisten, dass Ausländer, die unverschuldet an der Ausreise gehindert sind (§ 25 Abs. 5 Satz 3 AufenthG), nicht auf Dauer im Duldungsstatus verbleiben müssen, sondern eine Aufenthaltserlaubnis erhalten. Sie können dann als Wohnungssuchende gelten.

Die aufenthaltsrechtlichen Umstände sind jeweils durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachzuweisen (vergleiche Nummer 8.3 zu § 10 Abs. 4 Satz 1). In Zweifelsfällen ist eine Abstimmung mit der Ausländerbehörde angezeigt (vergleiche zur Datenerhebung bei Dritten durch die Gemeinde, Nummer 12.8 zu § 15).

Nicht als Wohnungssuchende gelten die Angehörigen der im Bundesgebiet stationierten ausländischen Streitkräfte und deren Haushaltsangehörige.

3.4 Absatz 8

Vergleiche hierzu die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV, Anlage 6).

3.5 Absatz 9

3.5.1 Satz 1

Wohnungsbau durch Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen liegt vor, wenn der zu schaffende Wohnraum noch mindestens 30 Jahre Wohnzwecken dienen kann. Die weiteren in § 10 Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 genannten Voraussetzungen sind zu beachten.

Kosten von Instandsetzungsmaßnahmen, die durch Änderungs- oder Erweiterungsmaßnahmen verursacht oder bedingt sind, sind Teil der Kosten der Baumaßnahme und mit ihnen zusammen förderfähig. Notwendige Instandhaltungskosten, das heißt, Kosten, die während der Nutzungsdauer der Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch die Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen, sind nicht förderfähig.

3.5.2 Satz 2 Nr. 3

Auch bei dieser Maßnahme muss Gegenstand die „Schaffung von Wohnraum“ sein. Das ist der Fall, wenn die geänderten Wohnbedürfnisse das Wohnen im unveränderten Zustand der Wohnung als nicht mehr zumutbar erscheinen lassen. Hier ist eine Abgrenzung zu Modernisierungsmaßnahmen nach Absatz 10 Satz 1 Nr. 1 vorzunehmen (vergleiche Nummer 3.6.1.1 zu Absatz 10 Satz 1 Nr. 1). Änderungen im ästhetischen Empfinden reichen insoweit nicht aus. Geänderte Wohnbedürfnisse können sich zum Beispiel aus dem Verlangen nach zusätzlichem Wohnraum zur Unterbringung weiterer Familienangehöriger ergeben. Sie bedürfen der Anerkennung durch die zuständige Stelle als notwendig und bedarfsorientiert.

3.6 Absatz 10

3.6.1 Satz 1

3.6.1.1 Nummer 1

Die Modernisierungsmaßnahme kann sich auf den Gebrauchswert des Wohnraums sowie des gesamten Wohngebäudes beziehen. Der Gebrauchswert des Wohnraums meint vorrangig die Größe und den Zuschnitt der Einzelwohnräume sowie deren Ausstattung, beispielsweise für schwerbehinderte Menschen sowie Haushalte mit Kindern. Nachhaltig den Gebrauchswert erhöhend können zum Beispiel Maßnahmen wirken, die eine Barrierearmut der Wohnung unterhalb der einschlägigen DIN-Norm herstellen, wenn sie sich an einer vorhandenen oder drohenden kon-

kreten Schwerbehinderung eines Haushaltsmitglieds und den daraus resultierenden speziellen Wohnbedürfnissen orientieren (vergleiche Nummer 3.10 zu Absatz 21).

Der Gebrauchswert des Wohngebäudes bezieht sich vorrangig auf den Raum und die Räumlichkeiten außerhalb der Wohnung, wie zum Beispiel den Wohnungsaufgang im Hausflur, die Kellerräume usw., aber auch Gebäudeeingangsanlagen. Umfasst sind Maßnahmen zur Verbesserung und Vereinfachung des Zugangs zu den Wohnungen (zum Beispiel durch den zusätzlichen Einbau eines Aufzugs) sowie zur Zugänglichmachung des Wohngebäudes. Im Falle der Schwerbehinderung von Haushaltsmitgliedern sind die zu treffenden Maßnahmen an diesen Behinderungen zu orientieren.

Nicht als Modernisierungsmaßnahmen zu werten sind Schönheitsreparaturen sowie sonstige Maßnahmen ästhetischer Natur.

3.6.1.2 Nummer 4

Die Herstellung der Barrierefreiheit einer Wohnung verlangt einen Ausstattungszustand, der sich ausschließlich an den einschlägigen DIN-Normen (derzeit DIN 18025 Teil 1 und 2) orientiert. Die Nummer 4 stellt eine eigenständige Modernisierungsmaßnahme dar. Da eine barrierefreie Wohnung häufig nur sinnvoll ist, wenn das Wohngebäude barrierefrei zugänglich ist, ist der Anwendungsbereich eines Fördertatbestandes entsprechend auszulegen. Er kann damit auch die barrierefreie Zugänglichmachung der Wohnung und des Wohngebäudes umfassen.

3.7 Absatz 11

Als Erwerb neuen Wohnraums gilt der – auch mehrmalige – Erwerb innerhalb von vier Jahren nach dessen Bezugsfertigkeit. Somit handelt es sich um den Erwerb bestehenden Wohnraums, wenn der Wohnraum zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits länger als vier Jahre besteht; gerechnet ab dessen Bezugsfertigkeit. Für die Entscheidung, ob es sich bei dem Erwerbsgegenstand um neuen oder bestehenden Wohnraum handelt, ist neben der Bezugsfertigkeit (vergleiche hierzu Absatz 12) der Zeitpunkt des Erwerbs ausschlaggebend. Hierfür ist auf den Abschluss des notariellen Vertrags abzustellen. Kann der Antragsteller gegenüber der Wohnraumförderungsstelle noch keinen Notartermin benennen, ist davon auszugehen, dass der Abschluss des Erwerbsvertrages innerhalb von drei Monaten nach Einreichung des Antrags bei der zuständigen Wohnraumförderungsstelle erfolgt. Somit muss das Ende dieser Dreimonatsfrist innerhalb der gesetzlichen Vierjahresfrist liegen. Für die Bezugsfertigkeit ist auf den nach den Umständen des Einzelfalles spätest möglichen Zeitpunkt abzustellen.

3.8 Absatz 16

Zuständige Stelle:

Wohnraumförderungsstelle, Gemeinde

Zu einem Haushalt im Sinne des Gesetzes rechnen die in Satz 1 bis 3 genannten Personen, wenn und soweit sie miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft („Wirtschaften aus einem Topf“) führen.

Personen, die gemeinsam einen Haushalt führen, bilden deshalb nicht notwendig eine Wirtschaftsgemeinschaft. Für Ehegatten ist auch die Möglichkeit eines Getrenntlebens innerhalb einer Wohnung anerkannt.

Zum Haushalt rechnen die in Absatz 16 genannten Personen auch dann, wenn sie vorübergehend abwesend sind. Vorübergehend abwesend sind diese Personen, wenn der Haushalt auch während der Abwesenheit der Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen bleibt. Die behauptete Zugehörigkeit zum Haushalt ist in Zweifelsfällen nachzuprüfen, zum Beispiel indem den Antragstellern die Möglichkeit eingeräumt wird, Meldebescheinigungen vorzulegen. Haben sich zum Haushalt rechnende Personen in einem engen zeitlichen Zusammenhang zur Antragstellung zu- oder abgemeldet, ist nachzuprüfen, ob sie auf Dauer in den Haushalt aufgenommen oder aus dem Haushalt ausgeschieden sind (zum Beispiel durch Ermittlung der Gründe für den Zu- oder Wegzug).

Ob eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft vorliegt, ist von der zuständigen Stelle im Einzelfall zu entscheiden.

Eine Lebensgemeinschaft zweier Personen (Satz 1 Nr. 3) setzt voraus, dass sie auf Dauer angelegt ist, daneben keine weitere Lebensgemeinschaft, Partnerschaft oder Ehe zulässt und sich durch innere Bindungen auszeichnet, die ein gegenseitiges Entstehen der Partner füreinander begründen. Sie muss somit über die Beziehungen in einer reinen Wohn- oder Wirtschaftsgemeinschaft hinausgehen. Auf materieller Ebene muss eine tatsächliche Unterstützung und eine tatsächliche Leistungserbringung durch den Partner stattfinden. Eine derartige gegenseitige Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft ist nur bei solchen Gemeinschaften gegeben, in denen die Bindungen der Partner so eng sind, dass von ihnen ein gegenseitiges Entstehen in den Not- und Wechselfällen des Lebens erwartet werden kann.

Ob eine Lebensgemeinschaft dergestalt auf Dauer angelegt ist, ist von der zuständigen Stelle im Einzelfall zu entscheiden. Indizien, die für eine auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft sprechen, sind zum Beispiel ein gemeinsames Kind, bereits bisheriges gemeinsames Wohnen, gemeinsa-

me Kontoführung, die Bildung gemeinsamen Vermögens, der gemeinsame Erwerb von Wohneigentum, wenn dem wirtschaftlich schwächeren Partner ein Miteigentumsanteil von mindestens 25 % eingeräumt wurde oder wird, die Schenkung eines Grundstückteils, wenn einer der Partner bisher Alleineigentümer des Grundstücks war.

Auch ohne Vorliegen solcher Indizien kann von einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft ausgegangen werden, wenn die Darlegung der gemeinsamen Lebensplanung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Umstände plausibel erscheint.

Die in Satz 3 angesprochenen Personen werden „alsbald“ in den Haushalt aufgenommen, sofern dies zeitnah - im Regelfall innerhalb von sechs Monaten nach Antragstellung - geschehen soll. Sie gelten bereits als dem Haushalt zugehörig. Kinder, deren Geburt innerhalb von sechs Monaten erwartet wird, gelten nach Satz 2 als dem Haushalt zugehörig.

Das gemeinsame Kind eines getrennt lebenden Paares kann im Falle des gemeinsamen Sorgerechts auch beiden Haushalten angehören. Ein Umgangsrecht eines der Partner ist hingegen nicht ausreichend, um das Kind als seinem Haushalt zugehörig anzusehen.

Entsprechend dem Abstammungsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches unterscheidet Absatz 16 nach der Verwandtschaft in gerader Linie und in der Seitenlinie (§ 1589 BGB). Die Verwandtschaft in gerader Linie meint die Beziehung zwischen Großeltern, Eltern, Kind, Enkel usw.; die Verwandtschaft in der Seitenlinie meint die Beziehung zwischen Personen, die wie Geschwister oder Onkel und Nefte von derselben Person abstammen. Der Grad, das heißt die Nähe der Verwandtschaft, richtet sich nach der Zahl der sie vermittelnden Geburten. Somit sind Eltern mit ihren Kindern im ersten Grad, die Enkel mit den Großeltern im zweiten Grad in gerader Linie, Geschwister miteinander im zweiten Grad in der Seitenlinie verwandt.

Ähnlich verhält es sich bei der Schwägerschaft, bei der Absatz 16 ebenfalls nach einer solchen in gerader Linie und in der Seitenlinie differenziert. Nach § 1590 BGB sind die Verwandten eines Ehegatten mit dem anderen Ehegatten verschwägert. Das gilt in gleicher Weise für die Lebenspartnerschaft. Die Linie und der Grad der Schwägerschaft bestimmen sich nach der Linie und dem Grad der sie vermittelnden Verwandtschaft. Ein Ehegatte ist somit mit seinen Schwiegereltern in aufsteigender Linie und mit den Kindern des anderen Ehegatten als Stiefkinder in absteigender Linie

verschwägert. In der Seitenlinie besteht die Schwägerschaft mit den Geschwistern des anderen Ehegatten sowie mit deren Kindern usw. Die Schwägerschaft besteht mit den Verwandten des anderen Ehegatten in dem Grade, wie dieser mit ihnen verwandt ist.

Das Zustandekommen der Schwägerschaft setzt eine gültige Ehe oder eine eingetragene Lebenspartnerschaft voraus. Die Auflösung der Verbindung beendet die Schwägerschaft jedoch nicht. Doch kann eine Schwägerschaft nach Auflösung der Ehe nicht mehr entstehen. Ein geschiedener Ehemann ist mit den Kindern seiner früheren Frau aus deren zweiter Ehe nicht verschwägert.

3.9 Absatz 20

Zuständige Stelle:

Wohnraumförderungsstelle, Gemeinde

Alleinerziehende sind allein stehende Frauen oder Männer. Das Merkmal „allein stehend“ verlangt, dass kein weiterer Erwachsener im Haushalt im Sinne des Absatz 16 (vergleiche Nummer 3.8 zu Absatz 16) der/ des Alleinerziehenden lebt, es sei denn, es handelt sich um die eigenen volljährigen Kinder. Ein weiterer im Haushalt lebender Erwachsener ist auch dann unschädlich, wenn es sich hierbei um Personen handelt, die offenkundig keine Betreuungsleistungen anstelle der/ des Alleinerziehenden erbringen können, zum Beispiel weil sie selbst pflegebedürftig sind. Das Merkmal „alleinerziehend“ setzt weiter voraus, dass mindestens ein Kind im Sinne des Absatzes 18 dem Haushalt der/ des Alleinerziehenden angehört.

Bei ledigen und geschiedenen Alleinerziehenden muss ein alleiniges oder zumindest ein gemeinsames elterliches Sorgerecht vorhanden sein, so dass den getrennt lebenden Elternteilen die Vermögens- und Personensorge zumindest gemeinsam zusteht. In einem solchen Fall muss das Kind seinen Lebensmittelpunkt jedoch bei dem/ der Alleinerziehenden haben, der/ die das Kind überwiegend erzieht und betreut. Das ist glaubhaft nachzuweisen. Davon ist im Falle der alleinigen Sorge des/ der Alleinerziehenden auszugehen.

Das gilt in gleicher Weise für verheiratete, jedoch getrennt lebende Ehegatten. Bei verheirateten Eltern kann nach Satz 2 daneben auch eine Sorgerechtsregelung getroffen werden. In einem solchen Fall muss dem / der Alleinerziehenden bei etwaigem gemeinsamem Sorgerecht dann zumindest das Aufenthaltsbestimmungsrecht zustehen. Diese Voraussetzungen sind bei einer abweichend geregelten alleinigen Sorge des/ der Alleinerziehenden erfüllt.

Das dauernde Getrenntleben vom Ehepartner ist nachzuweisen. Der Nachweis kann durch eine Meldebescheinigung und die getrennte steuerliche Veranlagung geführt werden.

3.10 Absatz 21

Zuständige Stelle:

Wohnraumförderungsstelle, Gemeinde

3.10.1

Der im Landeswohnraumförderungsgesetz verwendete Begriff hat inhaltlich unverändert die noch in den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2002, Nummer 2.6) gebräuchliche Bezeichnung „Schwerbehinderte Menschen mit spezifischen Wohnversorgungsproblemen“ abgelöst.

Festzustellen sind:

- Schwerbehinderung nach § 2 Abs. 1 und 2 SGB IX und
- aus der Schwerbehinderung unmittelbar herrührende spezielle Wohnbedürfnisse des schwerbehinderten Menschen hinsichtlich Grundriss oder Ausstattung.

Das Gesetz sieht diese kumulative Feststellung als Voraussetzung aller an die Schwerbehinderteneigenschaft anknüpfenden Regelungen vor. Sie hat somit Bedeutung für die Zugehörigkeit zu einer etwaigen Zielgruppe „schwerbehinderte Menschen“ ebenso wie für eine etwa erhöhte Einkommensgrenze, die das Förderprogramm an das Vorliegen einer Schwerbehinderung knüpft; sie gilt gleichermaßen für die Bewertung im Rahmen der Entscheidung über die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins.

Lebt in einem Haushalt ein schwerbehinderter Mensch, ist für die Anwendung einer etwaigen erhöhten Einkommensgrenze somit stets die kumulative Feststellung nach § 4 Abs. 21 erforderlich. Eine solche Feststellung kommt damit nicht bereits als Ausgleich in Folge höherer Aufwendungen zum Tragen, die ein schwerbehinderter Mensch aufgrund eines Nachteils hat.

3.10.2

Das Vorliegen einer Schwerbehinderung ist darzulegen und im Zweifel gegenüber der zuständigen Stelle nachzuweisen. Unter den Voraussetzungen des § 10 Abs. 4 Satz 1 ist auch das Verlangen der Vorlage eines Ausweises im Sinne des § 69 SGB IX zum Nachweis des Vorliegens einer Behinderung und des Grads der Behinderung zulässig. Schwerbehinderten Menschen, die keinen entsprechenden Ausweis besitzen, ist es zu gestatten, die Behinderung durch ein

Dokument mit vergleichbarem Beweiswert nachzuweisen (vergleiche Nummer 8.3 zu § 10 Abs. 4 Satz 1). Hierfür kommt zum Beispiel eine entsprechende Mitteilung etwa über den Grad der Behinderung (GdB) durch die Versorgungsverwaltung an den Betroffenen in Betracht.

Menschen sind nach § 2 Abs. 2 SGB IX schwerbehindert, wenn bei ihnen ein Grad der Behinderung von wenigstens 50 vorliegt.

3.10.3

Für das Vorliegen spezieller Wohnbedürfnisse schwerbehinderter Menschen sind die tatsächlichen Verhältnisse entscheidend. Das Vorliegen ist einzelfallbezogen unter Berücksichtigung der besonderen Umstände festzustellen. Die Vorlage eines Schwerbehindertenausweises reicht deshalb hierfür nicht aus. Spezielle Wohnbedürfnisse müssen sich auf Grundriss oder Ausstattung beziehen und liegen zum Beispiel regelmäßig bei schwerbehinderten Menschen vor, die Rollstuhlbenutzer oder blind sind. Weitere Fälle sind denkbar. Die zuständige Stelle kann in Zweifelsfällen und nach pflichtgemäßem Ermessen zum Beispiel die Vorlage einer ärztlichen Bewertung verlangen, welche die speziellen Wohnbedürfnisse darstellt (§ 10 Abs. 4 Satz 1). Die speziellen Wohnbedürfnisse müssen aus der Schwerbehinderung resultieren.

Die Merkmale „Grundriss“ und „Ausstattung“ sind nicht notwendig nur an die Wohnung des Schwerbehinderten geknüpft. Der Begriff „Ausstattung“ umfasst auch den Zugang zur Wohnung und die Zugänglichkeit des Wohngebäudes, in welchem die Wohnung liegt, sowie die allgemeinen Verkehrsflächen des Wohngebäudes.

Schwerbehinderte im Sinne der Vorschrift sind auch Personen, denen eine Schwerbehinderung konkret droht, wenn sich aufgrund der mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwartenden Behinderung typischerweise oder im Einzelfall spezielle Wohnbedürfnisse ergeben werden. Sowohl die konkret drohende Schwerbehinderung als auch die mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwartenden speziellen Wohnbedürfnisse sind durch amtsärztliches Zeugnis nachzuweisen.

3.11 Absatz 22

Als Eigenleistung gilt auch der Betrag, der aus einem zertifizierten Altersvorsorgevertrag („Wohn-Riester“) zwecks Anschaffung oder Herstellung einer selbstgenutzten Wohnung entnommen wird.

Keine Eigenleistungen sind dagegen Kaufpreinsnachlässe. Sie mindern jedoch die Gesamtkosten, aus denen die Höhe der erforderlichen Eigenleistung zu berechnen ist (verglei-

che zum Erfordernis der Eigenleistung Nummer 8.1.1.5 zu § 10 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5).

4 § 5 Umsetzung des Förderauftrags

Zuständige Stelle:

Oberste Landesbehörde

Befugnisse der Gemeinden und Landkreise nach § 9 Abs. 3 und der L-Bank nach § 9 Abs. 4, mit eigenen Mitteln eine Förderung nach diesem Gesetz durchzuführen und hierzu eigene Förderprogramme aufzustellen, bleiben unberührt.

5 § 7 Fördermittel

Zuständige Stelle:

Oberste Landesbehörde, L-Bank soweit nicht zu einzelnen Absätzen Abweichendes bestimmt ist

5.1 Absatz 1 Satz 1

Die Förderung erfolgt in Form von Zuwendungen oder geldwerten Leistungen aus Mitteln der öffentlichen Hand. Die Zuwendung wird grundsätzlich als Projektförderung gewährt. Art und Höhe der Zuwendung, Verzinsung und Tilgung von Förderdarlehen sowie die Entgelte für die Bewilligungsstelle ergeben sich aus dem Förderprogramm. Die Bewilligungsstelle bestimmt im Zuwendungsbescheid (Förderzusage, § 13) die Laufzeit der Zinsverbilligung von Förderdarlehen (vergleiche zum Begriff Nummer 13 zu § 16). Beginn und Ende des Zeitraums der Zinsvergünstigung sind nicht notwendig deckungsgleich mit der Bindungsdauer. Umfasst ein Vorhaben mehrere zu fördernde Mietwohnungen, werden Beginn und Ende der Zinsverbilligung für alle mit der Förderzusage geförderten Wohnungen einheitlich bestimmt.

Satz 1 statuiert kein Wahlrecht des Förderempfängers mit der Befugnis, sich im Rahmen einer Zuwendung zwischen Darlehen einerseits und Zuschuss andererseits entscheiden zu können. Adressat dieser Bestimmung ist das Land als Fördergeber. Der Gesetzgeber überlässt es ausdrücklich der Entscheidung des Landes, welcher Instrumente es sich bei seiner Förderung nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz bedient. Die Möglichkeit der Wahl zwischen Fördermitteln kann dem Förderempfänger jedoch eingeräumt werden (Satz 3). Hierzu bedarf es der ausdrücklichen Formulierung einer Wahlmöglichkeit im Förderprogramm.

Die Bestellung von Grundpfandrechten zur Sicherung von Förderdarlehen hat in Euro zu erfolgen. Durch Verpflichtungserklärung vorrangiger oder gleichrangiger Gläubiger ist Folgendes kumulativ sicherzustellen:

- werden Förderdarlehen zur nachrangigen Finanzierung eingesetzt, sollen dem Grundpfandrecht für die Förderdarlehen nur Grundpfandrechte für solche Darlehen vorgehen oder gleichgestellt werden, die allein der Finanzierung des geförderten Objekts einschließlich des Grundstücks dienen und nur zum Zwecke der Zinsanpassung ordentlich kündbar sind;
- im Falle der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung geförderter Objekte sind im Verhältnis zu den Förderdarlehen nachrangige oder ungesicherte Forderungen nicht in den dinglichen Haftungsrahmen des vor- oder gleichrangigen Grundpfandrechts einzubeziehen;
- vor- oder gleichrangige Grundschulden in Fremdwährung (beispielsweise in Schweizer Franken) sind im Falle der Zwangsvollstreckung im Verhältnis zur L-Bank höchstens mit dem Betrag anzusetzen, der sich aus dem Umrechnungskurs am Tag der Eintragung der Grundschuld ergibt;
- bei vor- oder gleichrangigen tilgungsfreien Darlehen ist die Bewilligungsstelle berechtigt, von den Gläubigern dieser Darlehen Erklärungen zu verlangen, die sie bei einem notleidenden Engagement wirtschaftlich einem Tilgungsdarlehen vergleichbar machen.

5.2 Absatz 3

Zuständige Stelle:

Oberste Landesbehörde, L-Bank, Gemeinde

Die genannten europarechtlichen Anforderungen sind bei der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes zu berücksichtigen. Neben weiteren Möglichkeiten, die die Europäische Union (EU) für eine europarechtskonforme soziale Mietwohnraumförderung einräumt, bietet sich die Einhaltung der in Absatz 3 genannten Anforderungen auch für die entsprechende Fördertätigkeit der Kommunen sowie der L-Bank an. Dies gilt auch dann, wenn zu einer Förderung durch einen dieser Träger eine weitere Förderung hinzutritt. Wird die Landesförderung mit der Förderung eines anderen der genannten Träger kombiniert (zum Beispiel durch die verbilligte Abgabe von Grundstücken durch die Kommune), hat dieser andere Träger die Vereinbarkeit der Gesamtförderung mit den europarechtlichen Anforderungen des Absatz 3 sicherzustellen.

Förderakten im Rahmen der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse sind durch die Bewilligungsstelle mit den für die Förderentscheidung bestimmenden Unterlagen für einen Zeitraum von zehn Jahren aufzubewahren, nachdem die Darlehen – auch vorzeitig – vollständig zurückgezahlt wurden. Wurden mehrere Darlehen für ein Vorhaben gewährt, bemisst sich die Aufbewahrungsfrist nach dem zuletzt zurückgezahlten Darlehen.

Zuschussakten sind für die Dauer der öffentlich-rechtlichen Bindungen, mindestens aber für einen Zeitraum von zehn Jahren nach der Bewilligung aufzubewahren.

6 **§ 8 Förderempfänger**

Zuständige Stelle:

L- Bank

6.1 Absatz 2

Für Wohnungen, deren Veräußerung an Dritte durch den Antragsteller beabsichtigt ist, kann eine auf längstens drei Jahre befristete Zusage der Reservierung von Fördervolumen (Reservierungszusage) ausgesprochen werden. Mit dem Vorhaben muss innerhalb eines Jahres nach Bekanntgabe der Reservierungszusage begonnen werden.

7 **§ 9 Aufgaben und Zuständigkeiten**

Zuständige Stelle:

Oberste Landesbehörde, L-Bank, Gemeinde

7.1 Absatz 2

Sollen wohnungswirtschaftliche Belange von Gemeinden durch das Land berücksichtigt werden, kann dies nur in den jeweiligen Förderprogrammen des Landes erfolgen. Dies kann durch eine Förderung in Bedarfsschwerpunkten des Landes geschehen. Die Gemeinden haben auf eine Berücksichtigung ihrer Belange keinen Anspruch. Keinesfalls kann aus dieser Bestimmung der Anspruch auf die Überlassung von Landesmitteln außerhalb eines Förderprogramms hergeleitet werden.

7.2 Absatz 3

Führen Gemeinden und Landkreise mit eigenen Mitteln eine Förderung nach diesem Gesetz durch, entscheiden sie über die zuständigen Stellen. Wird eine Förderung nach Absatz 3 Satz 1 oder Absatz 4 Satz 1 angeboten, finden diese Durchführungshinweise im Übrigen entsprechende Anwendung.

Die Regelung des Absatz 3 beinhaltet die Befugnis der genannten Stellen, ihre Förderung mit der des Landes zu kombinieren (vergleiche zu den Auswirkungen der europarechtlichen Anforderungen an eine Kombination der Förderung Nummer 5.2 zu § 7 Abs. 3).

8 § 10 Fördervoraussetzungen

Zuständige Stelle:

Wohnraumförderungsstelle soweit nicht zu einzelnen Absätzen oder Nummern Abweichendes bestimmt ist

8.1 Absatz 2

8.1.1 Satz 1

8.1.1.1 Nummer 1

Der Erwerb ist gesichert, sobald der Antragsteller einen durch Vormerkung gesicherten Auflassungsanspruch hat und nicht Gefahr läuft, die erworbene Rechtsstellung (Eigentumsanwartschaft) ohne vollen Wertersatz zu verlieren. Die Eintragung einer Auflassungs- oder Eintragungsvormerkung ist entbehrlich, wenn die Eigentumsumschreibung im notariellen Kaufvertrag bewilligt und auf Weisung beider Vertragsparteien im Grundbuch beantragt wird.

8.1.1.2 Nummer 2

Ein Erbbaurecht von angemessener Dauer ist anzunehmen, wenn die Fremdmittel voraussichtlich mindestens zehn Jahre vor dem Auslaufen des Erbbaurechts getilgt sein werden und der planmäßige Heimfall des Erbbaurechts voraussichtlich nicht mehr zu Lebzeiten des jüngsten Antragstellers eintreten wird. Zur vereinfachten Berechnung ist auf ein Lebensalter von 100 Jahren abzustellen. Von dieser Bedingung kann abgesehen werden, wenn dem Erbbauberechtigten die Möglichkeit zur Verlängerung des Erbbaurechts oder zum Erwerb des Grundstücks eingeräumt wird. Untererbbaurechte sind keine Erbbaurechte im Sinne des Satz 1 Nr. 2. Hinsichtlich des gesicherten Erwerbs gelten die Ausführungen der Nummer 8.1.1.1 zu Nummer 1 entsprechend.

8.1.1.3 Nummer 3

Keine Gewähr bietet, wer Anlass zur Vermutung gibt, dass er Festlegungen der Förderzusage zur Durchführung des Bauvorhabens und zur Verwaltung des Wohnraums nicht einhält, Anstrengungen zur Erreichung der größtmöglichen Wirtschaftlichkeit nicht unternimmt oder die Erhaltung des geförderten Objekts nicht dauerhaft sichert. Liegen Anhaltspunkte hierzu nicht vor, besteht keine Darlegungspflicht des

Förderempfängers sowie keine dahingehende Ermittlungspflicht der zuständigen Stelle.

8.1.1.4 Nummer 4

Zuständige Stelle:

L-Bank, Wohnraumförderungsstelle

Das Merkmal der erforderlichen Zuverlässigkeit des Antragstellers setzt voraus, dass keine Tatsachen vorliegen, die Zweifel an der Gewissenhaftigkeit und Redlichkeit des potenziellen Förderempfängers hervorrufen.

Dem Antragsteller und seinen Haushaltsangehörigen muss angesichts aller Belastungen der zum Leben erforderliche Betrag verbleiben. Für die Eigentumsförderung wird zur Ermittlung dieses Betrages gemeinsam mit den Vorschriften zum Landeswohnraumförderungsprogramm eine Belastungstabelle mit den Richtwerten über die tragbaren Belastungen veröffentlicht.

Die Wohnraumförderungsstelle prüft anhand der Belastungstabelle, ob der Antragsteller und die übrigen Haushaltsangehörigen die Belastungen aus der Förderung und weiteren Verpflichtungen tragen können. Ist das nicht der Fall, der Antrag aber im Übrigen förderfähig, ist er der Bewilligungsstelle mit einer entsprechenden Stellungnahme vorzulegen (vergleiche zur Förderschädlichkeit eines vorzeitigen Beginns in diesen Fällen Nummer 8.1.1.7.2 zu Absatz 2 Satz 1 Nr. 7).

Die Bewilligungsstelle hat eine Gesamtwürdigung anzustellen. Sie kann in Einzelfällen Ausnahmen von dieser Tabelle zulassen.

Die Nachweise des Antragstellers sind der Bewilligungsstelle für die Bonitäts- und Beleihungsprüfung im Original vorzulegen.

8.1.1.5 Nummer 5

Die angemessene Eigenleistung (vergleiche hierzu bereits Nummer 3.10 zu § 4 Abs. 22) beträgt grundsätzlich 15 % der Gesamtkosten des zu fördernden Vorhabens bei einer erstrangigen Absicherung der Förderdarlehen sowie bei einer Förderung durch die Gewährung von Zuschüssen. Als angemessen ist im Übrigen regelmäßig eine Eigenleistung anzusehen, die 25 % der Gesamtkosten beträgt. Mindestens 8,5 % der Gesamtkosten müssen in Form von Eigenkapital erbracht werden. Als Eigenkapital gelten die in § 4 Abs. 22 genannten Werte, nicht jedoch die in § 4 Abs. 23

bestimmten Selbsthilfemaßnahmen. Im Gegensatz zum Begriff des „vorhandenen, verwertbaren Vermögens“ (vergleiche Nummer 9.2.2 zu § 11 Abs. 2 Nr. 2) meint Eigenkapital das Vermögen, welches der Antragsteller zur Erbringung seiner Eigenleistung und damit zur Finanzierung seines Vorhabens tatsächlich einsetzen wird.

Bei der Förderung von Mietwohnraum und bei der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen kann eine davon abweichende Eigenleistung gefordert werden.

Soll die Eigenleistung teilweise durch Selbsthilfe erbracht werden, ist dies durch schriftliche Bestätigung des Architekten/ Bauleiters und/ oder der Mithelfer glaubhaft zu machen. Der einheitliche Vordruck der Bewilligungsstelle ist zu verwenden (§ 10 Abs. 4 Satz 2).

Die Gesamtkosten sind die Kosten des Objekts einschließlich der Grundstücks- und Finanzierungskosten. Zu den Kosten des Objekts gehören die Baukosten inklusive der Baunebenkosten. Zu Letzteren rechnen beispielsweise die Architekten- und Ingenieurhonorare sowie die Kosten für Behördenleistungen. Zu den Grundstückskosten zählen die Erwerbskosten, wie zum Beispiel Maklergebühren, Notar- und Grundbuchkosten sowie die Kosten der Erschließung. Zu den Finanzierungskosten rechnen die Kosten der Geldbeschaffung (Kosten für die Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel, für die Bereitstellung des Fremdkapitals, für die Beschaffung der Zwischenkredite und Teilvalutierungen von Dauerfinanzierungsmittel und Fremdkapitalzinsen).

8.1.1.6 Nummer 6

In der Eigentumsförderung besteht die Bindung in der daraus resultierenden Verpflichtung zur Selbstnutzung (§ 3 Abs. 1 Satz 3). Deshalb müssen der Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen die Absicht haben, voraussichtlich auf Dauer ihren Hauptwohnsitz in dem geförderten Objekt zu nehmen. Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit können Fördermittel zu diesem Zweck erhalten, wenn sie und ihre Haushaltsangehörigen berechtigt sind, sich unbefristet im Geltungsbereich dieses Gesetzes aufzuhalten. Hat der Antragsteller oder ein Haushaltsangehöriger nur einen befristeten Aufenthaltstitel, dürfen der Erteilung eines unbefristeten Titels in absehbarer Zeit keine Hindernisse entgegenstehen. Dies ist im Zweifel durch die Ausländerbehörde zu bestätigen.

8.1.1.7 Nummer 7

Es dürfen nur solche Vorhaben gefördert werden, die noch nicht begonnen worden sind (vergleiche VV Nr. 1.2 zu § 44 Landeshaushaltsordnung – LHO).

Eine Rückgängigmachung förderschädlicher Maßnahmen beseitigt den erfolgten Vorhabensbeginn nicht. Dies bedeutet, dass ein bereits erfolgter Vorhabensbeginn nicht nachträglich geheilt werden kann.

8.1.1.7.1

Für den Beginn eines Vorhabens gilt: Will der Antragsteller das Vorhaben selbst als Bauherr errichten oder errichten lassen, darf er weder den Rohbau in Auftrag gegeben, einen Vertrag über die Erstellung eines schlüsselfertigen Wohngebäudes oder die Lieferung eines Fertighauses oder einen sonstigen Vertrag mit entsprechendem wirtschaftlichen Inhalt abgeschlossen, noch mit den Bauarbeiten begonnen haben. Die Bauarbeiten beginnen regelmäßig mit dem Ausheben der Baugrube. Die Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens nach der Landesbauordnung (§ 51 LBO), die Erteilung einer Baugenehmigung (§ 52, § 58 LBO) und die Erteilung des Baufreigabebescheins (§ 59 Abs. 1 LBO) sind unschädlich.

Ein sonstiger Vertrag mit entsprechendem wirtschaftlichem Inhalt ist förderschädlich, wenn die Parteien auf das Bauobjekt Bezug nehmen und dessen unmittelbare und tatsächliche Realisierung verpflichtend vereinbaren. Der Erwerb eines Grundstücks und die Erteilung eines Auftrags zur Planung oder zur Bodenuntersuchung gelten deshalb nicht als Beginn des Vorhabens, es sei denn, gerade sie sind der Zweck der Zuwendung. Kein vorzeitiger Vorhabensbeginn ist somit in Verträgen zu sehen, die Architekten mit der Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung betrauen. Das gilt auch dann, wenn der Vertragspartner darüber hinaus oder ausschließlich zur Bau- oder Objektüberwachung verpflichtet wird.

Ein somit grundsätzlich förderunschädlicher Architektenvertrag ist jedoch zumindest dann bereits als Vorhabensbeginn durch den Bauherrn zu bewerten, wenn dieser dem Vertragspartner in der Vereinbarung die Befugnis überträgt, eigenständig anstelle des Bauherrn zu verfahren. Ist es dem Architekten damit gestattet, alle weiteren Schritte selbständig einzuleiten, einschließlich der Erteilung der Aufträge zur unmittelbaren und tatsächlichen Verwirklichung des Objekts (zum Beispiel Erstellung des Rohbaus, Lieferung des Fertighauses), ohne dass es zuvor noch auf eine Mitwirkung des Bauherrn ankommen soll, so ist bereits in einem solchen – wirksamen – Vertrag ein vorzeitiger Beginn zu erkennen.

Will der Antragsteller Wohnraum käuflich erwerben, darf er den notariell beurkundeten Kaufvertrag, einen ebenfalls formwirksamen Vorvertrag, mit dem sich die Parteien verpflichten, einen Kaufvertrag abzuschließen, oder einen

verbindlichen genossenschaftlichen Kaufanwartschaftsvertrag noch nicht abgeschlossen haben. Eine wegen Formmangels nichtige Vereinbarung (§ 125 BGB) oder ein aus anderen Gründen erkennbar unwirksames Rechtsgeschäft stellt allein noch keinen förderschädlichen Beginn des Vorhabens dar. Das gilt auch dann, wenn die Vertragsparteien offensichtlich von einer wirksam zustande gekommenen Vereinbarung ausgehen.

Anders verhält es sich, wenn bereits eine Zahlung auf die künftige Verpflichtung aus dem noch abzuschließenden Kaufvertrag erfolgt ist, die auf diese Zahlungsverpflichtung und damit den Kaufpreis angerechnet werden soll. Sieht die dahingehende Vereinbarung über die Zahlung des Betrages keine Rückzahlungsverpflichtung des Empfängers und künftigen Verkäufers vor, haben die Parteien bereits einen Teil des Verfügungsgeschäfts getätigt und damit förderschädlich vorzeitig begonnen. In einem solchen Fall ist es dann auch unerheblich, wenn die Vereinbarung gleichzeitig eine Objektreservierung vorsieht.

8.1.1.7.2

Das Landeswohnraumförderungsgesetz anerkennt als Ausnahme von dem Grundsatz der Förderschädlichkeit eines vorzeitigen Vorhabensbeginns nur die Zustimmung durch die zuständige Stelle.

Als Zustimmung in diesem Sinne gilt, wenn die zuständige Wohnraumförderungsstelle den vollständigen, geprüften und aus ihrer Sicht förderfähigen Antrag ohne eine Stellungnahme der Bewilligungsstelle zugeleitet hat (vergleiche Teil 1 Nr. 2.1.3 und Nr. 2.2). Maßgeblicher Zeitpunkt ist der Eingang bei der Bewilligungsstelle. Der Antragsteller ist vorbehaltlich der endgültigen Förderentscheidung durch die Bewilligungsstelle über den Eingang seines Antrags und die damit verbundenen Wirkungen zu unterrichten. Die Unterrichtung muss den Hinweis enthalten, dass ein etwaiger vorzeitiger Vorhabensbeginn zwar förderunschädlich ist, gleichwohl aber auf eigenes Risiko erfolgt und keinen Rechtsanspruch auf die beantragte Förderung begründet. Eine frühere Praxis nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2002, Nr. 3.2.2.1), wonach ein vorzeitiger Beginn einer Förderung dann nicht entgegenstand, wenn die Wohnraumförderungsstelle den Förderantrag der Bewilligungsstelle zugeleitet hatte und für das Vorhaben Fördermittel bereitgestellt waren, wurde mangels Klarheit in der Umsetzbarkeit aufgegeben.

In dem Landeswohnraumförderungsprogramm kann bestimmt sein, dass zusätzlich eine Genehmigung durch die zuständige oberste Landesbehörde erforderlich ist.

Bereits vor dem Zeitpunkt des Eingangs der geprüften Antragsunterlagen bei der Bewilligungsstelle kann von dem Verbot des vorzeitigen Beginns eine Ausnahme erteilt werden, indem die dafür zuständige Stelle dem vorzeitigen Beginn ausdrücklich zustimmt (vergleiche Teil 1 Nummer 2.1.1). Die Ausnahme kann im Rahmen der haushaltsrechtlichen Ermächtigung erteilt werden, wenn im Einzelfall ein zeitlicher Aufschub aus sachlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar ist und das Vorhaben nicht rechtzeitig voraussehbar war, zum Beispiel im Falle einer Zwangsversteigerung. Die zuständige Stelle hat vor Erteilung einer Zustimmung diese Voraussetzungen zu prüfen. Hierzu gehören nicht die Zulässigkeit und Begründetheit des Förderantrags. Es ist auch nicht erforderlich, dass ein solcher Antrag bereits vorliegt.

In dem schriftlichen Bescheid über die Ausnahme ist dem (potenziellen) Antragsteller mitzuteilen, dass der Beginn für die etwaige spätere Förderung des Vorhabens unschädlich ist, jedoch auf eigenes Risiko erfolgt und die Ausnahmeerteilung keinen Rechtsanspruch auf die beantragte Förderung begründet.

Keinesfalls wird eine Ausnahme von dem genannten Grundsatz bereits durch eine Vereinbarung begründet, nach der der Vertragspartner von einem wirksamen Vertrag zurücktreten kann, falls er keine Förderung erhält. Die dahingehende Praxis, die „in begründeten Fällen“ einen derartigen Vertrag als förderunschädlich anerkannte (WFB 2002, Nr. 3.2.3), wurde aufgegeben. Eine solche Vereinbarung bedeutet aufgrund des erfolgten Vertragsschlusses einen auch durch Widerruf nicht rückgängig zu machenden und deshalb förderschädlichen vorzeitigen Beginn.

Ein Vertrag mit Rücktrittsvorbehalt wird dadurch jedoch nicht ausgeschlossen. Er ist praktikabel, nachdem zuvor die Förderunschädlichkeit eines vorzeitigen Beginns durch Zustimmung der zuständigen Stelle hergestellt wurde.

Ausnahmen von diesen Bestimmungen sind bei Verstößen gegen den haushaltsrechtlichen Grundsatz der Förderschädlichkeit des vorzeitigen Beginns ausgeschlossen.

8.1.1.7.3

Der Abschluss eines nach § 158 BGB zulässigen Vertrags unter der aufschiebenden Bedingung einer bewilligten Förderung stellt keinen vorzeitigen Beginn dar. Diese vertragliche Vereinbarung wird erst mit Bedingungseintritt für die Vertragsparteien wirksam und damit verpflichtend.

Vom Abschluss eines aufschiebend bedingten Vertrages ist abzuraten, wenn der Vertrag mit dem Eigentumsübergang

an einem Grundstück verbunden ist. Die hierfür erforderliche Auflassung (§ 925 BGB) ist bedingungsfeindlich. Wird die Einigung zwischen Veräußerer und Erwerber unter einer aufschiebenden Bedingung vorgenommen, ist sie unwirksam (§ 925 Abs. 2 BGB). Somit kommt der formbedürftige Abschluss eines aufschiebend bedingten Kaufvertrages zeitgleich mit der ebenfalls formbedürftigen Auflassung nicht in Betracht. Wird die Auflassung nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung von den Vertragsparteien oder von bevollmächtigten Dritten erklärt, so muss der Bedingungseintritt durch öffentliche Urkunde nachgewiesen werden. Automatisiert erstellte Förderzusagen gelten nicht als öffentliche Urkunden.

8.1.1.8 Nummer 8

Zuständige Stelle:

Wohnraumförderungsstelle, L-Bank

Zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften gehören nicht nur Bauvorschriften, sondern zum Beispiel auch die zur Energieeinsparung oder zum Klimaschutz erlassenen Vorschriften. Zur Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften kann die zuständige Stelle Nachweise verlangen. Die Vorlage des Baufreigabebescheins oder die Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens ist keine Voraussetzung für die Erteilung einer Förderzusage (vergleiche Teil 1 Nr. 3.5).

8.1.2 Satz 2

8.1.2.1 Nummer 1

„Absehbare Zeit“ im Sinne der Nummer 1 ist ein Zeitraum von bis zu zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung. Im Verhältnis zur Prognoseentscheidung bei der Einkommensermittlung nach § 12 Abs. 4 (vergleiche Nummer 10.4 zu § 12 Abs. 4) findet diese Fördervoraussetzung nur Anwendung bei Fällen mit in absehbarer Zeit zu erwartenden nicht bezifferbaren, die Einkommensgrenze aber jedenfalls offensichtlich um ein Drittel übersteigenden Veränderungen des Einkommens. Das kann zum Beispiel der Fall sein bei einem Student, der demnächst den elterlichen Betrieb übernehmen soll.

8.1.2.2 Nummer 2

Neben den beispielhaft genannten Anforderungen der Nummer 2 kann das Förderprogramm auch die Erarbeitung einer Konzeption mit speziellen Betreuungsangeboten verlangen, die der Vorhabenträger zu Gunsten einer Zielgruppe, vor allem von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung, vorzulegen hat. Dahingehende Angebote sind regelmäßig in Konzeptionen

von Kommunen, Trägern der Wohlfahrtspflege oder karitativen Organisation einzubeziehen. Die speziellen Betreuungsangebote müssen auf den untergebrachten und damit den zu betreuenden Personenkreis zugeschnitten sein und insbesondere den örtlichen Bedingungen am Standort des Vorhabens Rechnung tragen. Sie können zeitlich befristet sein, wenn eine solche Befristung dem Betreuungszweck nicht entgegensteht. Es muss aber stets gewährleistet sein, dass einem fortbestehenden Bedarf auch durch entsprechende Betreuungsangebote weiter entsprochen werden kann. Eine zeitliche Befristung darf deshalb nicht zu einem Betreuungsvakuum führen.

Ob speziell die Vorhaltung einer gemeindlichen Präventionsstelle für Wohnungslose den Anforderungen an das Verlangen spezieller Betreuungsangebote für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung genügt, kann nicht generell beurteilt werden; hängen doch die Geeignetheit und Angemessenheit einer solchen Maßnahme entscheidend davon ab, welchen Aufgabenbereich die Stelle umfasst, wie die Stelle ausgestattet ist und wie die Standortbedingungen sind. Da die genannte Zielgruppe durch besondere Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung typisiert ist, genügt den Anforderungen grundsätzlich nur ein hierauf eingehendes Konzept mit aufsuchendem Charakter.

Die Anforderungen an die Betreuungsangebote dürfen nicht überzogen werden, wenn nur wenige Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden. Das Gleiche gilt für den Erwerb von Belegungsrechten an nur wenigen Räumlichkeiten.

8.1.2.3 Nummer 3

Vergleiche hierzu Teil 3 Nr. 1.

8.2 Absatz 3 Satz 1 und 2

Zuständige Stelle:

Wohnraumförderungsstelle, Gemeinde

Diese Regelung führt zu einer neuen Festlegung der Einkommensgrenzen, die die Abkopplung der bis Ende des Jahres 2007 bundesgesetzlich geregelten Einkommensgrenzen von der allgemeinen Einkommensentwicklung beendet. Die Einkommensgrenzen werden nun – dem Bruttoprinzip folgend – an einen statistischen Wert, die Bezugsgröße, angebunden, die vom Statistischen Landesamt ermittelt wird. Die Einkommensgrenzen verhalten sich grundsätzlich dynamisch und passen sich Veränderungen im Durchschnittseinkommen an. Die Bezugsgröße für die

Festlegung der Einkommensgrenzen für die Förderung von Objekten nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm ab dem Jahr 2008 ist der durchschnittliche Bruttojahresverdienst der männlichen Arbeitnehmer. Die jeweiligen Einkommensgrenzen werden durch Zu- und/ oder Abschläge auf diese Bezugsgröße im Förderprogramm ermittelt. Für einkommensabhängige Festlegungen in Anwendung von Förderprogrammen bis einschließlich 2007 gilt § 30 Abs. 5 sowie die hierzu ergangene Rechtsverordnung (vergleiche Nummer 25.5 zu § 30 Abs. 5).

8.3 Absatz 4

Zuständige Stelle:

Wohnraumförderungsstelle, L-Bank, Gemeinde

Der Antragsteller hat die antragsbegründenden Tatsachen darzulegen und nötigenfalls zu beweisen. Die zuständige Stelle kann, insbesondere wenn sie Zweifel an deren Richtigkeit hat oder durch die Regeln und Gepflogenheiten des Bankgeschäfts dazu angehalten ist, die Vorlage von Nachweisen verlangen. Ob diese zur Begründung des Antrags geeignet sind und mithin ausreichen oder zusätzliche Unterlagen beizubringen sind, hat die zuständige Stelle nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Dabei hat sie zu beachten, dass verlangte Unterlagen unter Umständen auch Informationen enthalten, die nicht in Zusammenhang mit dem Förderantrag stehen. Der Umfang des Nachweisverlangens der zuständigen Stelle muss im Verhältnis zu dem erstrebten Zweck stehen und darf den Antragsteller nicht unzumutbar belasten (vergleiche das Beispiel in Nummer 3.10.2 zu § 4 Abs. 21)

Kommt der Antragsteller seinen Mitwirkungsobliegenheiten nicht nach, ist die Bewilligungsstelle zur Ablehnung der Förderung, die Wohnraumförderungsstelle zur Rückgabe des Förderantrags (vergleiche Teil 1 Nr. 2.1.3) und die Gemeinde zur Ablehnung eines Antrags auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins berechtigt. Das gilt auch dann, wenn die Verwendung vorgegebener vereinheitlichter Vordrucke grundlos verweigert wird. Mit Ausnahme der Bonitäts- und Beleihungsunterlagen (vergleiche Nummer 8.1.1.4 zu Absatz 2 Satz 1 Nr. 4) ist eine elektronische Übermittlung der verlangten Nachweise und Erklärungen durch den Antragsteller zulässig. Vorgelegte Originale sind – sofern sie nicht mehr benötigt werden – unaufgefordert zurückzugeben.

9 § 11 Förderausschlüsse

Zuständige Stelle:

Wohnraumförderungsstelle soweit nicht zu einzelnen Absätzen oder Nummern Abweichendes bestimmt ist

9.1 Absatz 1

9.1.1 Satz 1

Eine Verfehlung des Förderzwecks ist auch außerhalb der in Absatz 1 Satz 2 beispielhaft („insbesondere“) genannten Fälle möglich.

9.1.2 Satz 2

9.1.2.1 Nummer 2

Der Förderzweck verlangt, dass der umbaute Raum den Anforderungen der Begriffsbestimmung des Wohnraums in § 4 Abs. 1 entspricht.

9.1.2.2 Nummer 3

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn offensichtlich unrichtige oder überzogene Kostangaben gemacht werden, auch soweit sie lediglich einzelne Bestandteile oder Posten der Gesamtmaßnahme betreffen. Zuvor ist jedoch auf eine Korrektur der Angaben hinzuwirken.

9.1.2.3 Nummer 4

Die Vorschrift soll die Entstehung nachteiliger Quartierstrukturen verhindern bzw. diese nicht weiter ausprägen. Sie unterscheidet sich damit als präventive Maßnahme von den Maßnahmen der mittelbaren Belegung nach § 22 durch Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen und ergänzt diese. Ein präventives Eingreifen eröffnet die Möglichkeit der Zurückweisung eines Förderantrags trotz Erfüllung der übrigen Programm Voraussetzungen, wenn zum Beispiel zu befürchten ist, dass mit der Verwirklichung des geförderten Vorhabens bereits vorhandene soziale Probleme in dem Quartier verschärft würden.

9.1.2.4 Nummer 5

Hiermit soll sichergestellt werden, dass vor allem Bauausführung, Gestaltung und Ausstattung den durchschnittlichen Wohnbedürfnissen entsprechen und die Wohnform von der Üblichkeit nicht evident abweicht. Maßstab ist die gedachte Veräußerung des Objekts, dessen Chancen nicht wesentlich beeinträchtigt sein sollten. Der Weg zu einer individuellen Gestaltung und zu innovativen Vorhaben soll damit nicht verschlossen werden.

9.2 Absatz 2

Die in Absatz 2 genannten Fallgestaltungen betreffen über die Tatbestände des Absatz 1 hinaus ausschließlich die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums.

9.2.1 Nummer 1

9.2.1.1

Der Ausschlussgrund der Nummer 1, wonach bereits vorhandener ausreichender Wohnraum, über den der Antragsteller oder ein Haushaltsangehöriger verfügt, einer – auch erstmaligen – Förderung entgegensteht, trägt dem Gesetzeszweck Rechnung, mit Hilfe der Förderprogramme die Zielgruppen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Ist dieser Bedarf bereits durch eigene Mittel oder etwa eine frühere Förderung gedeckt, ist das Förderziel erreicht und eine neuerliche Förderung insoweit ausgeschlossen. Die Begriffe „ausreichend“ und „angemessenen“ werden synonym verwendet.

Grundsätzlich nicht gefördert wird demnach, wer bereits über Wohneigentum von angemessener Größe und angemessenem Zuschnitt verfügt; diese Ausschlussgründe müssen kumulativ vorliegen. Dabei ist zu beachten, dass der Antragsteller im Rahmen des Zumutbaren zunächst alle Anstrengungen zu unternehmen hat, um eine ausreichende Größe und einen ausreichenden Zuschnitt des vorhandenen Wohnraums zu erreichen. Dies kann zum Beispiel einen Umbau, das Einziehen oder Versetzen einer Wand sowie das Einsetzen von Türen oder Fenstern erfordern. Das kann zum Beispiel dann von Bedeutung sein, wenn Antragsteller die mangelnde Angemessenheit vorhandenen Wohnraums wegen Fehlens eines weiteren Kinderzimmers geltend machen

Vergleiche zu den Anforderungen an die Angemessenheit der Größe und des Zuschnitts vorhandenen Wohnraums Teil 3 Nr. 2.

Vorhandener Wohnraum setzt als Ausschlussgrund für eine Förderung voraus, dass Antragsteller und/ oder Haushaltsangehörige über diesen Wohnraum rechtlich unter Ausschluss Dritter verfügen können. Sofern Antragsteller und Haushaltsangehörige zur Zeit der Antragstellung eine angemessene Mietwohnung bewohnen, führt dies allein ebenfalls nicht zum Förderausschluss.

Die ausschließliche rechtliche Verfügungsmöglichkeit ist zu verneinen bei Zugehörigkeit des Antragstellers zu einer Erbengemeinschaft, welcher das Wohneigentum gehört. Auch die Eintragung einer Vormerkung und die Belastung

des Grundstücks mit Rechten, die wie eine Vormerkung wirken, beschränken die Verfügungsmacht.

Die rechtliche Verfügungsmöglichkeit über ein Grundstück wird dagegen nicht beeinträchtigt durch dingliche Rechte wie Dienstbarkeiten, Nießbrauch, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld), die ein Grundstück belasten.

Jedoch kann einem Eigentümer, dessen Grundstück mit einem Nießbrauch belastet ist, die Angemessenheit des vorhandenen Wohnraums nicht entgegengehalten werden. Dem Nießbraucher, der zum Besitz berechtigt ist, stehen die Nutzungen (zum Beispiel Mieteinnahmen) zu, so dass auch der im Grundbuch eingetragene Eigentümer nur die einem Mieter vergleichbare Stellung hat.

Auf die aktuelle Nutzung vorhandenen und angemessenen Wohneigentums kommt es nicht an. Deshalb kann der Ablehnungsgrund bereits vorhandenen Wohneigentums auch gegeben sein, wenn das zu Wohnzwecken genehmigte Wohneigentum als Büro oder Praxis genutzt wird oder an Dritte vermietet ist. Verfügt ein Antragsteller über angemessenes Wohneigentum, welches überwiegend fremdfinanziert und an Dritte vermietet ist, muss er es sich als vorhandenen Wohnraum selbst dann entgegenhalten lassen, wenn er beim Erwerb nicht die Absicht hatte, diesen selbst zu beziehen.

9.2.1.2

Aktuell vorhandenes, angemessenes Wohneigentum steht einer Förderung – neben den Fällen einer mangelnden Verfügbarkeit – auch dann nicht entgegen, wenn ein sachlicher Grund eine abweichende Wertung erlaubt. Die Zulassung einer Ausnahme von dem Förderausschluss kann insbesondere im Falle eines Arbeitsplatzwechsels oder aus familiären Gründen angezeigt sein. Hierbei ist es unerheblich, ob schon einmal Fördermittel gewährt wurden, es kann sich in diesen Fällen auch um eine wiederholte Förderung handeln.

Ist für den Antragsteller oder einen Haushaltsangehörigen eine tägliche Rückkehr an den Wohnort im Sinne des Hauptwohnsitzes, beispielsweise durch oder nach einem Arbeitsplatzwechsel ausgeschlossen oder nicht zumutbar und somit ein Umzug des Haushalts unvermeidlich, ist ausnahmsweise auch die Förderung einer weiteren Familienwohnung möglich. Der Antragsteller muss sich dann den Betrag als vorhandenes Eigenkapital anrechnen lassen, der im Falle einer Veräußerung des vorhandenen Wohnraums nach Abzug der auf dem Grundstück lastenden Verbindlichkeiten verbleiben würde (Veräußerungswert). Eine Veräußerung des vorhandenen Wohneigentums ist somit keine

Voraussetzung einer solchen ausnahmsweisen Förderung. Die zuständige Stelle hat sich davon zu überzeugen, dass es sich bei diesem Arbeitsplatzwechsel um eine auf Dauer angelegte Maßnahme handelt und ein Missbrauch von Fördermitteln ausgeschlossen ist. Wird die geförderte Wohnung nach der Fertigstellung und Bezugsfertigkeit tatsächlich nicht oder nicht alsbald bezogen, kommen eine Aufhebung der Förderzusage und eine Rückforderung der Fördermittel in Betracht.

Ein weiterer Fall des Vorliegens eines solchen sachlichen Grundes kann anzunehmen sein bei vorhandenem angemessenen Wohneigentum, welches der Antragsteller oder ein Haushaltsangehöriger im Erbwege erlangt, sofern eine Selbstnutzung bereits aufgrund der Entfernung der ererbten Wohnung zum Lebensmittelpunkt und zum Arbeitsplatz der Haushaltsangehörigen nicht in Betracht zu ziehen ist. Der Antragsteller muss sich den Veräußerungswert als vorhandenes Eigenkapital anrechnen lassen.

9.2.1.3

Wird „ausreichendes“ Wohneigentum vor Antragstellung aufgegeben, zum Beispiel durch Veräußerung, und besteht zwischen der Aufgabe und der Antragstellung ein enger zeitlicher Zusammenhang, wird vermutet, dass die Aufgabe allein zur Erlangung der Förderung erfolgt ist. Die Förderung ist dann grundsätzlich ausgeschlossen. Angesichts der Langfristigkeit der Planung von Immobiliengeschäften ist ein „enger zeitlicher Zusammenhang“ grundsätzlich bis zum Ablauf eines Jahres zu bejahen. Bei der Veräußerung von Wohneigentum ist dabei auf den Zeitpunkt der Auflassungserklärung (§ 925 BGB) abzustellen. Die Antragstellung muss der „Aufgabe“ des Wohnraums zeitlich nachfolgen. Nur in Härtefällen kann von einem entsprechend verkürzten zeitlichen Zusammenhang von bis zu einem halben Jahr bis hin zu einer unmittelbaren zeitlichen Abfolge ausgegangen werden; dies ist beispielsweise aus zwingenden beruflichen Gründen denkbar. Nach Ablauf eines Jahres nach Aufgabe des Wohnraums darf dem Antragsteller die Entledigung im Hinblick auf die Antragstellung nicht mehr entgegengehalten werden.

Dem Antragsteller ist durch die zuständige Stelle die Möglichkeit einzuräumen, die Vermutung, dass die Aufgabe des ehemals vorhandenen Wohneigentums allein zur Erlangung der Förderung erfolgte, zu widerlegen. Macht der Antragsteller glaubhaft, dass die Aufgabe nicht im Hinblick auf eine etwaige Förderung erfolgte, führt dieser Vorgang nicht zum Förderausschluss (zum Beispiel bei Trennung, Scheidung, Erbauseinandersetzung).

9.2.2 Nummer 2

Eine Förderung ist auch ausgeschlossen, wenn die Gewährung von Fördermitteln offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre. Eigenständigen Charakter erhält dieser Ausschlussgrund nur dann, wenn die Förderung nicht bereits aus anderen Gründen abzulehnen ist. Er greift ein, wenn die Bewilligung einer Förderleistung im Übrigen zu bejahen wäre, weil die Fördervoraussetzungen erfüllt sind und keine Ausschlussgründe entgegenstehen.

Es sind alle Umstände des Einzelfalles mit dem Ziel zu würdigen, den Förderzweck sicherzustellen und einen nicht gerechtfertigten Einsatz von Fördermitteln zu vermeiden. Der Ausschlussgrund der mangelnden Rechtfertigung des Einsatzes von Fördermitteln kommt insbesondere dann zur Anwendung, wenn das vorhandene verwertbare Vermögen (zum Beispiel Barvermögen, Guthaben, Wertpapiere, Beteiligungen und Grundeigentum) bereits ausreichen würde, um den Antragsteller angemessen mit Wohnraum zu versorgen und ihm daher zuzumuten ist, den gesamten Bedarf an Fremdmitteln (Gesamtkosten des Objekts abzüglich der Eigenleistung, vergleiche zum Begriff Nummer 8.1.1.5 zu § 10 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5) frei zu finanzieren. Davon ist regelmäßig auszugehen, wenn das vorhandene verwertbare Vermögen 50 % der Gesamtkosten des zu fördernden Vorhabens erreicht. Die anteiligen Grundstückskosten sind dabei nur bis zum Mittelwert der für unbebautes Wohnbaugebiet in der Gemeinde bezahlten Entgelte berücksichtigungsfähig. Gefördert werden kann ein Vorhaben in diesem Fall, wenn bei einer Annuität von 9 % aus dem Bedarf an Fremdmitteln die maximal zulässige Monatsbelastung nach der Belastungstabelle überschritten wird.

Das mit einem Nießbrauch belastete Grundstück stellt grundsätzlich verwertbares Vermögen dar. Bei der Frage, ob das Vorhandensein eines solchermaßen belasteten Grundstücks zur Ablehnung des Förderantrags führen kann, ist zu unterscheiden:

- Ist der Antragsteller Eigentümer einer Immobilie, an der zu Gunsten eines Dritten ein Nießbrauch besteht, und ist diese Immobilie nicht Gegenstand des Antrags auf Eigentumsförderung, ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Es ist zu ermitteln, ob eine zeitnahe Verwertung dieses Grundstücks in Betracht käme. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn es sich hierbei um ein Grundstück in marktgerechter Lage handelt und der Heimfall des Nießbrauchs absehbar ist. Somit kann das vorhandene Eigenkapital ausreichen, um den Antragsteller im Falle der Verwertung angemessen mit Wohnraum zu versorgen.

- Ist das mit einem Nießbrauch belastete Grundstück Gegenstand des Antrags auf Eigentumsförderung, wird die L-Bank, die im Rahmen ihrer Bonitätsprüfung auch die Beleihbarkeit des Objekts bewertet, den Antrag in aller Regel bereits mangels Beleihbarkeit ablehnen. Für die Wohnraumförderungsstelle empfiehlt sich in einem solchen Fall daher, bei der Antragsprüfung mit der Bewilligungsstelle Kontakt aufzunehmen.

Vorhandenes verwertbares Vermögen wird vom Gesetz nur als Beispielsfall einer offensichtlich fehlenden Rechtfertigung für den Fördermitteleinsatz benannt. An einer solchen Rechtfertigung kann es beispielsweise auch dann mangeln, wenn der Antragsteller oder ein anderes Haushaltsmitglied bereits über Wohnimmobilien verfügt und diese vollständig oder nahezu vollständig fremdfinanziert erworben und danach vermietet wurden. Das kann auch bei einem Miteigentumsanteil eines Haushaltsangehörigen an einem Grundstück gelten, der nicht ohne weiteres verwertbar ist, sowie bei Wohneigentum im Ausland.

Die mangelnde Rechtfertigung muss „offensichtlich“, das heißt, auch für einen nicht sachverständigen Beurteiler klar zu erkennen sein. Das ist auch dann der Fall, wenn sie zwar erkennbar, aber erst nach einer Antragsprüfung bestätigt wird.

Die zuständigen Stellen sind gehalten, vollständige Angaben zum verwertbaren Vermögen der Antragsteller zu erheben.

10 § 12 Einkommen

Zuständige Stelle:

Wohnraumförderungsstelle, L-Bank, Gemeinde soweit nicht zu einzelnen Nummern Abweichendes bestimmt ist

10.1 Absatz 1

Das Jahreseinkommen wird für jede zum Haushalt gehörende Person gesondert festgestellt. Für das Gesamteinkommen des Haushalts sind dann die Jahreseinkommen der einzelnen Haushaltsangehörigen zusammenzurechnen. Die maßgeblichen Zeitpunkte, die für die Antragsprüfung (Einkommensermittlung) relevant sind, divergieren je nach geförderter Maßnahme. So ist im Bereich der Eigentumsförderung nach Satz 2 Nr. 1 auf die Verhältnisse im Zeitpunkt des Vorliegens eines prüffähigen Antrags bei der Wohnraumförderungsstelle abzustellen.

Zur Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins ist nach Satz 2 Nr. 2 auf den Zeitpunkt des Vorliegens eines prüffähigen Antrags bei der örtlich zuständigen Gemeinde (vergleiche Nummer 12 zu § 15) abzustellen. Satz 3, der die Anforderungen an die Prüffähigkeit eines Antrags festlegt, ist entsprechend anzuwenden.

§ 10 Abs. 4 ist zu beachten (vergleiche Nummer 8.3 zu § 10 Abs. 4). Die Befugnis der zuständigen Stelle, einen Antrag zurückzuweisen, der nicht den vorgegebenen einheitlichen Vordruck verwendet, bleibt unberührt

10.2 Absatz 2

Im Gegensatz zum vorherigen Bundesrecht sind für den Einkommensbegriff des Landeswohnraumförderungsgesetzes weder die steuerlichen Einkunftsarten noch pauschalisierte Nettoeinkommen maßgeblich. Dem Einkommensbegriff liegen vielmehr die in § 12 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 1 bis 5 genannten Arten von Einkommen zugrunde, wobei zwischen dem zu ermittelnden Einkommen in der Eigentumsförderung (Nummern 1 bis 4) und dem für die Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen maßgeblichen Einkommen (Nummern 1 bis 5) zu unterscheiden ist.

Fallen unter eine Einkommensart sowohl zu versteuernde Einkünfte als auch steuerfreie Einnahmen (§ 3 Einkommensteuergesetz – EStG), sind die Einnahmen insgesamt anzurechnen; Beispiele hierfür sind Nacht-, Sonn- und Feiertagszuschläge sowie Einnahmen aus nebenberuflichen Tätigkeiten, die nur bis zu einem bestimmten Betrag steuerfrei sind.

Einkommen aus in Satz 1 Nummern 1 bis 5 nicht genannten Einkommensarten bleiben unberücksichtigt. Das gilt beispielsweise für zugeflossene Unterhaltszahlungen. Auch einmalige Zahlungen, wie zum Beispiel Abfindungen bei der Auflösung von Arbeitsverhältnissen, werden nicht angerechnet; dagegen zählen wiederkehrende einmalige Jahreszahlungen, wie beispielsweise Tantiemen, zum Einkommen. Einflüsse des Einkommensteuerrechts auf den Einkommensbegriff zeigen sich vor allem bei der Anrechnung der Aufwendungen zur Erzielung des Einkommens, das heißt bei den Werbungskosten. Bei der Gewinnermittlung und zu Beweis Zwecken kann zur Vermeidung von Doppelprüfungen auf die steuerrechtlichen Feststellungen zurückgegriffen werden.

Im Ausland erzielte Einnahmen gehören zum Jahreseinkommen und sind mit dem am Tage der Antragstellung maßgeblichen Referenzkurs der Europäischen Zentralbank (EZB) anzusetzen. Erstellt die EZB für die fragliche Währung keinen Referenzkurs, so kann auf den von einer Bank

in Deutschland mitgeteilt und in einer Tageszeitung veröffentlichten Geldkurs zurückgegriffen werden. Auch EZB-Referenzkurse werden in Tageszeitungen publiziert. Unerheblich ist, ob die im Ausland erzielten Einnahmen steuerfrei oder im In- oder Ausland zu versteuern sind. Es kommt mithin nur darauf an, dass sie unter eine der in Nummer 1 bis 5 aufgeführten Arten von Einkommen fallen.

10.2.1 Satz 1 Nummer 1

Zur nichtselbständigen Arbeit rechnen alle Tätigkeiten auf der Grundlage eines Beschäftigungsverhältnisses und der daraus resultierenden Verpflichtung zur Befolgung von Anweisungen. Dazu gehören auch Beamte jeder Art, das heißt, nicht nur Beamte auf Lebenszeit, sondern auch auf Widerruf (zum Beispiel Referendare) und Beamte auf Zeit (zum Beispiel Bürgermeister, Landräte). Ein Arbeitsverhältnis in diesem Sinne kann auch ein so genannter Minijob sein.

10.2.2 Nummer 2

Selbständig tätig ist, wer für eigene Rechnung und auf eigene Gefahr arbeitet und damit Weisungen Dritter nicht unterworfen ist.

10.2.3 Nummer 4

Wiederkehrend sind im Sinne der Nummer 4 Bezüge, die mit einer gewissen Regelmäßigkeit gezahlt werden.

Renten sind wiederkehrende, gleichmäßige Geldleistungen, die aus einem bestimmten Verpflichtungsgrund oder aufgrund eines Rentenrechts gezahlt werden. Unbeachtlich ist, aus welchem Rechtsgrund die Renten gezahlt werden. Für die Ermittlung des Einkommens zur Prüfung der Einhaltung von Einkommensgrenzen ist unerheblich, ob die Renten zeitlich befristet oder auf Lebenszeit gezahlt werden.

Renten und Pensionen sind als Bruttobezüge zu veranschlagen.

Bezüge aus Altersvorsorgevermögen sind zum Beispiel die so genannte Riesterreute sowie Zahlungen aus Bankspargplänen.

Eine unabhängige Tätigkeit ist anzunehmen bei gewählten Volksvertretern oder bei Tätigkeiten im Rahmen eines Dienstverhältnisses, das kein Arbeitsverhältnis ist (zum Beispiel als Detektiv, Gerichtsdolmetscher, Trainer im Sportverein).

10.2.4 Nummer 1 bis 4

Die Übergänge können zwischen den einzelnen Einkommensarten fließend sein, wie sich beispielsweise bei der so genannten „scheinselbständigen Arbeit“ zeigt.

Der zeitliche Aufwand für die jeweiligen Tätigkeiten ist unbeachtlich. Es ist deshalb möglich, dass sowohl eine nichtselbständige Arbeit, als auch eine selbständige oder unabhängige Tätigkeit nebeneinander ausgeübt werden.

Fahrtkosten zum Arbeitsplatz sind mit den steuerlich anerkannten Werbungskosten (derzeit 30 Cent je Kilometer) anzusetzen, es sei denn, dass steuerlich höhere Kosten anerkannt werden. Liegen die Werbungskosten bei Einnahmen aus nichtselbständiger Arbeit insgesamt unter dem Arbeitnehmer-Pauschbetrag, ist der Pauschbetrag abzuziehen. Liegen die Werbungskosten über dem Arbeitnehmer-Pauschbetrag, sind die tatsächlichen Kosten anzusetzen.

Die Werbungskosten sind mit den aktuell im Einkommenssteuergesetz festgelegten Pauschbeträgen je Person abzuziehen, sofern nicht höhere Werbungskosten nachgewiesen werden.

Aktuell gelten folgende Pauschbeträge:

- bei nichtselbständiger Arbeit 920 Euro,
- bei Einnahmen im Sinne der Nummer 4, insbesondere Renten, 102 Euro.

Der Arbeitnehmer-Pauschbetrag ist auch anzusetzen, wenn eine Person nur einen Minijob ausübt. Hat eine Person Einnahmen aus nichtselbständiger Arbeit und zusätzlich aus einem Minijob, ist der Arbeitnehmer-Pauschbetrag nur einmal anzusetzen.

Bei sonstigen für die Ermittlung des Jahreseinkommens anrechenbaren Einkünften, zum Beispiel Betriebsrenten, gelten die Bestimmungen des § 9a EStG.

Bei Einnahmen aus Kapitalvermögen sind als Werbungskosten ab 2009 die bisherigen Sparer-Freibeträge (derzeit 801 Euro bei Alleinstehenden und 1602 Euro bei Verheirateten) abzuziehen. Der Nachweis höherer Werbungskosten ist ab dem Jahr 2009 nicht zugelassen. Diese Pauschbeträge dürfen nur bis zur Höhe der jeweiligen Einnahmen aus Kapitalvermögen abgezogen werden.

10.2.5 Nummer 5

Zuständige Stelle:

Gemeinde

Vor allem bei der Einkommensermittlung zur Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen (Absatz 2 Satz 2) sind zusätzlich die steuerfreien Einnahmen nach § 3 Nr. 2, 2a, 2b EStG in der jeweils geltenden Fassung anzurechnen. Nach der Bekanntmachung der Neufassung des Einkommensteuergesetzes vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3365) werden somit folgende Leistungen umfasst:

- Arbeitslosengeld, Teilarbeitslosengeld, Arbeitslosenhilfe
- Kurzarbeitergeld,
- Winterausfallgeld,
- Zuschuss zum Arbeitsentgelt,
- Übergangsgeld,
- Unterhaltsgeld nach SGB III,
- Eingliederungshilfe,
- Überbrückungsgeld,
- Gründungszuschuss,
- Existenzgründungszuschuss nach Sozialgesetzbuch III (Arbeitsförderung) oder dem Arbeitsförderungsgesetz,
- Unterhaltsgeld aus dem Europäischen Sozialfonds,
- aus Landesmitteln ergänzte Leistungen aus dem Europäischen Sozialfonds zur Aufstockung des Überbrückungsgeldes nach Sozialgesetzbuch III oder dem Arbeitsförderungsgesetz,
- die übrigen Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch III oder dem Arbeitsförderungsgesetz und den entsprechenden Programmen des Bundes und der Länder, soweit sie Arbeitnehmern oder Arbeitssuchenden oder zur Förderung der Ausbildung oder Fortbildung der Empfänger gewährt werden,
- Leistungen auf Grund der in § 141m Abs. 1 und § 141n Abs. 2 des Arbeitsförderungsgesetzes oder § 187 und § 208 Abs. 2 Sozialgesetzbuch III genannten Ansprüche,
- Leistungen auf Grund der in § 115 Abs. 1 Sozialgesetzbuch X (Sozialverfahren und Sozialdatenschutz) in Verbindung mit § 117 Abs. 4 Satz 1 oder § 134 Abs. 4, § 160 Abs. 1 Satz 1 und § 166a Arbeitsförderungsgesetz oder in Verbindung mit § 143 Abs. 3 oder § 198 Satz 2 Nr. 6, § 335 Abs. 3 Sozialgesetzbuch III genannten Ansprüche, wenn über das Vermögen des ehemaligen Arbeitgebers des Arbeitslosen das Konkursverfahren, das Gesamtvollstreckungsverfahren oder Insolvenzverfahren eröffnet worden ist oder einer der Fälle des § 141b Abs. 3 Arbeitsförderungsgesetz oder des § 183 Abs. 1 Nr. 2 oder 3 Sozialgesetzbuch III vorliegt,
- Altersübergangsgeld-Ausgleichsbetrag nach § 249e Abs. 4a Arbeitsförderungsgesetz in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung;
- Arbeitslosenbeihilfe und Arbeitslosenhilfe nach dem Soldatenversorgungsgesetz,

- Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts und zur Eingliederung in Arbeit nach Sozialgesetzbuch II (Grundsicherung).

10.3 Absatz 3

Die Definition des Bruttojahresverdienstes stützt sich auf den vom Statistischen Landesamt verwendeten Einkommensbegriff.

Sonstige Zulagen und Zuschläge umfassen auch Leistungen des Arbeitgebers, wie die Erstattung des Beitrags für Kindergärten oder Kindertagesstätten. Sachbezüge sind Vorteile aus dem Arbeitsverhältnis, die nicht in Geld bestehen und auch als geldwerter Vorteil oder Naturalleistung bezeichnet werden, zum Beispiel Überlassung eines Dienstwagens zum privaten Gebrauch, kostenlose oder verbilligte Verpflegung, verbilligte oder unentgeltliche Waren, die ein Arbeitnehmer im Rahmen seines Arbeitsverhältnisses erhält.

Vom Arbeitgeber übernommene Versicherungsprämien werden einseitig vom Arbeitgeber übernommen; sie tragen Besonderheiten des Arbeitsverhältnisses Rechnung, wie zum Beispiel spezielle Berufsunfähigkeitsversicherungen. Diese können auch tariflich vereinbart sein.

10.4 Absatz 4

Maßgeblich ist das Einkommen im Monat der Antragstellung und in den folgenden elf Monaten. Bei Personen, die über regelmäßige Einnahmen in gleicher Höhe verfügen, kann in der Regel von dem Monatseinkommen bei Antragstellung ausgegangen werden, wenn nicht besondere Umstände vorliegen, die eine Erhöhung oder eine Verringerung der Einnahmen erwarten lassen. Hinzuzurechnen sind dann die innerhalb von zwölf Monaten anfallenden jahresbezogenen Leistungen, die einmal jährlich in einer Summe ausgezahlt werden (zum Beispiel Urlaubsgeld, Weihnachtsgeld, 13. und 14. Monatsgehalt).

Kann das Einkommen im Monat der Antragstellung und den folgenden elf Monaten nicht genau beziffert werden, ist vom Einkommen in den letzten zwölf Monaten vor dem Monat der Antragstellung auszugehen.

Zu berücksichtigende Einkommensänderungen, die mit Sicherheit zu erwarten sind, können sich beispielsweise ergeben aus Beginn und Beendigung der Elternzeit, Rückkehr Wehrpflichtiger in das bisherige Beschäftigungsverhältnis, Aufnahme der Berufstätigkeit nach Abschluss der Ausbildung, Arbeitsplatzwechsel, Beginn der Altersrente, Bezug von Arbeitslosengeld nach Wegfall eines bisherigen Einkommens. Durch den Bezug der Wohnung innerhalb von

zwölf Monaten können sich die Fahrtkosten zwischen Wohnung und Arbeitsplatz erhöhen oder verringern und damit die Höhe der beim Einkommen zu berücksichtigenden Werbungskosten beeinflussen.

Bei zu berücksichtigenden Einkommensänderungen ist das mit Sicherheit zu erwartende neue Monateinkommen auf den Jahresbetrag hochzurechnen, das heißt, zu ermitteln ist das Zwölfwache des geänderten Monateinkommens zuzüglich der zu erwartenden jahresbezogenen Einmaleistungen ist (vergleiche hierzu auch Nummer 8.1.2.1 zu § 10 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1).

Ein Mischeinkommen aus der Summe der Monatsbeträge bis zur Änderung und denjenigen ab der Änderung ist nicht zu bilden. Das gilt auch, wenn bei festen und variablen Einnahmen aus einer Einkommensquelle die zu erwartenden Einkommensänderungen nur teilweise bekannt sind.

Beginn und Ausmaß einer zu erwartenden Einkommensänderung sind erst dann bekannt, wenn die Lohn- oder Gehaltserhöhung in einem verbindlichen Euro-Betrag beziffert werden kann. Ein Tarifabschluss ist hierfür noch nicht ausreichend, auch wenn er zeitnah umgesetzt werden soll.

Eine Änderung des Einkommens im Zuge eines Arbeitsplatzwechsels ist nur dann mit Sicherheit zu erwarten, wenn der Arbeitsvertrag bereits wirksam abgeschlossen wurde und die Arbeitsstelle innerhalb von zwölf Monaten nach Antragstellung angetreten werden soll (zum Beispiel wegen derzeitiger Inanspruchnahme der Elternzeit).

Auf Verlangen der zuständigen Stelle sind die Angaben zur Einkommenserklärung durch eigene Unterlagen (zum Beispiel Gehaltsmitteilungen) oder durch detaillierte Bestätigungen des Arbeitgebers nachzuweisen. Bezüglich des Einkommens haushaltsangehöriger Personen haben Antragsteller entweder zu versichern, dass die Angehörigen kein eigenes Einkommen haben oder entsprechende Einkommensangaben in der Einkommenserklärung zu machen. Für die Prüfung des Einkommens Angehöriger gelten die Vorschriften über die Prüfung des Einkommens des Antragstellers entsprechend. Hierbei ist für jeden Angehörigen gesondert das Jahreseinkommen festzustellen.

Die Bewilligungsstelle hat das Ergebnis der Einkommensprüfung aktenkundig zu machen. Dabei sind nur die für die Entscheidung erheblichen Angaben in den Akten festzuhalten. Bei der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums werden Unterlagen zur Einkommensprüfung und die Einkommenserklärungen Teil der Förderakte. Im Übrigen sollen

die vorgelegten Nachweise in der Regel nach Einsichtnahme zurückgegeben werden.

Die Wohnraumförderungsstelle darf erhobene Angaben und Unterlagen in ihren Akten nur speichern, soweit und solange dies für die Aufgabenerfüllung der Stelle erforderlich ist (vergleiche hierzu die entsprechenden Ausführungen für die Gemeinde Nummer 12.8 zu § 15). Vorgelegte Originale sind – sofern sie nicht mehr benötigt werden – unaufgefordert zurückzugeben.

10.5 Absatz 5

Zuständige Stelle:

L-Bank

Beruhet das Gesamteinkommen des Haushalts im Wesentlichen auf einem befristeten Arbeitsvertrag, dessen Befristung drei Jahre (ab Antragstellung) unterschreitet, so mangelt es regelmäßig an der erforderlichen Nachhaltigkeit des Einkommens. Die Bewilligungsstelle ist deshalb berechtigt, eine Zusatzsicherheit zu verlangen. Dabei handelt es sich in der Regel um eine Bankbürgschaft für den Betrag, der außerhalb des Realkreditbereichs (60 % des Beleihungswerts des Gesamtobjekts) liegt. Entsprechendes gilt für Angestellten- oder Beamtenverhältnisse auf Probe.

Die Bewertung der Nachhaltigkeit ist Gegenstand der Bonitätsprüfung (§ 10 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4) und damit Aufgabe der Bewilligungsstelle. Mangelt es an der Nachhaltigkeit des Gesamteinkommens der potenziellen Darlehensnehmer, so legt die Wohnraumförderungsstelle gleichwohl den Antrag der Bewilligungsstelle vor, wenn er förderfähig ist (vergleiche Teil 1 Nr. 2.1.3).

Die Wohnraumförderungsstelle weist den Antragsteller darauf hin, dass die Bewilligungsstelle bei befristeten Arbeitsverhältnissen mit einer Befristungsdauer von weniger als drei Jahren (oder bei entsprechenden Probeanstellungsverhältnissen) regelmäßig eine Zusatzsicherheit in Form einer Bankbürgschaft verlangt.

11 **§ 13 Förderzusage**

Zuständige Stelle:

L- Bank

11.1 Absatz 1

Die Förderzusage besteht in einem schriftlichen Zuwendungsbescheid (vergleiche Teil 1 Nummern 3.2 bis 3.4).

Erfolgt die Förderung gegenüber dem Antragsteller in Form eines Darlehens, wird das Angebot zum Abschluss des

Darlehensvertrages (Darlehenszusage) mit dem Zuwendungsbescheid verbunden. Ein in der Förderzusage angebotenes Darlehen wird zwischen Bewilligungsstelle und Zuwendungsempfänger vertraglich geregelt. Der Darlehensvertrag kommt zustande, wenn die künftigen Darlehensnehmer den Darlehensvertrag unterschreiben und der Bewilligungsstelle ein unterschriebenes Exemplar zugegangen ist.

11.2 Absatz 2

11.2.1 Satz 1 und 2

Die Bewilligungsstelle legt unter anderem Beginn und Ende der öffentlich-rechtlichen Bindungen fest. Die Bindungen beginnen in der Eigentumsförderung beim Bau und Erwerb neuen Wohnraums sowie beim Erwerb bestehenden Wohnraums jeweils mit Bezug des Wohnraums.

Beim Bau neuen und Erwerb neuen, noch nicht vorhandenen Mietwohnraums beginnen die Bindungen mit der Bezugsfertigkeit des Wohnraums.

Beim Erwerb bereits vorhandenen (neuen und bestehenden) Mietwohnraum sowie beim Erwerb von Belegungsrechten beginnen die Bindungen mit der Bekanntgabe der Förderzusage, jedoch nicht vor Abschluss des Erwerbsvertrages. Vergleiche zur Dauer der Zinsverbilligung Nummer 5.1 zu § 7 Abs. 1 Satz 1.

11.2.2 Satz 3

Wird nach den Maßgaben des Förderprogramms für einen Zeitraum bis zur Hälfte der Bindungsdauer durch die Bewilligungsstelle eine Belegung mit Personen zugelassen, die abweichend von § 4 Abs. 7 nicht in der Lage sind, für sich und ihre Haushaltsangehörigen auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbständigen Haushalt zu führen, ist in der Förderzusage darauf hinzuweisen, dass der Beginn der Bindungsdauer durch diese Maßnahme nicht hinausgeschoben wird. Der Zeitraum der zugelassenen abweichenden Belegung ist Bestandteil der Bindungsdauer. Das gebundene Objekt unterliegt somit trotz zugelassener abweichender Belegung der Mietbindung (§ 4 Abs. 5 Satz 2). Die Überwachung der Einhaltung der Bindungen umfasst neben der Mietbindung auch die zutreffende Ausführung der zugelassenen abweichenden Belegung.

Zugelassen werden kann auf Antrag eine abweichende Belegung mit Personen, deren Wohnsitzbegründung und selbständige Haushaltsführung nicht auf längere Dauer erfolgt (weniger als ein Jahr). Somit handelt es sich hierbei nicht um Wohnungssuchende (vergleiche Nummer 3.3 zu § 4 Abs. 7). Die Regelung zielt vielmehr auf Personen, deren Eigenschaft als Wohnungssuchende nur deshalb zu

verneinen ist, weil sie sich weniger als ein Jahr im Geltungsbereich des Landeswohnraumförderungsgesetzes aufhalten. Hier kommen vor allem ausländische Studierende in Betracht, die im Übrigen die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins erfüllen. Die Zulassung hat in der Förderzusage zu erfolgen. Die zeitliche Dauer der abweichenden Belegung ist zu bestimmen.

11.3 Absatz 2 bis 4

11.3.1

Die Förderzusage hat die zur Führung der Wohnungskartei / Wohnungsdatei erforderlichen Angaben zu enthalten (vergleiche Nummer 17.1 zu § 20 Abs. 1).

Zusätzlich zu den Anforderungen der Absätze 2 bis 4 ist in die Förderzusage aufzunehmen, dass

- Abweichungen von den der Bewilligungsstelle vorgelegten Plänen und sonstigen Bauunterlagen sowie von der vorgesehenen Bauart und Ausstattung unbeschadet einer etwa erforderlichen baurechtlichen Genehmigung der Zustimmung der Bewilligungsstelle bedürfen und sich die Bewilligungsstelle die Aufhebung der Förderzusage bei insoweit abweichender Ausführung vorbehält;
- die Bauarbeiten nach Erteilung der Förderzusage unverzüglich, das heißt innerhalb eines von der Bewilligungsstelle zu bestimmenden Zeitraums in Angriff zu nehmen sind und schuldhaft Verzögerungen zu einem Widerruf der Förderzusage führen können;
- das Vorhaben regelmäßig innerhalb von drei Monaten nach Zugang der Förderzusage zu beginnen ist, wobei die Monate Dezember bis Februar nicht gerechnet werden. Verlängerungen dieser Frist sind zulässig. Der zu bestimmende Zeitraum darf auch unter Einbeziehungen von Fristverlängerungen (zum Beispiel wegen notwendiger Umplanungen) insgesamt einen Zeitraum von einem Jahr nach Zugang der Förderzusage nicht überschreiten (vergleiche zum Vorhabensbeginn Nummer 8.1.1.7.1 zu § 10 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7).

Der Bewilligungsstelle kann durch das Landeswohnraumförderungsprogramm aufgegeben werden, dass Förderzusagen auf einen Zeitraum, regelmäßig ein Jahr, zu befristen sind. Sofern nach Ablauf dieses Zeitraumes noch nicht mit der Umsetzung des Vorhabens begonnen wurde, wird dann der Bescheid mit Zeitablauf ohne Weiteres unwirksam;

- der Verfügungsberechtigte der Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in seine Unterlagen zu gewähren und die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen zu gestatten hat, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmungen der Wohnungen erforderlich ist (§ 20 Abs. 4);
- der Verfügungsberechtigte der Bewilligungsstelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in seine Unterlagen zu gewähren und die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen zu gestatten hat, soweit dies zur Sicherung der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist, insbesondere um die zweckentsprechende Verwendung der Fördermittel zu überprüfen (§ 20 Abs. 4);
- eine Rechtsnachfolge an dem geförderten Gegenstand dessen gesetzliche Bindungen unberührt lässt (§ 3 Abs. 2);
- dem Verfügungsberechtigten bzw. dessen Rechtsnachfolger die Einhaltung der Verpflichtungen aus den Bindungen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 obliegt;
- der Verfügungsberechtigte bei vertraglicher Rechtsnachfolge seinen Rechtsnachfolger auf den Übergang der Verpflichtungen aus den Bindungen hinzuweisen hat (§ 3 Abs. 2 Satz 2 und 3).

Bei der Förderung von Mietwohnraum sind in die Förderzusage zusätzlich aufzunehmen

- die Verpflichtungen des Verfügungsberechtigten/ des Vermieters nach § 15 Abs. 1 und 5, § 19 Abs. 1 bis 5 und § 20 Abs. 5 und – sofern die Mietwohnraumförderung einkommensorientiert erfolgt – § 20 Abs. 7 Satz 3;
- das Verbot nach § 17 Abs. 2 Satz 5, das Aufnahme in den Mietvertrag finden soll;
- die Verpflichtung des Verfügungsberechtigten/ des Vermieters, der Gemeinde – sobald voraussehbar – die bevorstehende Bezugsfertigkeit der geförderten Mietwohnungen mitzuteilen (§ 17 Abs. 3);
- die Verpflichtungen des Verfügungsberechtigten/ des Vermieters und des Mieters gegenüber der Gemeinde und der Bewilligungsstelle nach § 20 Abs. 4; der Mieter ist durch den Vermieter hierauf hinzuweisen.

11.3.2

Die Gemeinde ist über die Förderzusage zu unterrichten, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgabe nach § 20 Abs. 1

erforderlich ist. Die Führung der Wohnungskartei/ Wohnungsdatei, die Überwachung der Einhaltung der Belegungs- und Mietbindungen sowie die Überwachung der Einhaltung der Bindung zur Selbstnutzung erfordern in der Förderung von Mietwohnraum, wie auch in der Eigentumsförderung die Übermittlung einer Mehrfertigung des Zuwendungsbescheids an die Gemeinde (vergleiche auch Nummer 17.3.2 zu § 20 Abs. 3).

Das Förderprogramm kann bestimmen, dass auch der zuständigen obersten Landesbehörde Mehrfertigungen aller Zuwendungsbescheide, insbesondere bei der Förderung zur Schaffung von Mietwohnraum zu übermitteln sind, soweit dies zur Programmsteuerung erforderlich ist.

Vergleiche zum Umfang der Unterrichtung der Wohnraumförderungsstelle über die Förderzusage Nummer 17.3.3 zu § 20 Abs. 3.

11.3.3

In die Förderzusage sind Bestimmungen nach VV Nr. 4 zu § 44 LHO aufzunehmen. Die nachstehend aufgeführten Nebenbestimmungen zur Wohnraumförderung (NBest-WoRaum) sind als Anlage zum Bestandteil der Förderzusage zu machen; sie enthalten eine den Bedürfnissen der Wohnraumförderung angepasste Zusammenfassung der Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Projektförderung und der Baufachlichen Nebenbestimmungen nach der VV zu § 44 LHO.

Besondere Bestimmungen zur Wohnraumförderung (NBest-WoRaum)

Die Besonderen Bestimmungen enthalten Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) im Sinne des § 36 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) sowie notwendige Erläuterungen. Die Nebenbestimmungen sind Bestandteil des Zuwendungsbescheids (Förderzusage) nach § 13 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG), soweit dort nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Die Bewilligungsstelle ist ermächtigt, nachträglich eine Auflage aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen.

Soweit die Zuwendung im Rahmen eines Darlehensvertrags gewährt wird, sind die Besonderen Bestimmungen auch Teil des Darlehensvertrages.

1. Anforderungen und Verwendung der Zuwendung
Die Zuwendung darf nur zur Erfüllung des in der Förderzusage vorgesehenen Zwecks verwendet werden. Die Zuwendung ist wirtschaftlich und sparsam zu verwenden. Der Kosten- und Finan-

zierungsplan ist hinsichtlich des Gesamtergebnisses verbindlich.

Die Zuwendung wird nicht vor Bestandskraft der Förderzusage ausgezahlt. Auszahlungen erfolgen auf besonderen Antrag unter Verwendung des entsprechenden Vordrucks nur auf ein Konto bei einem Kreditinstitut; sofern der in der Förderzusage genannte Verwendungszweck eingehalten wird, kann auf Antrag die Auszahlung auch an einen Dritten erfolgen. Ist der Förderempfänger ein Verbraucher nach § 13 BGB, hat er spätestens vor der ersten Auszahlung ausdrücklich dem Beginn der Ausführung des Darlehensvertrages zuzustimmen. Die Auszahlung erfolgt bei Darlehen frühestens nach Abschluss des Darlehensvertrages, Ablauf der Widerrufsfrist und Vollzug der bedingungsgemäßen Darlehenssicherung.

Die Zuwendungen werden – vorbehaltlich besonderer Regelungen für einzelne Zuwendungsarten – bei Neubauten grundsätzlich in Raten entsprechend dem Baufortschritt ausbezahlt.

Förderdarlehen für den Erwerb von Wohneigentum werden entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen über die Fälligkeit des Kaufpreises ausbezahlt.

Bei Auszahlung in Teilbeträgen muss die Anforderung jedes Teilbetrags die zur Beurteilung des Mittelbedarfs erforderlichen Angaben enthalten und darf nur insoweit und nicht eher angefordert werden, als sie innerhalb von zwei Monaten nach der Auszahlung für fällige Zahlungen benötigt wird. Eigenmittel sind vorrangig einzusetzen.

Die Bewilligungsstelle kann bestimmen, dass Auszahlungen nur bei Vorlage von (einzelnen) Rechnungen, einer schriftlichen Bestätigung des Bauleiters (Architekten) über den Baufortschritt und die Baufertigstellung sowie sonstiger geeigneter Nachweise (zum Beispiel Bestätigung der Gemeinde, Schlussabnahmeschein) erfolgen.

Die Förderzusage kann mit Wirkung für die Vergangenheit aufgehoben werden, wenn sich herausstellt, dass der Verwendungszweck der Zuwendung nicht zu erreichen ist.

2. Nachträgliche Änderung der Kosten und Finanzierung

Ändern sich nach Erteilung der Förderzusage die in dem Kosten- und Finanzierungsplan veranschlagten Gesamtausgaben, erhöhen sich die Finanzierungsmittel oder treten neue Finanzierungsmittel hinzu, so kann die Bewilligungsstelle die Förderzusage entsprechend ändern oder gegebenenfalls mit Wirkung für die Vergangenheit aufheben.

3. Vergabe von Aufträgen

Wird mit der Zuwendung die Schaffung von mehr als einer Wohneinheit gefördert, sind bei der Vergabe von Aufträgen zur Erfüllung des bestimmten Zwecks folgende Vorschriften zu beachten:

- die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB),
- die Verdingungsordnung für Leistung – ausgenommen Bauleistungen (VOL),
- die Verwaltungsvorschrift der Ministerien über die Beteiligung der mittelständischen Wirtschaft an der Vergabe öffentlicher Aufträge (Mittelstandrichtlinien für öffentliche Aufträge – MRöA) in der jeweils gültigen Fassung.

4. Baurechnung

Der Förderempfänger muss für jede Baumaßnahme eine Baurechnung führen. Besteht eine Baumaßnahme aus mehreren Bauobjekten/ Bauabschnitten, sind getrennte Baurechnungen zu führen.

Die Baurechnung besteht aus

- dem Bauausgabebuch (bei Hochbauten nach DIN 276 Teil 2 gegliedert); werden die Einnahmen und Ausgaben für das geförderte Bauobjekt von anderen Buchungsfällen getrennt nachgewiesen, entsprechen die Nachweise unmittelbar oder durch ergänzende Aufzeichnungen den Inhalts- und Gliederungsansprüchen eines Bauausgabebuchs und können sie zur Prüfung der Baurechnung beigelegt werden, so kann von der Führung eines gesonderten Bauausgabebuchs abgesehen werden,

- den Rechnungsbelegen, gezeichnet und geordnet wie vorstehend beschrieben,
 - den Abrechnungszeichnungen und Bestandsplänen,
 - den Verträgen über die Leistungen und Lieferungen mit Schriftverkehr,
 - etwaigen baurechtlichen Genehmigungen, sofern beantragt, den Prüf- und Abnahmebescheinigungen sowie bei Vorhaben, die nach Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens nach der Landesbauordnung errichtet werden sollen, die Bestätigung des Bauherrn, dass mit der Ausführung begonnen werden darf (§ 59 Abs. 4 LBO),
 - der Förderzusage und den Auszahlungsmitteilungen,
 - den geprüften, der Förderzusage zugrunde gelegten Bauunterlagen und
 - der Gegenüberstellung der ausgeführten Flächen und des Rauminhalts mit der Flächenberechnung im Förderantrag.
5. Mitteilungspflichten des Förderempfängers
Der Förderempfänger ist verpflichtet, unverzüglich der Bewilligungsstelle anzuzeigen, wenn
- er nach Vorlage des Kosten- und Finanzierungsplans weitere Mittel für dieselbe Maßnahme bei anderen öffentlichen Stellen beantragt oder von ihnen erhält oder wenn sich eine Ermäßigung der Gesamtausgaben oder Änderung der Finanzierung um mehr als 5.000 Euro ergibt,
 - sich der Verwendungszweck der Zuwendung oder sonstige für die Förderzusage maßgeblichen Umstände ändern oder wegfallen,
 - sich herausstellt, dass der Verwendungszweck der Zuwendung nicht zu erreichen ist,
 - die ausgezahlten Beträge nicht innerhalb von zwei Monaten nach Auszahlung verbraucht werden,
 - ein Insolvenzverfahren über ihn beantragt oder eröffnet wird bzw. ein Verbraucherinsolvenzverfahren eingeleitet wird,
 - die Bauaufsicht Mängel bei der Erstellung des Bauvorhabens feststellt.
6. Verwendungsnachweis
Die Verwendung der Zuwendung ist innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss der Bauarbeiten gegenüber der Bewilligungsstelle nachzuweisen (Verwendungsnachweis). Der Verwendungsnachweis ist auf dem von der Bewilligungsstelle vorgeschriebenen Vordruck zu erstellen. Die Baurechnung ist zur Prüfung bereitzuhalten; nur die Berechnungen der Gegenüberstellung der ausgeführten Flächen und des Rauminhalts mit der Flächenberechnung im Förderantrag sind dem Verwendungsnachweis beizufügen.
Ist Verwendungszweck ein Vorhaben ohne Bauarbeiten (zum Beispiel Erwerb von gebrauchtem Wohnraum ohne erwerbsnahe Modernisierung oder eines bezugsfertigen Objekts, Erwerb von Belegungsrechten), ist innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Erwerbsvorgangs als Verwendungsnachweis mindestens eine Ausfertigung des entsprechenden Vertrages und der Nachweis, dass Gelder dem berechtigten Zahlungsempfänger (zum Beispiel Verkäufer) zugeflossen sind, der Bewilligungsstelle vorzulegen.
Werden über Teile einer Baumaßnahme (zum Beispiel mehrere Bauobjekte, Bauabschnitte) einzelne Verwendungsnachweise geführt, ist nach Abschluss der Baumaßnahme ein zusammengefasster Verwendungsnachweis auf dem von der Bewilligungsstelle vorgeschriebenen Vordruck aufzustellen.
Der Förderempfänger hat die Baurechnung fünf Jahre nach Vorlage des Verwendungsnachweises aufzubewahren, sofern nicht nach steuerrechtlichen oder anderen Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist bestimmt ist.
7. Prüfung der Verwendung
Nach § 20 Abs. 2 LWoFG ist die Bewilligungsstelle berechtigt, die Verwendung der Zuwendung zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Zu diesem Zweck kann sie die erforderlichen Daten erheben. Insbesondere ist sie berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Unterlagen einzusehen oder anzufordern. Der Förderempfänger ist verpflichtet, die notwendigen Unterlagen bereitzuhalten und auf Verlangen vorzulegen sowie die notwendigen Auskünfte zu erteilen.
Unterhält der Förderempfänger eine eigene Prüfungseinrichtung, ist von dieser der Verwen-

dungsnachweis zu prüfen und die Prüfung unter Angabe ihres Ergebnisses zu bescheinigen.

Nach § 91 LHO ist der Landesrechnungshof berechtigt, bei Stellen außerhalb der Landesverwaltung zu prüfen, wenn sie vom Land Zuwendungen erhalten. Die Prüfung erstreckt sich auf die bestimmungsgemäße und wirtschaftliche Verwaltung und Verwendung der Zuwendungen. Sie kann sich zudem auch auf die sonstige Haushalts- und Wirtschaftsführung des Empfängers erstrecken, soweit es der Rechnungshof für seine Prüfung für notwendig hält.

Bei der Gewährung von Krediten aus Haushaltsmitteln sowie bei der Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder sonstigen Gewährleistungen durch das Land kann der Rechnungshof bei den Beteiligten prüfen, ob sie ausreichende Vorkehrungen gegen Nachteile für das Land getroffen oder ob die Voraussetzung für eine Inanspruchnahme des Landes vorgelegen haben.

8. Aufhebung der Förderzusage, Erstattung der Zuwendung, Verzinsung

Die Zuwendung ist zu erstatten, soweit der Zuwendungsbescheid unwirksam oder mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen oder widerrufen wird (§§ 43 ff. LVwVfG, insbesondere §§ 48, 49, 49a LVwVfG).

Dies gilt insbesondere, wenn

- eine auflösende Bedingung eingetreten ist,
- die Zuwendung durch unrichtige oder unvollständige Angaben erwirkt worden ist,
- die Zuwendung nicht oder nicht mehr für den Zuwendungszweck verwendet wird.

Die Förderzusage, die eine einmalige oder laufende Geldleistung zur Erfüllung eines bestimmten Zwecks gewährt oder hierfür Voraussetzung ist, kann ferner ganz oder teilweise auch mit Wirkung für die Vergangenheit widerrufen werden, wenn

- die Zuwendung nicht alsbald (innerhalb von zwei Monaten nach Auszahlung) für den in dem Zuwendungsbescheid bestehenden Zweck verwendet wird,
- mit der Zuwendung eine Auflage verbunden ist und der Förderempfänger diese nicht oder nicht innerhalb einer ihm ge-

setzten Frist erfüllt, so auch den vorgeschriebenen Verwendungsnachweis nicht rechtzeitig vorlegt oder Mitteilungspflichten nicht rechtzeitig nachkommt,

- das Vorhaben ohne Kenntnis der Bewilligungsstelle abweichend von genehmigten und der Bewilligungsstelle vorgelegten Plänen und Unterlagen sowie von der vorgesehenen Bauart und Ausstattung erstellt wird,
- sonstige Verpflichtungen aus der Förderzusage und dem Gesetz nicht beachtet oder erfüllt werden.

Die Förderzusage ist zu widerrufen, wenn mit dem Vorhaben nicht innerhalb der durch die Bewilligungsstelle gesetzten Frist begonnen wird.

Der Erstattungsanspruch ist vom Eintritt der Unwirksamkeit an entsprechend den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu verzinsen (vergleiche auch § 49a LVwVfG).

Werden Zuwendungen nicht alsbald nach der Auszahlung zur Erfüllung des Zuwendungszwecks verwendet und wird die Förderzusage nicht zurückgenommen oder widerrufen, können für die Zeit von der Auszahlung bis zur zweckentsprechenden Verwendung Zinsen entsprechend den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen verlangt werden. Auf § 49a LVwVfG wird verwiesen.

11.3.4

Wurde die Zuwendung im Rahmen eines Darlehensvertrages gewährt, entfällt mit der Unwirksamkeit oder der (teilweisen) Aufhebung der Förderzusage verbunden mit der Rückforderung der Zuwendung vollständig oder teilweise die Rechtsgrundlage für den Darlehensvertrag. Dennoch bedarf es für die Erstattung der Zuwendung noch der Kündigung des Darlehensvertrages durch die Bewilligungsstelle. Das gilt für alle Darlehen, die unter Einsatz von Haushaltsmitteln (vergleiche zum Begriff Nummer 13 zu § 16) gewährt wurden. Ein Darlehen aus öffentlichen Mitteln, das selbst Gegenstand der Zuwendung ist, ist vollständig zu kündigen. Der Darlehensvertrag eines Förderdarlehens ist insoweit zu kündigen, als er eine Zinsverbilligung vorsieht (Teilkündigung der Zinsverbilligung; vergleiche Nummer 13 zu § 16).

12 § 15 Überlassung von Mietwohnraum

Zuständige Stelle:

Gemeinde, sofern nicht zu einzelnen Absätzen Abweichendes bestimmt ist

Zur Erteilung des Wohnberechtigungsscheins nach § 15 ist örtlich zuständig die Gemeinde, in der der Antragsteller seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a LVwVfG), oder, wenn der Antragsteller seinen gewöhnlichen Aufenthalt nicht im Land hat, die Gemeinde, in der der Antragsteller seinen Wohnsitz begründen will (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 LVwVfG). Sofern nur die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins für eine bestimmte Wohnung in Betracht kommt, ist allein die Gemeinde zuständig, in deren Bereich diese Wohnung liegt (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 LVwVfG).

Legt eine Kommune im Rahmen einer kommunalen Förderung Einkommensgrenzen fest, die über die in der Landesförderung generell als höchstzulässige Einkommensgrenzen vorgesehenen hinausgehen, ist diese Kommune für die Bescheinigung der Einhaltung der erhöhten kommunalen Einkommensgrenze örtlich zuständig, § 3 Abs. 1 Nr. 1 LVwVfG (vergleiche Nummer 12.2.2 am Ende zu Absatz 2).

Mit den Anlagen 1 bis 3 gibt die oberste Landesbehörde einheitliche Inhalte der Wohnberechtigungsscheine für Haushalte im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung und für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung vor (§ 10 Abs. 4 Satz 2). Vorgeschrieben werden damit die Mindestanforderungen an die zu verwendenden Bescheinigungen. Darüber hinausgehende Sachverhalte dürfen nur aufgenommen werden, wenn deren Bestätigung im Wohnberechtigungsschein für die Erfüllung der Aufgaben der zuständigen Stelle nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz erforderlich ist.

Als Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins und als Nutzer einer geförderten Sozialmietwohnung im Sinne des § 15 kommt nur ein Wohnungssuchender in Betracht (vergleiche Nummer 3.3 zu § 4 Abs. 7).

12.1 Absatz 1

12.1.1

Die Vorschrift regelt die wichtigste Verpflichtung, die dem Verfügungsberechtigten aufgrund der Förderung obliegt, nämlich die Überlassung von Sozialmietwohnungen nach Maßgabe der Förderzusage ausschließlich an Wohnberechtigte. Adressat dieser Verpflichtung ist in erster Linie der Vermieter. Nach der Gleichstellungsvorschrift des § 20 Abs.

10 gilt dies auch für den Verfügungsberechtigten und den durch ihn beauftragten Dritten (vergleiche Nummer 17.10 zu § 20 Abs. 10).

Die Wohnberechtigungsbescheinigung bestätigt lediglich die Wohnberechtigung des Wohnungssuchenden allgemein für eine nicht näher bezeichnete Wohnung. Ein Recht auf Anmietung einer (bestimmten) Wohnung ist hieraus nicht ableitbar. Dem Vermieter ist es deshalb weiterhin möglich, sich den oder die Mieter aus dem Kreis der Wohnberechtigten grundsätzlich frei auszuwählen. Der Vermieter hat hierbei das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) vom 14. August 2006 (BGBl I S. 1897) zu beachten. Im zivilrechtlichen Massengeschäft und damit auch bei der Gebrauchsüberlassung von Wohnraum sind Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder der ethnischen Herkunft, wegen des Geschlechts, der Religion, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität unzulässig. Bei der Vermietung von Wohnraum ist jedoch eine unterschiedliche Behandlung im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse gestattet. Bei Vermietung von insgesamt nicht mehr als 50 Wohnungen zum nicht nur vorübergehenden Gebrauch liegt in der Regel kein Massengeschäft vor.

Dem weitgehenden Auswahlrecht entspricht ein allgemeines Belegungsrecht der zuständigen Stelle an der gebundenen Wohnung (§ 4 Abs. 13 Satz 2). Gleichwohl bedeutet auch dieses allgemeine Belegungsrecht bereits eine Einschränkung der Handlungsfreiheit des Verfügungsberechtigten. Das Auswahlrecht ist weiter eingeschränkt, wenn der zuständigen Stelle durch die Förderzusage ein Benennungs- oder Besetzungsrecht (§ 4 Abs. 13 Satz 3) eingeräumt wurde oder ein solches Recht gesetzlich vorgesehen ist, wie nach Absatz 7 für mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderte Wohnungen. Die Überlassung der Mietwohnung hat nur nach Maßgabe der Förderzusage zu erfolgen. Das Auswahlrecht des Vermieters ist zudem eingeschränkt, sofern ein Wohnberechtigungsschein für eine bestimmte Wohnung erteilt wird (Anlage 3).

Die Anforderungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes sind bereits bei Ausübung eines Besetzungsrechts (§ 4 Abs. 13 Satz 5) sowie bei der Formulierung eines Vorschlags für die Ausübung eines Benennungsrechts (§ 4 Abs. 13 Satz 4) durch die dafür zuständige Stelle zu beachten. Die Pflicht des Vermieters bleibt hiervon unberührt.

Die Verpflichtung des Verfügungsberechtigten, eine geförderte Wohnung nur einem Wohnberechtigten zu überlassen, besteht für die gesamte Dauer der Wohnungsbindung (vergleiche zum Bestand der Bindungen Nummer 13 zu § 16).

Überlassung zum Gebrauch meint die fortdauernde Gewährung des unmittelbaren Besitzes zu Wohnzwecken aufgrund eines Schuldverhältnisses. Die Überlassung schließt somit das fortdauernde Belassen ein (vergleiche Nummer 3.1 zu § 4 Abs. 4). Der Gebrauch besteht in der Nutzung zu Wohnzwecken; eine – ungenehmigte – Überlassung ausschließlich oder vorrangig zu anderen als Wohnzwecken ist eine unzulässige Zweckentfremdung. Gleiches gilt für eine Zweckentfremdung durch den Verfügungsberechtigten selbst. Eine nur untergeordnete Nutzung einzelner Räume der Wohnung, beispielsweise für gewerbliche Zwecke, widerspricht hingegen nicht dem Förderzweck.

12.1.2

Seit dem 1. Januar 2008 berechtigt nur ein in Baden-Württemberg ausgestellter Wohnberechtigungsschein zum Bezug einer Sozialmietwohnung.

Dieser Grundsatz wurde durch die Bestimmung des § 30 Abs. 3 für eine Übergangszeit durchbrochen. Bescheinigungen, die auf der Grundlage des Wohnungsbindungsgesetzes (§ 5 WoBindG) und des Wohnraumförderungsgesetzes (§ 27 WoFG) erteilt wurden, verloren spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2008 ihre Wirksamkeit (vergleiche Nummer 25.3.1 zu § 30 Abs. 3 Satz 1). Ist der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins zu diesem Zeitpunkt im Besitz einer Wohnung, bleibt der Verlust der Wirksamkeit des Wohnberechtigungsscheins für ihn und seine Haushaltsangehörigen folgenlos (§ 30 Abs. 3 Satz 2).

Die weitere Verwendung von Wohnberechtigungsscheinen, die in anderen Ländern aufgrund des dortigen Landesrechts ausgestellt wurden, ist in Baden-Württemberg zur Anmietung von geförderten Sozialmietwohnungen unzulässig. Die Geltung einer in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsbeseinigung ist im übrigen Bundesgebiet durch das Landeswohnraumförderungsgesetz dagegen nicht ausgeschlossen.

Der Mieter hat seine Wohnberechtigung anhand des Wohnberechtigungsscheins nachzuweisen. Der Vermieter darf den Bezug der Wohnung nur gestatten, wenn der Mieter ihm den Wohnberechtigungsschein übergibt. Der Vermieter ist nicht gehalten, die aus der Bescheinigung folgende Wohnberechtigung als solche zu überprüfen; diese Aufgabe obliegt der Gemeinde als zuständige Stelle.

Sofern das Auswahlrecht des Verfügungsberechtigten nicht durch ein Benennungs- oder Besetzungsrecht eingeschränkt ist, darf der Verfügungsberechtigte/ der Vermieter eine geförderte Sozialmietwohnung einem Wohnungssuchenden nur zum Gebrauch überlassen, wenn

- der Wohnungssuchende ihm vor oder bei Überlassung einen in Baden-Württemberg ausgestellten gültigen Wohnberechtigungsschein übergibt,
- die darin angegebene Wohnungsgröße eingehalten wird,
- die für die Wohnung maßgebliche Einkommensgrenze ausweislich des Wohnberechtigungsscheins eingehalten wird und
- im Falle einer Sonderbindung oder eines Vorrangs der Wohnung zu Gunsten einer bestimmten Personengruppen, die Zugehörigkeit des Wohnungssuchenden zu diesem Personenkreis aus dem Wohnberechtigungsschein folgt.

Die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins ist grundsätzlich in jedem Fall einer Gebrauchsüberlassung erforderlich, auch wenn der Wohnungssuchende bisher schon eine geförderte Wohnung bewohnt hat, selbst bei einem Wohnungstausch im gleichen Haus. Dagegen ist die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins nicht erforderlich, wenn der Mieter einer gebundenen Mietwohnung wegen der Sanierung seiner bisherigen Wohnung vorübergehend in einer anderen Wohnung untergebracht wird.

12.2 Absatz 2

12.2.1

Der Wohnberechtigungsschein wird dem Wohnungssuchenden erteilt und bezeichnet mit Namen, Vornamen und Geburtsdatum auch die zu seinem Haushalt gehörenden Personen im Sinne des § 4 Abs. 16 (vergleiche Nummer 3.7 zu § 4 Abs. 16). Mit dieser Bescheinigung wird dem Wohnungssuchenden ein selbständiges, öffentlich-rechtliches Wohnrecht an der bezogenen Wohnung verliehen. Die Haushaltsangehörigen erwerben hingegen nur ein unselbständiges Wohnrecht, das von demjenigen des Wohnberechtigungsscheininhabers abhängt. Wenn der Inhaber der Bescheinigung verstirbt oder aus der gemeinschaftlich bezogenen Wohnung auszieht, erlischt sein öffentlich-rechtliches Wohnrecht. Gleichzeitig endet dann auch das unselbständige, öffentlich-rechtliche Wohnrecht der Haushaltsangehörigen. Deshalb darf der Verfügungsberechtigte den Haushaltsangehörigen anschließend den Gebrauch der Wohnung grundsätzlich nur weiter überlassen, wenn sie einen eigenen Wohnberechtigungsschein vorlegen können.

Absatz 6 trifft hiervon abweichende Regelungen zugunsten der Haushaltsangehörigen.

Haushaltsangehörige können bei der Prüfung im Rahmen der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nur Berücksichtigung finden, wenn sie die aufenthaltsrechtlichen Anforderungen erfüllen, die an den Wohnungssuchenden zu stellen sind. Familienangehörige, die sich noch im Ausland aufhalten, jedoch alsbald im Sinne des § 4 Abs. 16 in den Haushalt des Wohnungssuchenden aufgenommen werden sollen, können berücksichtigt werden, sofern ihre Übersiedlung auf längere Dauer in den Geltungsbereich des Landeswohnraumförderungsgesetzes unmittelbar bevorsteht und bei ihnen die aufenthaltsrechtlichen Voraussetzungen für einen dauerhaften Aufenthalt – mindestens ein Jahr – erfüllt sind (vergleiche Nummer 3.3.3 zu § 4 Abs. 7).

12.2.2

Die Ermittlung des Einkommens erfolgt nach § 12 Abs. 2 bis 4. Besonders hinzuweisen ist hierbei auf § 12 Abs. 2 Nr. 5. Die dort genannten steuerfreien Einkünfte finden nur Anwendung zur Ermittlung des Einkommens für die Feststellung der Wohnberechtigung nach § 15 sowie zur Einkommensüberprüfung in der einkommensorientierten Mietwohnraumförderung (vergleiche Nummern 10 ff. [Nr. 10.2.5] zu § 12).

Wird die maßgebliche Einkommensgrenze eingehalten, ist dem Wohnungssuchenden ein Wohnberechtigungsschein zu erteilen (allgemeiner Wohnberechtigungsschein – Anlagen 1 und 2). Dabei sind sowohl die Prüfung als auch der Wohnberechtigungsschein auf alle im Folgenden bezeichneten Einkommensgrenzen zu beziehen und deren jeweilige Einhaltung im Wohnberechtigungsschein zu vermerken. „Maßgeblich“ sind jene Einkommensgrenzen, die ausweislich des Wohnberechtigungsscheins eingehalten werden.

Die Bezugsgröße, die Zu- und Abschläge von diesem statistischen Wert (vergleiche Nummer 8.2 zu § 10 Abs. 3) sowie die daraus abgeleiteten Einkommensgrenzen werden mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm festgelegt.

In Landeswohnraumförderprogrammen ab dem Jahr 2008 festgelegte Zu- und Abschläge sowie die jeweiligen Bezugsgrößen werden, soweit erforderlich, in den Förderprogrammen der nachfolgenden Jahre oder in gesondertem Erlass zur Prüfung der Einhaltung der Einkommensgrenzen nachrichtlich mitgeteilt.

Für nach früherem Recht (II. WoBauG, WoFG) – bis einschließlich 2007 – geförderte Wohnungen ergeben sich aus den seinerzeitigen Förderentscheidungen Einkommensgrenzen, die durch die Mieter einzuhalten sind. Wohnberechtigungsscheine nach § 15 müssen auch für solche Wohnungen verwendbar sein. Die Übertragung der Einkommensgrenzen nach früherem Recht in die Regeln der Einkommensermittlung nach § 12 erfolgt anhand einer durch die oberste Landesbehörde zur Verfügung gestellten Transformationstabelle (vergleiche Nummer 25.5 zu § 30 Abs. 5). Auf der Grundlage dieser Tabelle ist die niedrigste nach früherem Recht noch eingehaltene Einkommensgrenze zu bescheinigen.

Die Landesförderung ließ nach früherem Recht eine um bis zu 60 % erhöhte Einkommensgrenze zu. Wird ein Gesamtjahreseinkommen ermittelt, das nach der Transformationstabelle die Einkommensgrenzen nach § 25 II. WoBauG und § 9 Abs. 2 WoFG um mehr als 60 % überschreitet, werden auch erhöhte Einkommensgrenzen nicht mehr eingehalten (vergleiche Anlage 1). Ein solches Einkommen führt regelmäßig zur vollständigen Ablehnung des Antrags auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins.

Anders ist dies nur, soweit Kommunen im Rahmen einer kommunalen Förderung Einkommensgrenzen zulassen, die über die höchste Einkommensgrenze der Landesförderung hinausgehen (zum Beispiel § 9 Abs. 2 + 90 % WoFG). In solchen Fällen ist es diesen Kommunen gestattet, einen Wohnberechtigungsschein zu erteilen, selbst wenn das ermittelte Einkommen die Grenze des § 9 Abs. 2 + 60 % WoFG überschreitet.

12.2.3

Der Wohnberechtigungsschein enthält eine Aussage über die dem Haushalt des Antragstellers zustehende, angemessene Wohnungsgröße. Welche Größe in diesem Sinne angemessen ist, ist nach Teil 3 Nr. 3 zu bestimmen.

Nach diesen Grundsätzen kommt die Überlassung einer angemessenen Wohnung an einen wohnberechtigten Haushalt in Betracht. Die Wohnung kann auch mehreren Einzelpersonen (Einzelhaushalte) überlassen werden, sofern diese jeweils Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen sind. In einem solchen Fall sind die angemessenen Wohnräume der Wohnung jeweils getrennt den wohnberechtigten Einzelpersonen zum Gebrauch zu überlassen. Gemeinschaftlich genutzte Flächen oder Räume, wie zum Beispiel Bad und/ oder Küche, sind anteilig den Flächen der einzelnen Wohnräume zuzurechnen. Die Überlassung von Wohnraum an Wohngemeinschaften ist dagegen nur unter den

Voraussetzungen der Nummer 12.3.1 zu Absatz 3 Nr. 1 gestattet.

Des Weiteren ist die Zugehörigkeit des Wohnungssuchenden und seiner Haushaltsangehörigen zu einer (oder mehreren) anhand von besonderen Merkmalen hervorgehobenen und damit durch die Förderung privilegierten Personengruppe(n) zu bestätigen. Eine solche Privilegierung liegt jedenfalls immer dann vor, wenn Wohnungen auf der Grundlage des jeweiligen Förderprogramms nach der Förderzusage zu Gunsten solcher Personengruppen gebunden und damit bestimmten Haushalten vorbehalten sind (Sonderbindung).

Die Zugehörigkeit zu einer privilegierten Personengruppe ist darüber hinaus auch dann im Wohnberechtigungsschein zu bestätigen, wenn Förderprogramme und Förderzusagen keine solche ausdrückliche Sonderbindung zu Gunsten bestimmter Gruppen vorsehen oder anordnen, die allgemein gebundenen Wohnungen aber zur – vorrangigen – Vergabe an bezeichnete Zielgruppen bestimmt sind. Das Gleiche gilt, wenn allgemein gebundene Wohnungen durch das Förderprogramm in ähnlicher Weise bestimmten Personengruppen vorbehalten werden sollen. Voraussetzung ist stets, dass zumindest eine „allgemeine“ Belegungsbindung des Wohnraums vorgesehen ist.

Die Angabe der Zugehörigkeit zu diesen insoweit privilegierten Personengruppen oder Haushalten ist im Wohnberechtigungsschein stets vorzunehmen, selbst wenn innerhalb des Zuständigkeitsbereichs der ausstellenden Gemeinde keine derartig vorbehaltenen Wohnungen vermerkt sind und auch keine Kenntnis über andere Standorte besteht. Da der Wohnberechtigungsschein landesweit gilt, ist das Vorhandensein solcher Wohnungen anderen Orts nicht auszuschließen.

Die Zugehörigkeit zu einer Personengruppe wird im Antragsvordruck (vergleiche Nummer 12.2.2) nachgefragt; die Angaben hierzu sind freiwillig. Als privilegierte Personengruppen oder Haushalte kommen insbesondere „ältere Menschen“, „Schwerbehinderte“, „Familien mit Kindern“, „kinderreiche Familien“, „Alleinerziehende“, „Alleinerziehende mit mehreren Kindern“, „Junge Ehepaare“, „Aussiedler und Spätaussiedler, die sich in einer Einrichtung des Landes zur vorläufigen Unterbringung befinden“ in Betracht. Diese Begriffe bestimmen sich nach § 4 Abs. 19 („ältere Menschen“), § 4 Abs. 21 in Verbindung mit Nummer 3.9 zu § 4 Abs. 1 („Schwerbehinderte“) und § 4 Abs. 20 in Verbindung mit Nummer 3.8 zu § 4 Abs. 20 („Alleinerziehende“). „Familien mit Kindern“ sind Familien mit mindestens zwei,

„kinderreiche Familien“ solche mit mindestens drei Kindern. Die Zielgruppe „Alleinerziehende mit mehreren Kindern“ setzt ebenfalls mindestens zwei haushaltsangehörige Kinder voraus. Der Begriff des Kindes richtet sich nach § 4 Abs. 18. Als junge Ehepaare gelten solche, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat. Aussiedler und Spätaussiedler müssen ihren Status nach dem Bundesvertriebenengesetz nachweisen können; das gilt auch für den Aufenthalt in einer Landeseinrichtung.

Für die Zugehörigkeit zu der Personengruppe „Schwerbehinderte“ im Sinne des § 4 Abs. 21 ist zu beachten, dass diese Zugehörigkeit bereits bestätigt werden kann, wenn ein Haushaltsangehöriger die Voraussetzungen dieses Merkmals erfüllt.

Zu den privilegierten Personengruppen gehören auch „Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung“, für die ein gesonderter Wohnberechtigungsschein zu verwenden ist (Anlage 2). Der ab dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2006 verwandte Begriff tritt an die Stelle der in früheren Landeswohnraumförderungsprogrammen gebräuchlichen Bezeichnungen „der „sozialen Randgruppen“ und der „(sonstigen) besonderen Bedarfsgruppen“.

Derzeit umfassen die Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung die Personengruppen „ehemals Wohnsitzlose“, „ehemalige Strafgefangene“ und „Suchtkranke“. Zum Schutz des Persönlichkeitsrechts dieser Personen ist neben dem Wohnberechtigungsschein nach Anlage 2 auf Verlangen immer auch ein Wohnberechtigungsschein nach Anlage 1 zu erteilen, um auch den Bezug einer allgemeinen, gebundenen Sozialmietwohnung ohne entsprechende Sonderbindung zu ermöglichen. Hierauf ist der Antragsteller hinzuweisen.

Die Sonderbindung einer Wohnung ist als „besonderer Belegungsvorbehalt“ nach Art und Dauer in die Wohnungskartei/ Wohnungsdatei aufzunehmen (vergleiche Nummer 17.1.3 h zu § 20 Abs. 1). Bei diesem Merkmal können auch die oben genannten Vorbehalte zur vorrangigen Vergabe, die nicht mit einer Sonderbindung einhergehen, gespeichert werden.

12.2.4

Der Wohnberechtigungsschein ist zu beantragen. Mit der Anlage 4 gibt die oberste Landesbehörde einheitlich den Inhalt des Antrags auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins vor (§ 10 Abs. 4 Satz 2). Darin sind auch die Angaben zu weiteren Haushaltsangehörigen zu machen. Vorgeschieden werden die Mindestanforderungen an den zu

verwendenden Antragsvordruck. Die Aufnahme weiterer zusätzlicher Fragestellungen und Anforderungen in den Vordruck ist nur zulässig, wenn die zusätzlichen Datenerhebungen für die Erfüllung der Aufgaben der zuständigen Stelle nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz erforderlich sind.

Kommt der Antragsteller seinen Mitwirkungsobliegenheiten nicht nach, ist die zuständige Stelle berechtigt, den Antrag zurückzuweisen. Das gilt auch dann, wenn die Verwendung des vorgeschriebenen oder zulässig erweiterten Vordrucks grundlos verweigert wird (vergleiche Nummer 8.3 zu § 10 Abs. 4 Satz 1 und 2).

Für die Entscheidung über die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend (§ 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2).

Der Wohnberechtigungsschein ist zu befristen. Die Gültigkeitsfrist beträgt maximal ein Jahr ab dem Zeitpunkt der Ausstellung; sie kann somit auch kürzer sein, zum Beispiel wenn erhebliche, gleichwohl aber in ihrer Höhe nicht bezifferbare Einkommensveränderungen in Kürze zu erwarten sind.

12.3. Absatz 3

12.3.1 Nummer 1

Ein Wohnberechtigungsschein kann in den Fällen der Nummer 1 auch bei Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenzen erteilt werden.

Ob insoweit eine besondere Härte im Sinne des § 15 Abs. 3 Nr. 1 1. Alternative (Abweichen von der Einkommensgrenze, um eine besondere Härte für den Wohnungssuchenden zu vermeiden) vorliegt, bedarf einer Prüfung des Einzelfalles. Eine besondere Härte liegt nicht schon dann vor, wenn der Wohnungssuchende keine angemessene Wohnung hat oder wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze überschreitet und ihm deshalb kein Wohnberechtigungsschein erteilt werden kann. Das gilt auch für die Behauptung, durch die neue Wohnung würde sich der Weg zum Arbeitsplatz oder zur Schule zeitlich oder räumlich verkürzen. Vielmehr müssen weitere besondere Umstände hinzutreten.

Die Versagung der Bescheinigung würde zum Beispiel eine besondere Härte bedeuten, wenn es hierdurch dem Wohnungssuchenden oder seinen Familienmitgliedern nicht möglich wäre, eine Wohnung zu beziehen, von der aus pflegebedürftige Angehörige angemessen versorgt werden können. Zu beachten ist, dass der Vergabe der Wohnung oder dem Wohnungswechsel nach den örtlichen wohn-

nungswirtschaftlichen Verhältnissen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen dürfen.

Die Versagung kann eine besondere Härte bedeuten, wenn nach dem Auszug des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins die Erteilung einer Bescheinigung an die Haushaltsangehörigen zu verweigern wäre (vergleiche Nummer 12.6 zu Absatz 6)

Das Vorliegen einer besonderen Härte für den Wohnungssuchenden ist nicht erforderlich im Falle eines Wohnungstauschs nach Nummer 1 2. Alternative (Abweichen von der Einkommensgrenze, wenn der Wohnungssuchende durch den Bezug der Wohnung eine andere geförderte Wohnung freimacht).

Bei Vorliegen der Voraussetzungen der Nummer 1 ist dem Wohnungssuchenden grundsätzlich ein Wohnberechtigungsschein für eine bestimmte Wohnung zu erteilen (besonderer Wohnberechtigungsschein – Anlage 3).

Ein besonderer Wohnberechtigungsschein kann auch für Wohngemeinschaften insbesondere von Alleinerziehenden, Behinderten, Wohnungslosen oder Senioren erteilt werden, wenn

- jedes Mitglied aufgrund seines Einkommens selbst wohnberechtigt ist,
- die Wohngemeinschaft, mindestens aber ein Mitglied der Wohngemeinschaft, als Wohnungsnotfall anerkannt ist,
- für den Fall des Auszugs von Mitgliedern der Wohngemeinschaft die Bereitschaft besteht, entsprechende Personen, die die sonstigen Voraussetzungen erfüllen – vorrangig anerkannte Wohnungsnotfälle – neu aufzunehmen; dies setzt voraus, dass ein derartiger Wechsel in der Zusammensetzung der Wohngemeinschaft in dem der Wohnraumüberlassung zugrunde liegenden Vertrag ausdrücklich zugelassen ist,
- keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Wohngemeinschaft lediglich zum Zweck des Bezugs einer größeren Sozialwohnung gebildet wird und
- nachträglich neu in die Wohngemeinschaft eintretende Personen nur in die Wohngemeinschaft aufgenommen werden, wenn ihr Einkommen die für sie maßgebliche Einkommensgrenze nicht übersteigt.

Die Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen.

12.3.2 Nummer 2

Die Voraussetzungen der Fallgestaltungen, in denen Abweichungen von der maßgeblichen und angemessenen Woh-

nungsgröße zugelassen werden können, ergeben sich aus Teil 3 Nr. 3.

12.4 Absatz 4

Der Antrag ist trotz der Einhaltung von Einkommensgrenzen nach Nummer 12.2.3 zu Absatz 2 abzulehnen, wenn die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre, insbesondere weil der Haushalt bereits über angemessenes, in zumutbarer Nähe zum Lebensmittelpunkt gelegenes Wohneigentum verfügt oder das vorhandene verwertbare Vermögen der Haushaltsangehörigen ausreichen würde, um den Haushalt ausreichend mit Wohneigentum zu versorgen. Eine etwaige bestehende oder künftig erreichbare, angemessene Versorgung mit Mietwohnraum ist hingegen kein Versagungsgrund. Ob vorhandenes Wohneigentum insoweit angemessen ist, beurteilt die zuständige Stelle unter Anwendung der Ausführungen zu Teil 3 Nr. 2.

Dem angemessenen Wohneigentum steht ein Wohnungsrecht gleich, welches dem Antragsteller die Nutzung einer angemessenen Wohnung gestattet. Voraussetzung ist, dass dieses Wohnungsrecht als dingliches Recht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) bestellt und damit im Grundbuch zu Lasten eines Grundstücks eingetragen ist (§ 1093 BGB). Nicht ausreichend ist demgegenüber eine zwar als Wohnrecht bezeichnete, unentgeltliche, aber rein schuldrechtliche Gebrauchsüberlassung.

Ist ein dingliches Wohnungsrecht bestellt, die zu nutzende Wohnung jedoch nicht (mehr) angemessen, sind bei der Ermittlung des Jahreseinkommens etwaige Einkünfte durch Vermietung zu berücksichtigen (§ 12 Abs. 2 Nr. 3).

Erhebliches verwertbares Vermögen liegt vor, wenn die jährlichen Zinseinnahmen 10 % der maßgeblichen Einkommensgrenzen übersteigen oder im Falle einer Verwertung und Verzinsung übersteigen würden. Es ist ein jährlicher Zinssatz von 4 % zu Grunde zu legen.

Maßgeblich für einen Vergleich mit den tatsächlichen oder potenziellen Zinseinnahmen sind die Einkommensgrenzen, die bei der Ausstellung des Wohnberechtigungsscheins nach Nummer 12.2.3 zu Absatz 2 zu berücksichtigen sind. Im Zuge dieses Vergleichs kann es erforderlich sein, den Wohnberechtigungsschein auf die mit den Zinseinnahmen noch eingehaltenen Einkommensgrenzen zu beschränken und damit den Antrag trotz erheblichen Vermögens nicht in vollem Umfang zurückzuweisen. Nur wenn keine der maßgeblichen Einkommensgrenzen eingehalten wird, ist der Antrag vollständig abzulehnen.

Die Landesförderung nach früherem Recht ließ maximal eine um 60 % erhöhte Einkommensgrenze zu. Werden

Zinseinnahmen ermittelt, die nach der Transformationstabelle die Einkommensgrenzen nach § 25 II. WoBauG und § 9 Abs. 2 WoFG um mehr als 60 % überschreiten, werden auch erhöhte Einkommensgrenzen nicht mehr eingehalten (vergleiche Anlage 1). Solche höheren Zinseinnahmen stehen der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nur dann nicht entgegen, soweit Kommunen im Rahmen ihrer Förderung auch entsprechend höhere Einkommensgrenzen zulassen (vergleiche Nummer 12.2.2 am Ende zu Absatz 2).

12.5 Absatz 5

Hat der Verfügungsberechtigte/ Vermieter die Wohnung einem Wohnungssuchenden überlassen, treffen ihn gegenüber der zuständigen Stelle Mitteilungs- und Vorlagepflichten:

- Mitteilung von Namen, Vornamen und Geburtsdatum des Wohnungssuchenden und seiner Haushaltsangehörigen und
- Vorlage des Wohnberechtigungsscheins.

Beides hat unverzüglich nach dem Abschluss des Mietvertrages oder – sofern die Gebrauchsüberlassung dem Abschluss zeitlich vorausgeht – nach der Gebrauchsüberlassung (Einräumung des unmittelbaren Besitzes) und der damit einhergehenden Übergabe des Wohnberechtigungsscheins durch den Wohnungssuchenden zu erfolgen. Eine Vorlage binnen zwei Wochen ist dabei als ausreichend anzusehen.

Hierbei soll wie folgt verfahren werden: Die zuständige Stelle händigt dem Antragsteller drei Exemplare des Wohnberechtigungsscheins sowie einen Vordruck über die „Mitteilung des Vermieters“ (Anlage 5) aus. Der Wohnungssuchende behält auch nach der Übergabe des Wohnberechtigungsscheins an den Vermieter ein Exemplar der Bescheinigung. Der Vermieter übergibt der zuständigen Stelle ein Exemplar zusammen mit dem von ihm ausgefüllten Vordruck „Mitteilung des Vermieters“; ein Exemplar des Wohnberechtigungsscheins verbleibt beim Vermieter.

Die Vorlage bei der zuständigen Stelle kann auch durch elektronische Übermittlung des Dokuments erfolgen.

Mit der Anlage 5 schreibt die oberste Landesbehörde den einheitlichen Inhalt der vorzunehmenden Mitteilung als Bestätigung des Vermieters vor (§ 10 Abs. 4 Satz 2).

12.6 Absatz 6

12.6.1 Satz 1

Als Grundregel sieht diese Bestimmung für den Fall des Auszugs des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins vor, dass der Verfügungsberechtigte/ Vermieter den Haushaltsangehörigen die Wohnung nur nach Maßgabe des § 15

überlassen darf. Somit darf die Wohnung nur gegen Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins weiter überlassen werden. Dieser ist umgehend beizubringen. Gleiches gilt, falls der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins verstorben ist (vergleiche Nummer 12.2.1 zu Absatz 2).

12.6.2 Satz 2

Satz 2 formuliert eine Ausnahmeregelung; sie erhält den Familienangehörigen im Sinne des § 563 BGB, die Haushaltsangehörige sind, ihr öffentlich-rechtliches Wohnrecht.

Nach dem Tod des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins darf die Wohnung Personen, die mit ihm im Zeitpunkt des Todes einen gemeinsamen Haushalt im Sinne des § 4 Absatz 16 führten und nach § 563 Absatz 1 und 2 BGB in das Mietverhältnis eintreten, auch ohne Übergabe eines neuen Wohnberechtigungsscheins zum Gebrauch weiter überlassen werden. Eine darüber hinausgehende Prüfung der Wohnberechtigung (zum Beispiel des Einkommens) durch die zuständige Stelle findet nicht statt. Falls der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins ausgezogen ist, gilt dies zu Gunsten der in der Wohnung verbleibenden Haushaltsangehörigen des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins nur dann, wenn dessen Ehegatte in der Wohnung verbleibt.

Es kommt nicht darauf an, ob die in der Wohnung verbleibenden Haushaltsangehörigen bereits im Wohnberechtigungsschein als Haushaltsangehörige aufgeführt waren oder danach berechtigt als Mitglieder in den Haushalt aufgenommen wurden.

Die Familien- und Haushaltsangehörigen dürfen die Wohnung jedoch nicht entgegen einer Sonderbindung weiter bewohnen, die den Wohnraum ausdrücklich nur bestimmten Personen (zum Beispiel Senioren) vorbehalten. In einem solchen Fall ist auch zugunsten eines Haushaltsangehörigen kein öffentlich-rechtliches Wohnrecht entstanden.

12.7 Absatz 7

Zuständige Stelle:

Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg

Zuständig für die Ausübung des Besetzungsrechts an den mit Wohnungsfürsorgemitteln des Landes geförderten Wohnungen ist auch im Falle einer kombinierten Förderung das jeweils zuständige Amt des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg.

12.8 Verwaltungsverfahren zur Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins

Anträge auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins sind unter Verwendung des durch die oberste Landesbehörde inhaltlich vorgeschriebenen und nötigenfalls erweiterten Vordrucks (vergleiche Nummer 12.2.2 zu Absatz 2) bei der örtlich zuständigen Gemeinde zu stellen. Diese prüft auf der Grundlage des § 15 die Wohnberechtigung des Wohnungssuchenden und seiner Haushaltsangehörigen.

Besondere Bedeutung haben hierbei die Ermittlung der Einkommensverhältnisse des Haushalts des Wohnungssuchenden sowie die Feststellung der Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze(n) (vergleiche Nummer 12.2.3 zu Absatz 2).

Die Datenerhebungen der zuständigen Stelle zur Antragsprüfung richten sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des Landesdatenschutzgesetzes (LDSG). Danach ist die Erhebung personenbezogener Daten, zum Beispiel zu der Staatsangehörigkeit des Antragstellers und der Haushaltsangehörigen, nur zulässig, wenn und soweit ihre Kenntnis zur Erfüllung der Aufgaben der zuständigen Stelle nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz erforderlich ist (§ 13 Abs. 1 LDSG). Diesen Anforderungen entspricht der durch die oberste Landesbehörde inhaltlich vorgeschriebene Antragsvordruck (Anlage 4). Zum Nachweis der Antragsvoraussetzungen kann die Gemeinde als zuständige Stelle nach § 10 Abs. 4 Satz 1 von dem Antragsteller die Vorlage geeigneter Unterlagen verlangen (vergleiche Nummer 8.3 zu § 10 Abs. 4).

Bei der Erhebung personenbezogener Daten hat die zuständige Stelle den Grundsatz des Vorrangs der Datenerhebung beim Betroffenen zu beachten (§ 13 Abs. 2 und § 14 Abs. 1 LDSG). Werden für die Prüfung des Antrags Auskünfte und Nachweise weiterer Stellen benötigt, zum Beispiel zum Wohnort des Wohnungssuchenden, ist deshalb dem Antragsteller Gelegenheit zu geben, die Angaben, Unterlagen oder Stellungnahmen selbst beizubringen. Eine Einholung von Auskünften und Nachweisen durch die zuständige Stelle kommt nur in Betracht, wenn zuvor der Antragsteller seine konkrete Einwilligung hierzu erteilt hat (§ 4 LDSG). Die Einwilligung bedarf der Schriftform, soweit nicht wegen besonderer Umstände eine andere Form angemessen ist. Das gilt gleichermaßen im Verhältnis zu anderen öffentlichen Stellen, wie zum Beispiel zur Ausländerbehörde.

Im Übrigen kommt eine Datenerhebung bei anderen öffentlichen Stellen ohne eine Einwilligung des Betroffenen nur in Betracht, wenn Angaben des Antragstellers überprüft wer-

den müssen, weil tatsächliche Anhaltspunkte für deren Unrichtigkeit bestehen (§ 13 Abs. 4 Nr. 1 in Verbindung mit § 15 Abs. 2 Nr. 4 LDSG). Aber auch in einem solchen Fall ist dem Wohnungssuchenden unter Hinweis auf diese Möglichkeit zuvor die Gelegenheit zum Vortrag einzuräumen.

Die Regelungen des Datenschutzrechts werden partiell ergänzt durch spezielle Befugnisnormen des Landeswohnraumförderungsgesetzes. So räumt § 20 Abs. 6 der Gemeinde unter engen Voraussetzungen die Befugnis ein, Angaben zu den Einkommensverhältnissen des Wohnungssuchenden auch bei dem Arbeitgeber einzuholen. Die Auskünfte des Arbeitgebers müssen unter anderem zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und damit auch für die korrekte Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins unabweisbar erforderlich sein. Aufgrund möglicher nachteiliger Auswirkungen einer solchen Anfrage (zum Beispiel auf das Arbeitsverhältnis) darf die zuständige Stelle nur unter Beachtung der am Verhältnismäßigkeitsgrundsatz ausgerichteten Stufenfolge des Absatz 6 hiervon Gebrauch machen (vergleiche Nummer 17.6 zu § 20 Abs. 6).

Nach § 15 LDSG dürfen personenbezogene Angaben auch in Akten nur gespeichert werden, sofern dies zur Erfüllung der Aufgabe der öffentlichen Stelle erforderlich ist. Umgekehrt sind deshalb solche Daten zu löschen, das heißt, die Akte ist zumindest teilweise zu vernichten, wenn die Stelle feststellt, dass die weitere Aufbewahrung der Akte oder Teile davon zur Aufgabenerfüllung nicht mehr notwendig sind (§ 23 Abs. 2 LDSG). Es liegt somit im Verantwortungsbereich der speichernden Stelle, über die Erforderlichkeit der Dauer der Aufbewahrung zu entscheiden. Kommunale Aufbewahrungsvorschriften können Ausdruck einer solchen Entscheidung sein.

Vorbehaltlich etwaiger Bestimmungen, die längere Aufbewahrungsfristen vorsehen, sollen Akten, die Erklärungen zum Einkommen des Haushalts des Antragstellers enthalten, bis zu fünf Jahre nach Erteilung des Wohnberechtigungsscheins aufbewahrt werden. Eine weitere Aufbewahrung soll nur erfolgen, wenn dies zur Überwachung der Belegungsbindung im Einzelfall noch erforderlich ist.

Es wird empfohlen, Akten über Vorgänge, in denen die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins abgelehnt und kein Rechtsbehelf gegen die Ablehnungsentscheidung erhoben wurde, deutlich früher auszusondern. In solchen Fällen sollte die Aufbewahrungsdauer, wiederum vorbehaltlich anderer abweichender – etwa kommunaler – Bestimmungen, zwei Jahre nach Antragstellung nicht überschreiten.

Die Verpflichtung der öffentlichen Stellen nach dem Landesarchivgesetz (LArchG), Unterlagen, die sie nicht mehr benötigen, vor deren Aussonderung und Vernichtung gegebenenfalls dem Landes- bzw. einem kommunalen Archiv anzubieten, bleibt unberührt.

Die – auch teilweise – Ablehnung des Antrags auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins ist als Bescheid mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen. Gegen die ablehnende Entscheidung ist ein Widerspruch zulässig. Hilft die Gemeinde dem Widerspruch nicht ab, ist die nächsthöhere Behörde zuständig.

13 § 16 Bestand der Bindungen

Zuständige Stelle:

L-Bank soweit nicht zu einzelnen Absätzen Abweichendes bestimmt ist

Die Bestimmung des § 16 geht von dem Grundsatz aus, dass die auf dem Objekt liegenden Bindungen (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 5) mit der vollständigen Rückzahlung der Darlehenssumme bzw. der gewährten – einmaligen – Zuschüsse ihr in der Förderzusage bestimmtes Ende finden.

In Absatz 1 bis 3 werden die Fälle des ausnahmsweisen Fortbestehens der Bindungen trotz vollständiger Rückzahlung geregelt. Der Begriff „Darlehen unter Einsatz von Haushaltsmitteln“ umfasst alle Darlehensarten. Hierbei handelt es sich um Darlehen aus öffentlichen Mitteln, die selbst den Gegenstand der Zuwendung bilden, sowie um zinsverbilligte Förderdarlehen; bei Letzteren besteht die Zuwendung in der Zinsverbilligung gegenüber dem marktüblichen Darlehen.

Die vollständige Rückzahlung eines Darlehens aus öffentlichen Mitteln bedeutet, dass das zugewendete, noch nicht getilgte Darlehen als solches zu erstatten ist. Voraussetzungen für eine Erstattung der Zuwendung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen der Förderzusage (Absatz 1 Satz 1 Nr. 1) sind die Kündigung des Darlehensvertrages und die (teilweise) Aufhebung der Förderzusage (vergleiche Nummer 11.3.4 zu § 13 Abs. 2 bis 4). Die vollständige Rückzahlung eines zinsverbilligten Förderdarlehens setzt die Rückgewähr des Zinsvorteils voraus; das Darlehen kann ohne Zinsvorteil im Übrigen als Kapitalmarktdarlehen fortbestehen.

Gegenüber der Vorgängerregelung im Bundesrecht werden die Nachwirkungsfristen in § 16 verkürzt. Rechtliche Wirkungen entfalten diese Verkürzungen seit dem Inkrafttreten der Vorschrift zum 1. Januar 2008. Vorhergegangene vor-

zeitige Rückzahlungen, die unter der Geltung des Bundesrechts (bis zum 31. Dezember 2007) vorgenommen wurden, werden nicht erfasst.

13.1 Absatz 1

13.1.1 Satz 1 Nummer 1 und 2

Absatz 1 regelt die Fälle des gesetzlichen Fortbestehens der Bindung, soweit die Förderung in Form von Darlehen erfolgte.

Hat der Darlehensschuldner gegen die Bestimmungen der Förderzusage verstoßen und ist es deswegen zu einer Aufhebung des Zuwendungsbescheids sowie einer Kündigung des Darlehensvertrages und in Folge dessen zu einer vollständigen und vorzeitigen Rückzahlung gekommen (Nummer 1) oder wurde das Darlehen freiwillig vorzeitig und vollständig zurückgezahlt (Nummer 2), wirken die Bindungen nach. Die Dauer dieser Nachwirkungsfrist ist unterschiedlich lang. Sie überschreitet jedoch nicht die in der Förderzusage festgelegte Bindungsdauer (§ 13 Abs. 2 Satz 2). Die Nachwirkung beginnt mit dem Zeitpunkt der vollständigen Rückzahlung.

Die Nummer 2 ist auch einschlägig, wenn der Darlehensnehmer das Darlehen vorzeitig und vollständig zurückzahlt, um dem Mieter oder einem Dritten den Erwerb der gebundenen Mietwohnung zur künftigen Selbstnutzung zu ermöglichen (vergleiche hierzu Nummer 14.2.1 zu § 17 Abs. 2 Satz 1 und Nummer 14.2.5, Nummer 18.1.3 zu § 21 Abs. 1 Satz 3, Nummer 18.1.3.2 und Nummer 18.2.2.1 zu § 21 Abs. 2 Satz 2).

Keine Rückzahlung im Sinne des Satz 1 liegt vor, wenn der Verfügungsberechtigte mit einer unbefristeten Genehmigung nach § 17 Abs. 2 oder § 18 Abs. 1 oder einer unbefristeten Freistellungsentscheidung (§ 21 Abs. 1) zur Rückzahlung von Fördermitteln verpflichtet wird (vergleiche Nummer 14.2.5.2 zu § 17 Abs. 2, Nummer 15.1.4.2 zu § 18 Abs. 1, Nummer 18.1.3.2 zu § 21 Abs. 1 Satz 3). Der Entscheidung der zuständigen Stelle liegt weder ein Verstoß des Verfügungsberechtigten gegen Bestimmungen der Förderzusage im Sinne der Nummer 1 zugrunde noch wird eine Rückzahlung ohne Rechtsverpflichtung (Nummer 2) ausgelöst. Werden die genannten Entscheidungen mit der Bedingung zur Rückzahlung von Fördermitteln verknüpft, bleibt die Bindungsdauer unverändert bestehen.

13.1.2 Satz 2

Wird die Förderzusage durch die Bewilligungsstelle ohne gleichzeitige Kündigung des Darlehensvertrages aufgehoben, sind die bindungsrechtlichen Folgen der anschließenden

vollständigen Rückzahlung nach Satz 1 Nr. 1 zu beurteilen.

13.1.3 Satz 3

Der Verzicht des Förderempfängers auf die weitere Förderung steht in seinen Rechtsfolgen der freiwilligen vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung nach Satz 1 Nr. 2 gleich. Der Gesetzestext verweist aufgrund eines Redaktionsversehens auf die Anwendung des Satz 1 Nr. 1.

13.1.4 Satz 4

Satz 4 sieht eine Ausnahme vom Fortbestand der Bindungen vor. Die Bindungen enden mit dem Zeitpunkt der freiwilligen und vollständigen Rückzahlung, sofern der Wohnraum als selbst genutztes Wohneigentum gefördert wurde und zum Zeitpunkt der Rückzahlung durch den Förderempfänger oder einen seiner Haushaltsangehörigen noch selbst genutzt wird. Eine solche Selbstnutzung durch den Rückzahlenden liegt somit auch vor, wenn die Wohnung von Haushaltsangehörigen (§ 4 Abs. 16) des Förderempfängers bewohnt wird, dieser zum Zeitpunkt der Rückzahlung aber nicht mehr der Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft im Sinne von § 4 Abs. 16 angehört. Im Übrigen setzt die Selbstnutzung durch den vorzeitig rückzahlenden Förderempfänger voraus, dass er oder einer seiner Haushaltsangehörigen zum Zeitpunkt der Rückzahlung mehr als die Hälfte der Wohnfläche ausschließlich selbst nutzt.

Eine Selbstnutzung liegt nicht mehr vor, wenn der Verfügungsberechtigte und seine Haushaltsangehörigen aus der Wohnung endgültig ausgezogen sind und die Wohnung zum Zeitpunkt der Rückzahlung deshalb leer steht. Demgegenüber handelt es sich um eine Selbstnutzung, wenn Erben des Förderempfängers als Rechtsnachfolger die Wohnung nutzen und die vollständige Rückzahlung veranlassen.

Wurden mehrere Darlehen für eine Wohnung bewilligt, setzt eine vollständige Rückzahlung im Sinne des Absatz 1 voraus:

- bei selbstgenutztem Wohnraum sind alle bindungsrelevanten Darlehen zurückzuzahlen;
- bei vermieteten Eigentumswohnungen sind die für diese Wohnung bewilligten bindungsrelevanten Darlehen zurückzuzahlen.

Wurden Darlehen für verschiedene Mietwohnungen in einem Wohngebäude bewilligt, setzt eine vollständige Rückzahlung voraus, dass sämtliche für die Wohnungen dieses Gebäudes bewilligten Darlehen zurückgezahlt werden.

Wurden Darlehen einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt, kann dennoch eine – vollständige – Rückzahlung gesondert für jedes einzelne Gebäude getätigt und damit deren Wirkungen gesondert erreicht werden. Es genügt hierzu, dass die für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes bewilligten Darlehen zurückgezahlt werden. Der Anteil der auf ein einzelnes Gebäude entfallenden Darlehen errechnet sich nach dem Verhältnis der Wohnfläche der Wohnungen des Gebäudes zur Wohnfläche der Wohnungen aller Gebäude.

Bilden mehrere Gebäude eine Wirtschaftseinheit steht dies somit einer isolierten Betrachtung jedes einzelnen Gebäudes nicht entgegen. Diese Regelung gilt für eine Wirtschaftseinheit mehrerer Wohngebäude, die durch den einheitlichen Bewilligungsbescheid begründet wurde sowie eine solche, die erst nachträglich durch eine Zusammenfassung entstanden ist (§ 8b Abs. 2 WoBindG).

13.2 Absatz 2

Diese Bestimmung erfasst den Fall der Zwangsversteigerung von mit Darlehen gefördertem Wohnraum. Erlöschen Grundpfandrechte mit dem Zuschlag, wird die Nachwirkungsfrist auf einen kürzeren Zeitraum begrenzt, der von dem in der Förderzusage bestimmten Zeitpunkt abweichen kann. Keine derartige Begrenzung erfolgt, wenn die Grundpfandrechte nicht mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung erlöschen.

Das Versteigerungsrecht geht von dem Grundsatz des lastenfreen Erwerbs und damit von dem Erlöschen der Rechte aus. Ein nach den Versteigerungsbedingungen erlöschendes Recht an einem Grundstück bleibt jedoch bestehen, wenn das zwischen dem Rechtsinhaber und dem Ersteher vereinbart wird. Eine solche Vereinbarung kann sich auf die Grundpfandrechte wie Hypothek, Grundschuld usw. beziehen.

13.3 Absatz 4

Zuständige Stelle:

Gemeinde im Einvernehmen mit der obersten Landesbehörde

13.3.1 Satz 1 und 2

Diese Bestimmung gibt der zuständigen Stelle die Möglichkeit, das Objekt in atypischen Fällen vorzeitig aus den Bindungen zu lösen. Insbesondere für geförderte Mietwohnungen, die einer langen Bindungsdauer unterliegen, und deren wohnungswirtschaftliche Nutzung nicht gewährleistet ist, kommt die Anwendung des Ausnahmetatbestandes in Betracht. Die Zumutbarkeit einer fortdauernden wohnungswirt-

schaftlichen Nutzung ist durch die zuständige Stelle aus Bewohnersicht zu beurteilen. Spricht zum Beispiel der zum Antragszeitpunkt vorliegende Erhaltungszustand der Wohnungen gegen eine solche Nutzung, kann eine Verkürzung der Bindungsdauer einen Anreiz zur Wiederherstellung auch durch einen anderen Investor darstellen. Die gegenüber der Förderzusage veränderliche Neubestimmung des Bindungszeitraums darf jedoch nur dann ausgesprochen werden, wenn der Verfügungsberechtigte oder sein Rechtsnachfolger damit die Wiederherstellung verbindet. Dies muss Gegenstand einer schriftlichen Vereinbarung mit der zuständigen Stelle oder einer wirksamen schriftlichen einseitigen Erklärung sein. Die Neubestimmung des Bindungszeitraums kann auch zum vollständigen Erlöschen der Bindungen führen.

Anders als eine Freistellungsentscheidung nach § 21 ermöglicht diese Regelung bei gebundenen Mietwohnungen einen Eingriff in den Bestand von Belegungs- und Mietbindungen.

Voraussetzungen hierfür sind:

- die Dauer der Bindung währt bereits länger als 15 Jahre,
- aktuell ist eine wohnungswirtschaftliche Nutzung nicht zumutbar,
- die Wiederherstellung der Nutzungsmöglichkeit ist verbindlich zugesagt und absehbar,
- eine Freistellung oder die Übertragung von Bindungen ist nicht möglich, nicht zulässig oder nicht ausreichend und
- der Verfügungsberechtigte hat sich um die Erhaltung und Instandhaltung des Objekts bemüht oder war bzw. ist wegen Insolvenz hierzu nicht in der Lage (mangelnde Vorwerfbarkeit).

Die Sorge des Verfügungsberechtigten um die Instandhaltung des Objekts bemisst sich nach den Anstrengungen und Kosten, die ein durchschnittlicher Unternehmer vernünftigerweise zur Erhaltung des Gebäudes aufwendet. Die zuständige Stelle ist daher befugt, zur Einschätzung der Anforderungen des Satzes 2 Nr. 2 auch Einblick in Unterlagen des Verfügungsberechtigten zu nehmen, um dessen Darlegungen zu überprüfen. Gleiches gilt, falls der Verfügungsberechtigte geltend macht wegen Insolvenz zu einer vernünftigen unternehmerischen Instandhaltung nicht in der Lage gewesen zu sein. Hier bedarf es zudem der Feststellung, dass die kritische finanzielle Situation tatsächlich ursächlich für den gegenwärtigen Zustand des Wohnraums

ist. Bei der Prüfung kann sich die zuständige Stelle des Sachverständes Dritter bedienen. Die Kosten trägt der Antragsteller, wenn die Maßnahme nicht von Amts wegen durchgeführt wird.

13.3.2 Satz 3

Hierbei handelt es sich um eine Rechtsfolgenverweisung. Das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen einer Freistellungsentscheidung ist somit nicht erforderlich. Ein Rangverhältnis der Ausgleichsleistungen besteht nicht. Regelmäßig wird diese Leistung in einem Geldausgleich bestehen. Die Einräumung eines Belegungsrechts für Ersatzwohnungen kommt in Betracht, wenn die Übertragung von Bindungen nach Satz 2 Nr. 1 zwar möglich und zulässig war, nach Einschätzung der zuständigen Stelle aber aus anderen Gründen als nicht ausreichend angesehen wurde.

13.4 Absatz 5

Zuständige Stelle: **Gemeinde**

Die in Absatz 5 genannten Personen (Mieter und Wohnungssuchende nur bei dargelegtem berechtigtem Interesse) sind auf Antrag durch eine schriftliche Bestätigung über die Bindungsdauer und das Bindungsende zu unterrichten.

Die zuständige Stelle hat dem Verfügungsberechtigten von Amts wegen eine schriftliche Bestätigung über das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ zu erteilen, sobald feststellbar ist, von welchem Zeitpunkt an die Wohnung nicht mehr als „öffentlich gefördert“ gilt. Die Bestätigung ist in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht verbindlich und deshalb mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen.

Die zuständige Stelle hat das Finanzamt von Amts wegen über das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ zu informieren (§ 29 Abs. 3 Bewertungsgesetz) und den Verfügungsberechtigten über diese Benachrichtigung zu unterrichten. Deshalb empfiehlt es sich, eine Durchschrift der Bestätigung gegenüber dem Verfügungsberechtigten dem Finanzamt zu übermitteln und den Verfügungsberechtigten hierauf hinzuweisen.

Eine Unterrichtung der Finanzverwaltung ist außerhalb der mit der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ verbundenen Förderung nicht erforderlich.

Den zuständigen Stellen sind die Informationen zur Erfüllung ihrer Auskunftspflicht nach Absatz 5 durch die Bewilligungsstelle zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck ist die Gemeinde über Änderungen im Bindungsbe-

stand, zum Beispiel durch vollständige Rückzahlungen der Darlehen oder Zwangsversteigerungen des Grundstücks zu unterrichten, verbunden jeweils mit dem Hinweis auf ein etwaiges Bindungsende oder eine etwaige Nachwirkungsfrist im Zuge einer vorzeitigen Rückzahlung.

Die Bewilligungsstelle hat bei Vorliegen von Gründen für das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ unverzüglich die zuständige Gemeinde zu unterrichten.

Besondere Beachtung verdienen hierbei Förderungen eines Vorhabens mit mehreren Darlehen, deren Rückzahlung zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgt. In solchen Fällen ist die Mitteilung auf das jeweilige Darlehen zu beziehen.

Da im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung das Schicksal der geförderten Wohnung als fremd- oder selbstgenutzt zu diesem Zeitpunkt für die Bewilligungsstelle nicht immer zweifelsfrei feststeht, hat die Mitteilung stets im unmittelbaren Anschluss an eine erfolgte vollständige Rückzahlung oder eine etwaige Zwangsversteigerung des Grundstücks zu erfolgen. Ergibt sich nach Aktenlage eine Nachwirkungsfrist, ist diese zu bezeichnen und hierauf hinzuweisen. Folgt einer vollständigen Rückzahlung nach dem Kenntnisstand der Bewilligungsstelle dagegen ein umgehendes Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“, ist dies bei der Unterrichtung der zuständigen Stelle hervorzuheben.

Eine Wohnung, für die öffentliche Mittel als Darlehen bewilligt worden sind, gilt im Falle einer Rückzahlung der Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen bis zum Zeitpunkt der vollständigen Rückzahlung als öffentlich gefördert. Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung der Darlehen endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nach Absatz 1; bei einer Rückforderung oder der Rückzahlung einmaliger Zuschüsse ohne Rechtsverpflichtung bestimmt sich das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nach Absatz 3. Das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ richtet sich im Falle einer Zwangsversteigerung des Grundstücks oder Erbbaurechts nach Absatz 2 und Absatz 3 Satz 2.

14 § 17 Sicherung der Belegungsbindung

Zuständige Stelle:

Gemeinde soweit nicht zu einzelnen Absätzen Abweichendes bestimmt ist

14.1 Absatz 1

14.1.1 Satz 1

Das öffentlich-rechtliche Wohnrecht, das der Wohnberechtigten seinem Inhaber vermittelt (vergleiche Nummer

12.2.1 zu § 15 Abs. 2), und das der Gebrauchsüberlassung zu Grunde liegende zivilrechtliche Rechtsgeschäft (vergleiche Nummer 3.1 zu § 4 Abs. 4) bestehen unabhängig voneinander und sind deshalb auch begrifflich zu trennen. So ist das Nutzungsverhältnis, regelmäßig ein Mietvertrag, nicht bereits deshalb unwirksam, weil der Mieter etwa nicht wohnberechtigt ist, die Überlassung nicht zu Wohnzwecken erfolgt oder der Mieter dem Vermieter den Wohnberechtigungsschein entgegen Absatz 1 nicht übergibt.

Vielmehr bedarf es zu seiner Auflösung einer Kündigung dieses Rechtsverhältnisses. Diesem Zweck dient Absatz 1. Eine Überlassung entgegen § 15 Abs. 1 liegt auch vor, wenn die Einräumung des unmittelbaren Besitzes an der Wohnung zunächst an einen durch einen Wohnberechtigungsschein Legitimierten erfolgte, die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins jedoch zum Beispiel durch falsche Angaben zum Einkommen erwirkt wurde. Die Gemeinde kann den Wohnberechtigungsschein daher mit Wirkung für die Vergangenheit zurücknehmen und die Kündigung des Mietvertrages verlangen.

Dagegen handelt es sich nicht um einen Anwendungsfall des Absatzes 1, wenn die Ermittlung des Einkommens des Haushalts des Antragstellers zu Recht zur Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins führte, der Haushalt später jedoch die maßgeblichen Einkommensgrenze(n) überschreitet. Wohnberechtigte Sozialmieter verlieren somit die rechtmäßig erworbene Befugnis nicht. Es besteht deshalb auch keine Kompetenz der zuständigen Stellen, außerhalb der sogenannten einkommensorientierten Mietwohnraumförderung regelmäßig die Einkommensentwicklungen der Sozialmieter zu überprüfen. Die Mieter sind insoweit nicht auskunftspflichtig.

Gleiches gilt, wenn nachträglich Haushaltsangehörige die Sozialmietwohnung verlassen oder hinzukommen, der Erteilung des Wohnberechtigungsscheins aber die zutreffend ermittelte Wohnfläche zu Grunde liegt. Waren die Angaben der Antragsteller bei der Erteilung des Wohnberechtigungsscheins zutreffend, kommt eine Rücknahme der Bescheinigung und eine Anwendung des Absatzes 1 nicht in Betracht.

Die Sorgfaltspflicht des Mieters bestimmt sich nach der im Rechtsverkehr notwendigen Sorgfalt eines Durchschnittsbürgers. Danach hat die zuständige Stelle zu entscheiden, ob der Mieter unter Aufbietung dieser Sorgfalt den Überlassungsmangel hätte erkennen können. Das setzt voraus, dass der Mieter um die Eigenschaft der Wohnung als Sozialwohnung zumindest wissen konnte.

Vor Erlass einer Kündigungsanordnung soll der Mieter zunächst dazu veranlasst werden, die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins zu beantragen. Sofern die Voraussetzungen für die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins im Zeitpunkt der Antragstellung vorliegen, ist ihm ein solcher für die Zukunft zu erteilen. Der Verstoß gegen die Belegungsvorschriften wird dadurch für die zurückliegende Zeit allerdings nicht geheilt. Die zuständige Stelle kann somit unter den Voraussetzungen des § 26 möglicherweise Geldleistungen für die Zeit bis zur Erteilung des Wohnberechtigungsscheins erheben (vergleiche Nummer 21.2.2 zu § 26 Abs. 2) Das gilt auch, wenn der Verfügungsberechtigte nach § 21 von den Verpflichtungen des § 15 Abs. 1 freigestellt wird.

Liegen die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins bei nachträglicher Antragstellung nicht vor und kommt auch die Anwendung des § 21 nicht in Betracht, ist nach der Art und Schwere des Verstoßes und nach dem öffentlichen Interesse an der Durchsetzung der Bindungen der betreffenden Wohnung abzuwägen, ob zunächst versucht werden soll, den Verfügungsberechtigten durch die Festsetzung von Geldleistungen nach § 26 zu veranlassen, das Mietverhältnis mit dem Nichtberechtigten zu beenden, oder ob unmittelbar eine Kündigungsanordnung erlassen werden soll. Auch bei Erlass einer solchen Anordnung können vom Verfügungsberechtigten bis zur tatsächlichen Räumung der Wohnung unter den Voraussetzungen des § 26 Geldleistungen verlangt werden (vergleiche Nummer 21.2.2 zu § 26 Abs. 2).

14.1.2 Satz 2

Kann der Verfügungsberechtigte die Beendigung des Mietverhältnisses durch eine Kündigung nicht innerhalb einer angemessenen Frist („alsbald“) erreichen, kann unmittelbar gegenüber dem Inhaber der Wohnung (dem nicht wohnberechtigten Mieter) die Räumung angeordnet werden. Angemessen als Frist für den Verfügungsberechtigten zur Durchführung seiner Maßnahmen ist regelmäßig ein Zeitraum von rund einem Vierteljahr bis zur voraussichtlichen tatsächlichen Beendigung des Mietverhältnisses durch die Räumung der Wohnung.

Von einer Räumungsanordnung soll abgesehen werden, wenn die Räumungsklage des Verfügungsberechtigten aus Gründen besonderer Härte (§ 574 BGB) erfolglos geblieben ist. Von einer Räumungsanordnung soll außerdem in der Regel abgesehen werden, wenn der Mieter über ein Gesamteinkommen innerhalb der für den Bezug der Wohnung maßgeblichen Einkommensgrenze verfügt, aber aufgrund

einer besonderen Belegungsbindung der Wohnung nicht zu dem begünstigten Personenkreis gehört.

14.2 Absatz 2

Zuständige Stelle:

Gemeinde im Einvernehmen mit der L-Bank oder L-Bank, gegebenenfalls im Benehmen mit anderen Stellen, soweit in Entscheidungen oder Vereinbarungen vor Inkrafttreten des Landeswohnraumförderungsgesetzes eine Zuständigkeit der L-Bank bestimmt worden ist,

L-Bank für die Verwendung des Geldausgleichs

Die Prüfung der Voraussetzungen zur Erteilung einer Genehmigung ist vorrangig gegenüber einer Freistellungsentscheidung nach § 21. Die Genehmigung führt zu einer Suspendierung der Verpflichtungen aus der Belegungs- und der Mietbindung.

14.2.1 Satz 1

Der Verfügungsberechtigte nutzt die Mietwohnung selbst im Sinne der Nummer 1, wenn ihm oder seinen Haushaltsangehörigen mehr als die Hälfte der Wohnfläche zum Gebrauch zur Verfügung steht. Die Nummer 1 erfasst die Fälle, in denen der Mieter der Wohnung (Mieterkauf) oder ein Dritter die gebundene Wohnung erwirbt, und sie anschließend als Verfügungsberechtigter selbst zu Wohnzwecken nutzen möchte (vergleiche auch Nummer 13.1.1 zu § 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2, Nummer 14.2.5, Nummer 18.1.3 zu § 21 Abs. 1 Satz 3, Nummer 18.1.3.2 und Nummer 18.2.2.1 zu § 21 Abs. 2 Satz 2). Die Genehmigungspflicht nach Satz 1 Nr. 3 gilt im Falle des Abrisses der Wohnung entsprechend.

14.2.2 Satz 2

Satz 2 lässt keinen Raum für Ermessensentscheidungen über die Erteilung einer Genehmigung in den Fällen des Satz 1 Nr. 1 („ist zu erteilen“). Es müssen die Voraussetzungen des § 15 erfüllt sein, so dass ein Wohnberechtigungsschein erteilt werden könnte. Liegen diese Anforderungen vor, bedarf es neben der Genehmigung nicht zusätzlich noch der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins. Mangelt es an den Voraussetzungen des § 15, scheidet eine Genehmigung aus. Der Verfügungsberechtigte ist dann auf die Möglichkeit einer Freistellung (§ 21) zu verweisen. In Betracht kommt eine Freistellung von dem Genehmigungserfordernis der Nummer 1.

14.2.3 Satz 3

Satz 3 beschreibt die Anforderungen für eine Genehmigung zum nicht nur vorübergehenden Leerstand nach Satz 1 Nr. 2. Die Vorschrift verlangt zunächst die Prüfung der Möglichkeit zur Überlassung der Wohnung an Wohnberechtigte (§ 15), auch in Verbindung mit den rechtlichen Voraussetzungen einer Freistellungsentscheidung (§ 21), und gestattet erst danach hilfsweise die Heranziehung der Möglichkeit einer Bindungsübertragung (§ 22). Hierbei (§§ 21, 22) handelt es sich um Rechtsgrundverweisungen, so dass jeweils das Vorliegen der Anforderungen der Absätze 1 der §§ 21 und 22 zu prüfen ist.

Erst nach der Verneinung der gesetzlichen Voraussetzungen der genannten Vorschriften kommt eine Erteilung der Genehmigung in Betracht.

14.2.4 Satz 4

Nach Satz 4 kann in den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 bei beabsichtigten Zweckänderungen und Zweckentfremdungen (auch durch entsprechende bauliche Änderungen) eine Genehmigung durch die zuständige Stelle erteilt werden. Die Genehmigung soll nur in dringenden Fällen und nur dann erteilt werden, wenn das dahingehende Interesse auf andere Weise und in absehbarer Zeit nicht befriedigt werden kann. Voraussetzung ist ein überwiegendes öffentliches oder überwiegendes und berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an der Zweckänderung. Es genügt hingegen nicht, dass ein öffentliches Interesse an der Aufrechterhaltung des Wohnzwecks nicht mehr besteht.

Nur in den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 kann die Genehmigungsentscheidung mit weiteren Verpflichtungen zum Geldausgleich in angemessener Höhe (laufende Ausgleichszahlung, Abstandsumme) oder der vertraglichen Einräumung eines Belegungsrechts für eine Ersatzwohnung verbunden werden (2. Halbsatz).

14.2.5

Die Erteilung der Genehmigungsentscheidung ist vom Verfügungsberechtigten zu beantragen. Sie richtet sich – einschließlich etwaiger Verpflichtungen zu einem Ausgleich – an den Verfügungsberechtigten. In den Fällen der Selbstnutzung durch den Erwerber der Mietwohnung, wenn dieser zuvor bereits Mieter dieser Wohnung war (Mieterkauf) oder des Erwerbs zur Selbstnutzung durch einen Dritten, ist die Genehmigung zur Selbstnutzung (Satz 1 Nr. 1) durch den Erwerber zu beantragen.

Die Genehmigung kann befristet oder unbefristet erteilt sowie mit Nebenbestimmungen versehen werden. Die

Möglichkeit der Befristung der Genehmigung ist vorrangig zu prüfen.

14.2.5.1

Die Befristung der Genehmigung kann durch eine Zeitangabe oder durch eine Begrenzung auf die Dauer eines befristeten Nutzungsverhältnisses erfolgen. Eine Befristung für einen Zeitraum von mehr als fünf Jahren soll nur dann erteilt werden, wenn gerade auch die längere Dauer der Befristung durch ein überwiegendes öffentliches oder ein überwiegendes und berechtigtes privates Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten, insbesondere eines Mieters oder ähnlichen Nutzers, gerechtfertigt ist. Beträgt die verbleibende Bindungsdauer nur noch fünf Jahre oder weniger, kommt somit nur eine befristete Genehmigung in Betracht.

Der Sachverhalt, der zu einer befristeten Genehmigung führt, muss objektiv gerade auf eine zeitliche Begrenzung der Genehmigungswirkung angelegt sein. Hieran bestehen Zweifel, wenn zum Beispiel für eine Zweckänderung von Wohnraum erhebliche bauliche Maßnahmen vorzunehmen und diese geeignet sind, die Zweckentfremdung dauerhaft zu verfestigen. Um in solchen Fällen „Kettenbefristungen“ zu vermeiden, ist bei einem wiederholten Antrag auf eine befristete Genehmigung und gleichzeitigem unverändertem Befristungsgrund eine unbefristete Genehmigung zu erteilen.

Die Befristung und damit auch der Rechtsgrund für eine Ausgleichsleistung enden jedenfalls mit dem Ende der Bindungen bzw. in dem Zeitpunkt, in dem das Belegungsrecht an der Wohnung oder die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ entfällt.

Bei befristeten Genehmigungen soll die Rückzahlung von Fördermitteln bei einer Befristungsdauer von bis zu fünf Jahren grundsätzlich nicht verlangt werden. Künftige Förderleistungen sollen grundsätzlich nicht entfallen. Soll die Dauer der Befristung den Zeitraum von fünf Jahren überschreiten, kann die Genehmigung unter der aufschiebenden Bedingung erteilt werden, wonach die Entscheidung erst wirksam wird, wenn der Verfügungsberechtigte das auf diese Wohnung entfallende Darlehen aus öffentlichen Mitteln (vergleiche zum Begriff Nummer 13 zu § 16) zeitanteilig – bemessen nach der Befristungsdauer – zurückgezahlt hat. Bei einem zinsverbilligten Förderdarlehen kann entsprechend anteilig die künftige Zinsvergünstigung entfallen. Bei einer Förderung durch laufende Zuschüsse kann die weitere Auszahlung zeitanteilig unterbleiben bzw. die zeitanteilige Rückzahlung einmaliger Zuschüsse – jeweils bemessen

nach der Befristungsdauer – zur Bedingung erhoben werden. Soll die Dauer der Befristung den Zeitraum von zehn Jahren überschreiten, ist die Genehmigung unter der aufschiebenden Bedingung zu erteilen, wonach die Entscheidung erst wirksam wird, wenn der Verfügungsberechtigte das auf diese Wohnung entfallende Darlehen aus öffentlichen Mitteln zeitanteilig, bemessen nach der Befristungsdauer, zurückgezahlt hat. Bei einem zinsverbilligten Förderdarlehen entfällt entsprechend die künftige Zinsvergünstigung. Bei einer Förderung durch laufende Zuschüsse hat die weitere Auszahlung zu unterbleiben bzw. müssen einmalige Zuschüsse zeitanteilig, jeweils bemessen nach der Befristungsdauer, zurückgezahlt worden sein.

Eine befristete Genehmigung nach Satz 1 Nr. 3 soll davon abhängig gemacht werden, dass der Verfügungsberechtigte für den durch die Befristung begrenzten Zeitraum eine laufende monatliche Ausgleichszahlung entrichtet oder gleichrangig das Belegungsrecht für eine oder mehrere Ersatzwohnungen vertraglich einräumt (Satz 4, 2. Halbsatz). Die Auswahl zwischen den Formen des Ausgleichs erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen. Die Festsetzung der laufenden Geldleistung ist als Auflage (Nebenbestimmung) mit der Genehmigung zu verbinden.

Die monatliche Höhe der laufenden Ausgleichszahlung ist wie folgt zu ermitteln:

a) für Wohnungen der Sozialmietwohnraumförderung der Förderjahrgänge (Programmjahre) bis einschließlich 2008 und Wohnungen der Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung aller Förderjahrgänge:

- 0,50 Euro pro qm Wohnfläche und Monat
- und

- etwaige Mehreinnahmen durch anderweitige Nutzung (zum Beispiel die Differenz zwischen Gewerbemiete und zugelassener Sozialmiete einschließlich zugelassener Mietsteigerungen);

b) für Wohnungen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung der Förderjahrgänge (Programmjahre) ab 2009:

- Höhe der in der Förderzusage angegebenen Belegungssubvention pro qm Wohnfläche und Monat
- und
- etwaige Mehreinnahmen durch anderweitige Nutzung (zum Beispiel die Differenz zwischen Gewerbemiete und zugelassener Sozialmiete).

Die zu leistende laufende Ausgleichszahlung ist in ihrer Höhe begrenzt auf den zeitanteiligen gleichmäßig über den planmäßigen Bindungszeitraum verteilten Wert der Förderung. Der Wert der Förderung ist auf Ersuchen der zuständigen Stelle durch die Bewilligungsstelle mitzuteilen.

Sind die vom Verfügungsberechtigten nachträglich erzielten Einnahmen (zum Beispiel bei gewerblicher Nutzung) höher als veranschlagt, kann der Geldausgleich entsprechend erhöht werden.

Soll für den durch die Befristung begrenzten Zeitraum ein Belegungsrecht für Ersatzwohnraum eingeräumt werden, ist die Genehmigung unter der aufschiebenden Bedingung des Abschlusses einer Vereinbarung zur Einräumung eines Belegungsrechts an einer oder mehreren Ersatzwohnungen zu erteilen. Die Wirksamkeit der beantragten Genehmigung hängt damit vom Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung ab.

Für die Entscheidung über die Formen des Ausgleichs und die Anforderungen an die vertragliche Einräumung eines Belegungsrechts gelten die Ausführungen der Nummer 18.2.1 und Nummer 18.2.1.2 zu § 21 Abs. 2 Satz 1 entsprechend.

14.2.5.2

Unbefristete Genehmigungen sind unter der aufschiebenden Bedingung zu erteilen, wonach die Genehmigung erst wirksam wird, wenn der Verfügungsberechtigte das auf diese Wohnung entfallende anteilige Darlehen aus öffentlichen Mitteln (vergleiche zum Begriff Nummer 13 zu § 16) vollständig zurückgezahlt hat. Bei einem zinsverbilligten Förderdarlehen entfällt die künftige Zinsvergünstigung. Bei einer Förderung durch laufende Zuschüsse hat die weitere Auszahlung zu unterbleiben bzw. müssen einmalige Zuschüsse zeitanteilig zurückgezahlt worden sein. Im Falle einer Veräußerung der Wohnung ist der Veräußerer als Darlehens- oder Zuschussnehmer zur Rückzahlung verpflichtet, auch wenn er zum Zeitpunkt der Beantragung der Genehmigung nicht mehr zur Verfügung über die Wohnung berechtigt ist.

Die unbefristete Genehmigung nach Satz 1 Nr. 3 soll davon abhängig gemacht werden, dass der Verfügungsberechtigte eine einmalige Ausgleichszahlung entrichtet oder – gleichrangig – das Belegungsrecht an einer oder mehreren Ersatzwohnungen vertraglich einräumt. Die Auswahl zwischen den Formen des Ausgleichs erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen.

Der Geldausgleich für eine unbefristete Genehmigung besteht in der Leistung einer einmaligen Ausgleichszahlung (Abstandssumme). Die Genehmigung soll unter der aufschiebenden Bedingung erteilt werden, dass die Entscheidung erst wirksam wird, wenn die Geldleistung entrichtet ist.

Die Höhe der Abstandssumme ist wie folgt zu ermitteln:

a) für Wohnungen der Sozialmietwohnraumförderung der Förderjahrgänge (Programmjahre) bis einschließlich 2008 und Wohnungen der Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung:

- 0,50 Euro pro qm Wohnfläche und Monat
- und
- etwaige (monatliche) Mehreinnahmen durch anderweitige Nutzung (zum Beispiel die Differenz zwischen Gewerbemiete und zugelassener Sozialmiete einschließlich zugelassener Mietsteigerungen).

Diese Positionen sind jeweils für die Dauer von acht Jahren, längstens jedoch bis zum vorherigen Ende der Bindungen bzw. dem Zeitpunkt, in dem das Belegungsrecht an der Wohnung oder die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ entfällt, zu kapitalisieren und zu summieren;

b) für Wohnungen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung der Förderjahrgänge (Programmjahre) ab 2009:

- Höhe der in der Förderzusage angegebenen Belegungssubvention pro qm Wohnfläche und Monat
- und
- etwaige (monatliche) Mehreinnahmen durch anderweitige Nutzung (zum Beispiel die Differenz zwischen Gewerbemiete und zugelassener Sozialmiete).

Diese Positionen sind jeweils für die Dauer von acht Jahren, längstens jedoch bis zum vorherigen Ende der Bindungen oder dem Zeitpunkt, in dem das Belegungsrecht an der Wohnung oder die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ entfällt, zu kapitalisieren und zu summieren.

Für die Kapitalisierung ist der ermittelte monatliche Betrag der Ausgleichszahlung mit der Anzahl der Monate (maximal 96 Monate) zu multiplizieren. Der so errechnete Betrag ist danach mit dem für die Anzahl der Monate maßgeblichen Abzinsungsfaktor zu multiplizieren. Die Abzinsungsfaktoren werden durch die Bewilligungsstelle zur Verfügung gestellt und können auf der Homepage der L-Bank (<http://www.l-bank.de/lbank/xml/downloads.xml?ceid=100317&subnav=tr>

[ue&hauptnav=100139](#)) unter der Rubrik „Sonstiges“ abgerufen werden.

Die zu leistende Abstandssumme ist in ihrer Höhe begrenzt auf den verbleibenden, gleichmäßig über den planmäßigen Bindungszeitraum verteilten Wert der Förderung. Der Wert der Förderung ist auf Ersuchen der zuständigen Stelle durch die Bewilligungsstelle mitzuteilen.

Sind die vom Verfügungsberechtigten nachträglich erzielten Einnahmen (zum Beispiel bei gewerblicher Nutzung) höher als veranschlagt, kann der Geldausgleich entsprechend erhöht werden. Eine entsprechende Mitteilungspflicht kann als Auflage mit der Entscheidung verbunden werden.

Soll ein Belegungsrecht für Ersatzwohnraum eingeräumt werden, ist die Genehmigung unter der aufschiebenden Bedingung des Abschlusses einer Vereinbarung zur Einräumung eines Belegungsrechts an einer oder mehreren Ersatzwohnungen zu erteilen.

Für die Entscheidung über die Formen des Ausgleichs und die Anforderungen an die vertragliche Einräumung eines Belegungsrechts gelten die Ausführungen der Nummer 18.2.1.2 zu § 21 Abs. 2 Satz 1 entsprechend.

14.2.5.3

Der Verfügungsberechtigte hat an die Bewilligungsstelle zu leisten. Hierauf ist der Zahlungspflichtige in der Entscheidung hinzuweisen. Erfolgt die Zahlung an die Gemeinde, ist diese verpflichtet, den Geldbetrag unverzüglich an die Bewilligungsstelle weiterzuleiten. Der Überweisungsträger der Gemeinde darf den Grund der Geldleistung nicht offenbaren. Die Bewilligungsstelle hat die Geldleistungen für Zwecke der Wohnraumförderung nach Maßgabe des Landeswohnraumförderungsprogramms einzusetzen.

14.2.5.4

Wird die Genehmigung nach Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 im überwiegenden öffentlichen Interesse erteilt, kann von der Festsetzung eines Geldausgleichs und der Einräumung eines Belegungsrechts an Ersatzwohnraum abgesehen werden. Die Geldleistung kann reduziert werden.

14.2.6

Nach § 1 Satz 2 der Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Zuständigkeiten nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (ZuständigkeitsVO-LWoFG) sind die Entscheidungen der Gemeinde nach Absatz 2 im Einvernehmen mit der Bewilligungsstelle zu treffen. Danach ist die

Gemeinde verpflichtet, die Einschätzung der Bewilligungsstelle zu der beabsichtigten Entscheidung einzuholen. Die Gemeinde ist an die Versagung des Einvernehmens gebunden. Im Fall der Versagung des Einvernehmens hat die Gemeinde die beantragte Entscheidung abzulehnen.

Nach § 2 Satz 2 Buchstabe d) ZuständigkeitsVO-LWoFG ist dagegen die L-Bank zuständige Stelle für die Erteilung der Genehmigung, soweit in Entscheidungen oder Vereinbarungen vor dem Inkrafttreten des Landeswohnraumförderungsgesetzes eine solche Zuständigkeit der L-Bank, gegebenenfalls im Benehmen mit anderen Stellen, bestimmt worden ist.

Die erfolgte Genehmigung ist dem Verfügungsberechtigten und der Bewilligungsstelle – Letzterer auch die Höhe der festgesetzten Geldleistung, der Beginn und das voraussichtliche Ende der Zahlungspflicht – schriftlich mitzuteilen sowie in der Wohnungsbindungskartei/-datei zu vermerken (vergleiche Nummer 17.1 zu § 20 Abs. 1).

Ergibt sich gegenüber dem nach den bisherigen Durchführungshinweisen ermittelten Geldausgleich unter Zugrundelegung der vorstehenden Hinweise eine Besserstellung des Ausgleichspflichtigen, wird ein Wiederaufgreifen der Verfahren anheimgestellt.

Die Entscheidung der zuständigen Stelle muss alle entscheidungserheblichen Umstände enthalten. Diesem Zweck dient die angeschlossene „Checkliste“. Zur Erteilung des Einvernehmens muss die Bewilligungsstelle ebenfalls Kenntnis dieser Umstände haben und über den vorgesehenen Entscheidungsinhalt unterrichtet sein. Zur Verfahrensvereinfachung wird daher empfohlen, der Bewilligungsstelle zur Einholung des Einvernehmens einen vollständigen Entwurf der Entscheidung der zuständigen Stelle zu übermitteln.

„Checkliste“ zum Inhalt der Entscheidung nach § 17 Abs. 2:

- Wird die Genehmigung durch den Verfügungsberechtigten beantragt?
- Wie lange ist/ sind die Wohnung/ Wohnungen noch gebunden?
- Zu welchem Zweck soll die Genehmigung erfolgen (Absatz 2 Satz 1 Nr. 1, 2 oder 3)?
- Welche weiteren Voraussetzungen nach Absatz 2 Satz 2, 3 oder 4 sind zu beachten?

- Aus welchem Grund liegen diese Voraussetzungen vor?
- Soll die Genehmigung befristet erfolgen? Wenn ja, mit welcher Begründung und mit welcher Dauer?
- Soll die Genehmigung unbefristet erfolgen? Wenn ja, mit welcher Begründung?
- Ist die Genehmigung mit einer Nebenbestimmung über die weitere Verwendung der Fördermittel zu verbinden?
- Ist im Fall der Zweckänderung ein Ausgleich vorgesehen (Absatz 2 Satz 1 Nr. 3)? Wenn ja, in welcher Art? Bei Geldleistungen: als laufende oder einmalige Leistung, für welche Dauer und in welcher Höhe? Bei der Einräumung von Belegungsrechten: Angaben zur der geförderten Wohnung und zu den Anforderungen an die Ersatzwohnung.
- Soll von einem Ausgleich (auch teilweise) abgesehen werden? Wenn ja, mit welcher Begründung?
- Liegt das Einvernehmen der Bewilligungsstelle bereits vor?

14.3 Absatz 3

Anzeige und Mitteilung, die der zuständigen Stelle gegenüber unverzüglich schriftlich (auch elektronisch zulässig) zu erfolgen haben, sind beispielsweise erforderlich, wenn von der Bauleitung der Termin der Fertigstellung der Wohnung angegeben wird oder wenn das Mietverhältnis zu einem festen Zeitpunkt gekündigt ist; dann ist „voraussehbar“, dass die Wohnung bezugsfertig oder frei wird. Auf diese Verpflichtung ist der Verfügungsberechtigte in der Förderzusage hinzuweisen. Unverzüglich sind Anzeige und Mitteilung, wenn sie innerhalb von zwei Wochen nach Kenntniserlangung von dem mitzuteilenden Sachverhalt erfolgen.

15 **§ 18 Sicherung der Bindung zur Selbstnutzung**

Zuständige Stelle:

Gemeinde soweit nicht zu einzelnen Absätzen Abweichendes bestimmt ist

15.1 Absatz 1

Zuständige Stelle:

Gemeinde im Einvernehmen mit der L-Bank oder

L-Bank, gegebenenfalls im Benehmen mit anderen Stellen, soweit in Entscheidungen oder Vereinbarungen vor Inkrafttreten des Landeswohnraumförderungsgesetzes eine Zuständigkeit der L-Bank bestimmt worden ist,

L-Bank für die Verwendung des Geldausgleichs

15.1.1 Satz 1

Eine Genehmigung nach Nummer 1 ist erforderlich, sobald der Verfügungsberechtigte mindestens die Hälfte der geförderten Wohnfläche Dritten für Wohnzwecke zum ausschließlichen Gebrauch überlässt. Keine Überlassung an Dritte liegt dagegen vor, wenn der Verfügungsberechtigte den Wohnraum einem seiner Haushaltsangehörigen im Sinne von § 4 Abs. 16 überlässt.

15.1.2 Satz 2 bis 4

Die Gebrauchsüberlassung nach Satz 1 Nr. 1 ist zu genehmigen, wenn der Dritte wohnberechtigt im Sinne des § 15 ist. Es bedarf der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins an den Dritten und an seine Haushaltsangehörigen. Die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins wird durch die Genehmigung gegenüber dem Verfügungsberechtigten nicht hinfällig. Die Gebrauchsüberlassung nach Satz 1 Nr. 1 ist auch zu genehmigen, wenn Dritte zwar nicht die Voraussetzungen des § 15 erfüllen, aber die gesetzlichen Anforderungen an eine Freistellungsentscheidung vorliegen. Hierbei handelt es sich um eine Rechtsgrundverweisung. Können die Anforderungen an eine Wohnberechtigung Dritter nach § 15 nicht bejaht werden, hat die zuständige Stelle somit im Rahmen der Genehmigungsentscheidung stets die Merkmale des § 21 Abs. 1 zu prüfen.

Satz 3 enthält eine zusätzliche Wirksamkeitsvoraussetzung für eine Genehmigung nach Satz 1 Nr. 1. Die Wirksamkeit der Genehmigung steht gesetzlich unter einer auflösenden Bedingung, das heißt, sie verliert automatisch und rückwirkend ihre Wirksamkeit, wenn das gesetzlich vorgegebene Mietabstandsgebot nicht beachtet wird. Die Wirksamkeit der Gebrauchsüberlassung bleibt hiervon zwar unberührt; der Verfügungsberechtigte, der das Mietabstandsgebot außer Acht lässt, verstößt jedoch gegen die Genehmigungspflicht, was die Rechtsfolgen der §§ 26, 27 auslösen kann.

Satz 4 beschreibt die Anforderungen für eine Genehmigung zum nicht nur vorübergehenden Leerstand nach Satz 1 Nr. 2. Die Genehmigungserteilung verlangt zuvor die Prüfung der Möglichkeit der Überlassung der Wohnung an Wohnberechtigte (§ 15), auch in Verbindung mit den gesetzlichen Voraussetzungen einer Freistellungsentscheidung. Hierbei (§ 21) handelt es sich wiederum um eine Rechts-

grundverweisung (vergleiche auch Nummer 14.2.3 zu § 17 Abs. 2 Satz 3).

15.1.3 Satz 5

Die Genehmigung nach Satz 1 Nr. 3 (Zweckänderung) kann erst nach einer Interessenabwägung erteilt werden, wobei ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse für die vom Förderzweck abweichende Nutzung bestehen muss. Die Genehmigung soll nur in dringenden Fällen und nur dann erteilt werden, wenn das dahingehende Interesse auf andere Weise und in absehbarer Zeit nicht befriedigt werden kann. Voraussetzung ist ein überwiegendes öffentliches oder überwiegendes und berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten gerade an der Zweckänderung. Es genügt nicht, dass ein öffentliches Interesse an der Aufrechterhaltung des Wohnzwecks nicht mehr besteht (vergleiche auch Nummer 14.2.4 zu § 17 Abs. 2 Satz 4).

Nur in den Fällen des Satz 1 Nr. 3 (Zweckänderung) kann die Genehmigungsentscheidung mit einer weiteren Verpflichtung zu einem Geldausgleich in angemessener Höhe (laufende Ausgleichszahlung, einmalige Abstandsumme) verbunden werden (2. Halbsatz).

15.1.4

Die Erteilung der Genehmigung ist vom Verfügungsberechtigten zu beantragen. Sie richtet sich – einschließlich einer etwaigen Verpflichtung zu einem Ausgleich – an den Verfügungsberechtigten.

Die Genehmigung kann befristet oder unbefristet erteilt sowie mit Nebenbestimmungen versehen werden. Die Möglichkeit einer Befristung der Genehmigung ist vorrangig zu prüfen.

15.1.4.1

Die Befristung der Genehmigung kann durch eine Zeitangabe oder durch eine Begrenzung auf die Dauer eines Nutzungsverhältnisses erfolgen. Eine Befristung für einen Zeitraum von mehr als fünf Jahren soll nur dann erteilt werden, wenn gerade auch die längere Dauer der befristeten Genehmigung durch ein überwiegendes öffentliches oder ein überwiegendes und berechtigtes privates Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten, insbesondere eines Mieters oder eines ähnlichen Nutzers, gerechtfertigt ist. Beträgt die verbleibende Bindungsdauer nur noch fünf Jahre oder weniger, kommt somit nur eine befristete Genehmigung in Betracht.

Der Sachverhalt, der zu einer befristeten Genehmigung führt, muss objektiv auf eine zeitliche Begrenzung der Genehmigungswirkung angelegt sein. Davon ist nicht auszugehen, wenn zum Beispiel für die Zweckentfremdung des Wohnraums erhebliche bauliche Maßnahmen vorzunehmen sind, die geeignet sind, die Zweckentfremdung dauerhaft zu verfestigen. Um in solchen Fällen „Kettenbefristungen“ zu vermeiden, ist bei einem wiederholten Antrag auf eine befristete Genehmigung und gleichzeitigem unverändertem Befristungsgrund nur eine unbefristete Genehmigung zu erteilen (vergleiche Nummer 15.1.4.2).

Die Befristung und damit auch der Rechtsgrund für eine Ausgleichsleistung entfallen jedenfalls mit dem Ende der Bindungen bzw. in dem Zeitpunkt in dem das Belegungsrecht an der Wohnung oder die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ entfällt.

Bei befristeten Genehmigungen soll die Rückzahlung von Fördermitteln bei einer Befristungsdauer von bis zu fünf Jahren grundsätzlich nicht verlangt werden. Künftige Förderleistungen sollen grundsätzlich nicht entfallen. Soll die Dauer der Befristung den Zeitraum von fünf Jahren überschreiten, kann die Genehmigung unter der aufschiebenden Bedingung erteilt werden, wonach die Entscheidung erst wirksam wird, wenn der Verfügungsberechtigte das auf diese Wohnung entfallende Darlehen aus öffentlichen Mitteln (vergleiche zum Begriff Nummer 13 zu § 16) zeitanteilig, bemessen nach der Befristungsdauer, zurückgezahlt hat. Bei einem zinsverbilligten Förderdarlehen kann entsprechend anteilig die künftige Zinsvergünstigung entfallen. Bei einer Förderung durch laufende Zuschüsse kann die weitere Auszahlung zeitanteilig unterbleiben bzw. die zeitanteilige Rückzahlung einmaliger Zuschüsse, jeweils bemessen nach der Befristungsdauer, zur Bedingung erhoben werden. Soll die Dauer der Befristung den Zeitraum von zehn Jahren überschreiten, ist die Genehmigung unter der aufschiebenden Bedingung zu erteilen, wonach die Entscheidung erst wirksam wird, wenn der Verfügungsberechtigte das auf diese Wohnung entfallende Darlehen aus öffentlichen Mitteln zeitanteilig, bemessen nach der Befristungsdauer, zurückgezahlt hat. Bei einem zinsverbilligten Förderdarlehen entfällt entsprechend die künftige Zinsvergünstigung. Bei einer Förderung durch laufende Zuschüsse hat die weitere Auszahlung zu unterbleiben bzw. müssen einmalige Zuschüsse zeitanteilig, jeweils bemessen nach der Befristungsdauer, zurückgezahlt worden sein.

Eine befristete Genehmigung nach Satz 1 Nr. 3 soll davon abhängig gemacht werden, dass der Verfügungsberechtigte für den durch die Befristung begrenzten Zeitraum eine laufende monatliche Ausgleichszahlung entrichtet. Die Festsetzung der laufenden Geldleistung ist als Auflage (Nebenbestimmung) mit der Genehmigung zu verbinden.

Die monatliche Höhe der laufenden Ausgleichszahlung ist wie folgt zu ermitteln:

- 0,50 Euro pro qm Wohnfläche und Monat
- und
- etwaige Mehreinnahmen durch anderweitige Nutzung (zum Beispiel die Differenz zwischen der Gewerbemiete und der nach Satz 3 höchstens zulässigen Miete).

Die zu leistende, laufende Ausgleichszahlung ist in ihrer Höhe begrenzt auf den zeitanteiligen, gleichmäßig über den planmäßigen Bindungszeitraum verteilten Wert der Förderung. Der Wert der Förderung ist auf Ersuchen der zuständigen Stelle durch die Bewilligungsstelle mitzuteilen.

Sind die vom Verfügungsberechtigten nachträglich erzielten Einnahmen (zum Beispiel bei gewerblicher Nutzung) höher als veranschlagt, kann der Geldausgleich entsprechend erhöht werden. Eine entsprechende Mitteilungspflicht kann als Auflage mit der Entscheidung verbunden werden.

15.1.4.2

Eine unbefristete Genehmigung ist unter der aufschiebenden Bedingung zu erteilen, wonach die Genehmigung erst wirksam wird, wenn der Verfügungsberechtigte das auf die Wohnung entfallende anteilige Darlehen aus öffentlichen Mitteln (vergleiche zum Begriff Nummer 13 zu § 16) vollständig zurückgezahlt hat. Bei einem zinsverbilligten Förderdarlehen entfällt die künftige Zinsvergünstigung. Bei einer Förderung durch laufende Zuschüsse hat die weitere Auszahlung zu unterbleiben bzw. müssen einmalige Zuschüsse zeitanteilig zurückgezahlt worden sein.

Die unbefristete Genehmigung nach Satz 1 Nr. 3 soll davon abhängig gemacht werden, dass der Verfügungsberechtigte eine einmalige Ausgleichszahlung (Abstandssumme) entrichtet. Die Genehmigung soll unter der aufschiebenden Bedingung erteilt werden, wonach die Entscheidung erst wirksam wird, wenn die Geldleistung entrichtet ist.

Die Höhe der Abstandssumme ist wie folgt zu ermitteln:

- 0,50 Euro pro qm Wohnfläche und Monat
- und

- etwaige Mehreinnahmen durch anderweitige Nutzung (zum Beispiel die Differenz zwischen der Gewerbemiete und der nach Satz 3 höchstens zulässigen Miete).

Diese Positionen sind jeweils für die Dauer von acht Jahren, längstens jedoch bis zum vorherigen Ende der Bindungen oder dem Zeitpunkt in dem die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ entfällt, zu kapitalisieren und zu summieren;

Für die Kapitalisierung ist der ermittelte monatliche Betrag der Ausgleichszahlung mit der Anzahl der Monate (maximal 96 Monate) zu multiplizieren. Der so errechnete Betrag ist danach mit dem für die Anzahl der Monate maßgeblichen Abzinsungsfaktor zu multiplizieren. Die Abzinsungsfaktoren werden durch die Bewilligungsstelle zur Verfügung gestellt und können auf der Homepage der L-Bank (<http://www.l-bank.de/lbank/xml/downloads.xml?ceid=100317&subnav=tr ue&hauptnav=100139>) unter der Rubrik „Sonstiges“ abgerufen werden.

Die zu leistende Abstandssumme ist in ihrer Höhe begrenzt auf den verbleibenden gleichmäßig über den planmäßigen Bindungszeitraum verteilten Wert der Förderung. Der Wert der Förderung ist auf Ersuchen der zuständigen Stelle durch die Bewilligungsstelle mitzuteilen.

Sind die vom Verfügungsberechtigten nachträglich erzielten Einnahmen (zum Beispiel bei gewerblicher Nutzung) höher als veranschlagt, kann der Geldausgleich entsprechend erhöht werden. Eine entsprechende Mitteilungspflicht kann als Auflage mit der Entscheidung verbunden werden.

15.1.4.3

Wird die Genehmigung im überwiegenden öffentlichen Interesse erteilt, kann von der Erhebung laufender Ausgleichszahlungen und einer Abstandssumme abgesehen werden. Die Geldleistung kann reduziert werden.

15.1.4.4

Der Verfügungsberechtigte hat an die Bewilligungsstelle zu leisten. Hierauf ist der Zahlungspflichtige in der Entscheidung hinzuweisen. Erfolgt die Zahlung an die Gemeinde, ist diese verpflichtet, den Geldbetrag unverzüglich an die Bewilligungsstelle weiterzuleiten. Der Überweisungsträger der Gemeinde darf den Grund der Geldleistung nicht offenbaren. Die Bewilligungsstelle hat die Geldleistungen für Zwecke der Wohnraumförderung nach Maßgabe des Landeswohnraumförderungsprogramms einzusetzen.

15.1.5

Nach § 1 Satz 2 ZuständigkeitsVO-LWoFG sind die Entscheidungen der Gemeinde nach Absatz 1 im Einvernehmen mit der Bewilligungsstelle zu treffen. Danach ist die Gemeinde verpflichtet, die Einschätzung der Bewilligungsstelle zu der beabsichtigten Entscheidung einzuholen. Die Gemeinde ist an die Versagung des Einvernehmens gebunden. Im Fall der Versagung des Einvernehmens hat die Gemeinde die beantragte Entscheidung abzulehnen.

Nach § 2 Satz 2 Buchstabe d) ZuständigkeitsVO-LWoFG ist dagegen die L-Bank zuständige Stelle für die Erteilung der Genehmigung, soweit in Entscheidungen oder Vereinbarungen vor dem Inkrafttreten des Landeswohnraumförderungsgesetzes eine solche Zuständigkeit der L-Bank, gegebenenfalls im Benehmen mit anderen Stellen, bestimmt worden ist.

Die erfolgte Genehmigung ist dem Verfügungsberechtigten und der Bewilligungsstelle – Letzterer auch die Höhe der festgesetzten Geldleistung, der Beginn und das voraussichtliche Ende der Zahlungspflicht – schriftlich mitzuteilen sowie in der Wohnungsbindungskartei/ -datei zu vermerken (vergleiche Nummer 17.1 zu § 20 Abs. 1).

Für die Anforderungen an den Inhalt der Genehmigungsentscheidung sowie die Befassung der Bewilligungsstelle zur Einholung des Einvernehmens gelten die Ausführungen zu Nummer 14.2.6 (am Ende) zu § 17 Abs. 2 entsprechend.

Ergibt sich gegenüber dem nach den bisherigen Durchführungshinweisen ermittelten Geldausgleich unter Zugrundelegung der vorstehenden Hinweise eine Besserstellung des Ausgleichspflichtigen, wird ein Wiederaufgreifen der Verfahren anheimgestellt.

15.2 Absatz 2

Zuständige Stelle:

L-Bank

Der Begriff „Förderdarlehen“ meint die „Darlehen unter Einsatz von Haushaltsmitteln“ im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 1 (vergleiche zum Begriff Nummer 13 zu § 16). Die Übernahme von Darlehen bedeutet für den Erwerber, dass er den Kaufpreis teilweise durch die Übernahme von Schulden aufbringt. Die Übernahme der Darlehen ist für einen Erwerber vor allem dann von Interesse, wenn ihm persönlich keine Fördermittel zugänglich sind. Anders kann es sich verhalten, wenn dem Erwerber je nach Zeitpunkt der Darle-

hensübernahme möglicherweise ein nur noch geringer Fördereffekt zugute kommt und ihn gleichzeitig die bei der Bewilligung geltenden Fördervorschriften belasten. Für den Erwerber ist deshalb die Beantragung neuer Fördermittel – sofern zulässig – unter Umständen sinnvoller.

Die Zustimmung der zuständigen Stelle zur Übernahme der Förderdarlehen durch den Erwerber ist aus mehreren Gründen angezeigt. Zum einen kann so mit Nachdruck darauf hingewirkt werden, dass die für die jeweilige Wohnung geltenden Bindungen vom Erwerber beachtet werden; zum anderen ist zu einer Darlehens- bzw. Vertragsübernahme oder zum Vertragsbeitritt immer die Zustimmung des Darlehensgläubigers erforderlich, und zwar während der gesamten Darlehenslaufzeit (vergleiche §§ 414 ff BGB).

Die zuständige Stelle hat im Rahmen des Zustimmungsvorbehalts das Vorliegen der Voraussetzungen des Absatzes 2 zu prüfen. Nur im Falle der Übernahme des Förderdarlehens sind die Fördervoraussetzungen durch den Erwerber einzuhalten. Diese Voraussetzungen sind nach den Vorschriften zu bestimmen, die der gewährten Förderung zugrunde liegen. Hieraus folgt, dass eine Veräußerung geförderten und noch zur Selbstnutzung gebundenen Wohneigentums jederzeit zulässig ist, ohne dass der Erwerber die Anforderungen an die Förderung erfüllen muss, wenn nicht die Voraussetzungen des Absatz 2 vorliegen.

Wird bei selbstgenutztem Wohnraum bzw. bei einem Erwerb durch den Mieter die Übernahme von Förderdarlehen gewünscht, die nur für neuen Wohnraum gewährt werden dürfen, ist die Übernahme abzulehnen.

Taugliche Erwerber sind nicht die Erben des Förderempfängers, weil die Darlehensverbindlichkeiten des Förderempfängers im Zeitpunkt des Todes des Erblassers auf sie übergehen (§ 1922 BGB). Ein Erwerbsvorgang im Sinne des Absatzes 2 liegt hier erst vor, wenn die Erben die Erbengemeinschaft auflösen und die geförderte Wohnung an einen Dritten verkaufen, oder ein bisher nicht in dieser Wohnung lebender Erbe die Wohnung übernimmt.

Auch bei einer vorweggenommenen Erbfolge, bei der die Förderempfänger das Eigentum an der geförderten Wohnung zum Beispiel auf ein Kind oder mehrere Kinder übertragen, liegt kein Erwerbsvorgang im Sinne dieser Vorschrift vor.

Gleiches gilt, wenn mindestens einer der Förderempfänger Schuldner der Darlehenssumme bleibt und lediglich Miteigentümer gewechselt werden. In diesem Fall ist gleichwohl

die Zustimmung der Bewilligungsstelle als Darlehensgläubigerin erforderlich.

15.3 Absatz 3

Entsprechend der Verpflichtung des Verfügungsberechtigten nach § 17 Abs. 3 hat er das Freiwerden selbstgenutzten Wohnraums der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich (auch elektronisch zulässig) mitzuteilen. Hierauf ist er in der Förderzusage hinzuweisen.

16 § 19 Sicherung der höchstzulässigen Miete (Mietbindung)

Zuständige Stelle:

Gemeinde soweit nicht zu einzelnen Sätzen Abweichendes bestimmt ist

16.1 Absatz 3

Die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346, 2347) gilt auch für zukünftige Mietrechtsvereinbarungen fort (§ 556 Abs. 1 Satz 3 BGB).

16.2 Absatz 4 Satz 2 und 3

Das Auskunftsrecht des Mieters richtet sich in erster Linie gegen seinen Vertragspartner, den Vermieter. Weigert sich dieser, dem berechtigten Auskunftsverlangen vollumfänglich zu entsprechen oder verzögert er eine solche Auskunftserteilung, kann sich der Mieter mit seinem Begehren an die zuständige Stelle wenden. Diese ist somit nur nachrangig zu Auskünften verpflichtet.

16.3 Absatz 5

16.3.1 Satz 2

Hierbei handelt es sich um eine weitere Schutzvorschrift für den Mieter, die der Überwachung der Einhaltung der im Mietvertrag zu berücksichtigenden Vermieterpflichten dient. Es ist das vollständige Dokument („Mehrfertigung des Mietvertrages“) zu überlassen. Die Aufbewahrung der Mehrfertigung des Mietvertrages durch die zuständige Stelle ist nicht erforderlich. Vielmehr kann diese nach Einsichtnahme die Unterlagen an den Vermieter zurückgeben. Es ist somit auch zulässig, dass der Vermieter das Original des Mietvertrages der zuständigen Stelle zur Einsichtnahme und Prüfung vorlegt und ihm das Dokument anschließend wieder zurückgegeben wird. Erfolgt die Vorlage nicht unaufgefordert, kann die zuständige Stelle die Überlassung des Mietvertrages durch Verwaltungsakt verlangen.

Eine elektronische Übersendung ist zulässig.

Erfasst werden nur Mietverträge, die nach dem Inkrafttreten der Vorschrift zum 1. Januar 2008 abgeschlossen wurden oder werden. Anders ist dies nur, wenn vor dem 1. Januar 2008 abgeschlossene Mietverträge im Zuge einer Satzung nach § 32 Abs. 3 geändert und erstmalig an deren Regelungen zur Miethöhe angepasst werden. Nach § 32 Abs. 3 Satz 8 gelten die Bestimmungen für die höchstzulässige Miete, somit auch § 19 Abs. 5, für die nach der Satzung zulässige Miete sinngemäß. Damit sind auch insoweit angepasste Mietverträge vorzulegen. Das gilt jedoch nicht für jedwede spätere, auch regelmäßige Veränderung der Miethöhe. Es ist somit nicht zulässig, sich aufgrund späterer Änderungen Mietverträge stets neuerlich vorlegen zu lassen.

16.3.2 Satz 3

Zuständige Stelle:

L-Bank

Ob die Bewilligungsstelle die Überlassung verlangt, steht in ihrem Ermessen.

Auf die Pflichten des Vermieters nach Absatz 1 bis 5 ist in der Förderzusage hinzuweisen.

17 § 20 Sonstige Vorschriften der Sicherung, datenschutzrechtliche Bestimmungen, Betretungsrecht

Zuständige Stelle:

Gemeinde soweit nicht zu einzelnen Absätzen Abweichendes bestimmt ist

Die in diesem Gesetz bezeichneten zuständigen Stellen verarbeiten personenbezogene Daten nach dem Landesdatenschutzgesetz (LDSG). Das gilt somit auch für die Gemeinden bei der Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen (vergleiche Nummer 12.8 zu § 15) oder bei der Wahrnehmung ihrer sonstigen Überwachungsfunktion zur Sicherung der Zweckbestimmung geförderter Wohnungen nach diesem Gesetz.

Sie erheben als öffentliche Stellen personenbezogene Angaben nach § 13 LDSG. Die Speicherung dieser Daten erfolgt nach § 15 LDSG, deren Übermittlung vollzieht sich unter Beachtung der Weitergabebefugnisse der §§ 16 ff LDSG. Dabei haben die zuständigen öffentlichen Stellen technische und organisatorische Maßnahmen zur Datensicherung zu treffen (§ 9 LDSG) und die Rechte der Betroffenen (§ 5) zu beachten. Nach § 23 LDSG sind personenbezogene Daten unter anderem zu löschen, wenn deren Spei-

cherung für die Aufgabenerfüllung nicht mehr erforderlich ist. Zusätzlich zu den vorgenannten gesetzlichen Befugnissen und Eingriffsrechten in das Recht auf Datenschutz gewährt § 20 den zuständigen Stellen weitere spezielle Verarbeitungsbefugnisse und -pflichten. Daneben werden korrespondierende Auskunftspflichten anderer Stellen statuiert.

Soweit die Verpflichtungen aus der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums in § 20 nicht explizit benannt sind, sind einzelne Bestimmungen gemäß Absatz 11 auf die aus dieser Förderung resultierenden Bindungen entsprechend anzuwenden.

17.1 Absatz 1

17.1.1

Örtlich zuständig zur Überwachung der Einhaltung der Bindungen ist die Gemeinde, in deren Gebiet die Wohnung liegt (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 LVvVfG).

Die Bestimmung des Absatz 1 ermächtigt die zuständige Stelle zur Erhebung und Verarbeitung von Daten über belegungs- und mietgebundene Wohnungen sowie – über Absatz 11 – zur Selbstnutzung gebundene Wohnungen. Die dabei festgestellten Informationen dienen dem Zweck, die Einhaltung der Bindungen der geförderten Wohnungen sicherzustellen. Zur Erreichung dieses Zwecks haben die zuständigen Stellen eine Wohnungskartei/ Wohnungsdatei anzulegen und zu führen. Hierbei handelt es sich um eine Datei im Sinne des Landesdatenschutzgesetzes. Eine Übermittlung darin gespeicherter personenbezogener Daten ist grundsätzlich nur auf der Grundlage der Weitergabebefugnisse nach §§ 16 ff LDSG zulässig. Auch für eine Nutzung der Daten innerhalb der Gemeinde bedarf es einer datenschutzrechtlichen Befugnis (§ 15 LDSG). Zur Sicherung der Kartei/ Datei vor unbefugtem Zugriff sind technische und organisatorische Maßnahmen (§ 9 LDSG) zu veranlassen. Mit dem Ende der Bindungen sind die gespeicherten Daten zu löschen (§ 23 LDSG).

Die Gemeinden haben den auf der Grundlage früherer Gesetze geförderten, noch gebundenen sowie den nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz geförderten Mietwohnraum in der Wohnungskartei/ Wohnungsdatei zu erfassen und die Einhaltung der Belegungsbindungen zu überwachen. Die Gemeinden haben damit die in der Kartei/ Datei auf der Grundlage des Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetzes (I und II. WoBauG) sowie des Wohnraumförderungsgesetzes bereits erfassten und noch erforderlichen Daten zu geförderten und gebundenen Mietwohnraum aufzubewahren und die Kartei/ Datei fortzuführen, da sich die Überwachungsfunktion der Gemeinde auch weiter-

hin auf diesen Gebäudebestand bezieht (§ 29). Daneben sind die Bindungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz in der Kartei/ Datei entsprechend der nachfolgenden Aufgliederung (vergleiche Nummer 17.1.3) zu berücksichtigen.

Bei Fördermaßnahmen anderer Träger der sozialen Wohnraumförderung ist die Zuständigkeit der Gemeinde für die Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen nur gegeben, soweit ihr ein Belegungsrecht auf der Grundlage der genannten Gesetze einschließlich des Landeswohnraumförderungsgesetzes (§ 4 Abs. 13 Satz 2) eingeräumt wurde.

17.1.2

Der im Rahmen der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums geschaffene Wohnraum ist im Gegensatz zur bisherigen Praxis in die Wohnungskartei/ -datei aufzunehmen. Die nachträgliche Erfassung bereits zuvor bewilligter Förderungen selbstgenutzten Wohneigentums in der Wohnungskartei / -datei wird empfohlen.

17.1.3

In die Wohnungskartei/ -datei sind alle Angaben aufzunehmen, die notwendig sind, um die Zweckbestimmung der Wohnungen zu sichern, insbesondere

- a) Bezeichnung der Wohnung (Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer, Stockwerk und Lage oder Nummer der Wohnung),
- b) Name, Vorname und Anschrift des Verfügungsberechtigten,
- c) Art der Wohnung (Mietwohnung im Mehrfamilienhaus, mietweise genutzte Eigentumswohnung, vermietete Wohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus, sonstige, zur Selbstnutzung geförderte Wohnung),
- d) Zahl der Wohnräume und Wohnfläche der Wohnungen,
- e) Inhalt der Belegungs- und Mietbindungen bzw. Bindung zur Selbstnutzung,
- f) Beginn und (voraussichtliches) Ende der Belegungs- und Mietbindungen bzw. der Bindung zur Selbstnutzung, wobei eine Beschreibung ausreicht, wenn die Daten nicht genau feststehen; knüpft der Beginn der Bindung an ein Ereignis an, zum Beispiel die Bezugsfertigkeit des Wohnraums, so ist dieses Ereignis nach seinem Eintritt datumsgenau zu erfassen,
- g) Datum und (Konto-)Nummer der Förderzusage (bzw. des Bewilligungsbescheids) sowie Datum und Aktenzeichen der Fördervereinbarung,
- h) Art und Dauer besonderer Belegungsvorbehalte,
- i) Mitteilungen nach § 17 Abs. 3,

- j) Name, Vorname und Geburtsdatum des jeweils aktuellen Wohnungsnutzers, Mieters oder Selbstnutzers und Datum des Einzugs,
- k) Genehmigung der Selbstnutzung und des nicht nur vorübergehenden Leerstands nach § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2 bzw. der Gebrauchsüberlassung an Dritte und des nicht nur vorübergehenden Leerstands nach § 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2, Beginn und Ende bei Befristung,
- l) Genehmigung der Zweckänderung oder entsprechender baulicher Änderung nach § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 bzw. § 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3; Beginn und Ende bei Befristung, Geldausgleich (Höhe, Beginn und voraussichtliches Ende der Zahlungspflicht) oder Einräumung eines Belegungsrechts für eine Ersatzwohnung nach § 17 Abs. 2 Satz 4 (Beginn und Ende des Belegungsrechts, Bezeichnung der Ersatzwohnung), Absehen von einem Ausgleich;
- m) Freistellung nach § 21 Abs. 1, Beginn und Ende bei Befristung,
- n) Geldausgleich (Höhe, Beginn und voraussichtliches Ende der Zahlungspflicht), Einräumung eines Belegungsrechts für eine Ersatzwohnung (Beginn und Ende des Belegungsrechts, Bezeichnung der Ersatzwohnung) oder Leistung eines sonstigen Ausgleichs nach § 21 Abs. 2 Satz 1 (Beginn, Inhalt und voraussichtliches Ende der Ausgleichspflicht) oder Absehen von einem Ausgleich nach § 21 Abs. 2 Satz 2,
- o) Übertragung der Belegungs- und Mietbindungen nach § 22 Abs. 1 (Datum der Übertragungsvereinbarung, Datum des rechtswirksamen Übergangs der Bindungen, Bezeichnung der Ersatzwohnungen),
- p) Geldleistungen nach § 26,
- q) nachträgliche Änderungen entsprechend k) bis o) im Rahmen nicht öffentlicher Förderungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz,
- r) Änderungen im Bestand der Bindungen nach § 16 bzw. Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“.

Die Ausgestaltung der Kartei bzw. Datei im Einzelnen liegt im Ermessen der Gemeinde.

17.1.4

Die zuständige Stelle darf der Meldebehörde neben den Angaben zur Art der Förderung mitteilen, dass der Betroffene eine – nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz, dem Wohnraumförderungsgesetz oder Landeswohnraumförderungsgesetz – geförderte Wohnung bewohnt und um welche Person es sich hierbei handelt (§ 4 Abs. 2 Nr. 10 Meldege-

setz). Die Meldebehörden sind befugt, zur Mitwirkung bei der Sicherung der Belegungsbindung diese Angaben im Melderegister zu speichern (vergleiche hierzu auch die Ausführungen in Teil 1 Nr. 6).

17.2 Absatz 2

Zuständige Stelle:

L-Bank

Auf die Prüfungsbefugnisse der Bewilligungsstelle und die Verpflichtungen des Zuwendungsempfängers wird im Rahmen der Besonderen Bestimmungen zur Wohnraumförderung als Anlage zur Förderzusage besonders hingewiesen (vergleiche Nummer 11.3.3 zu § 13).

17.3 Absatz 3

Zuständige Stelle:

Gemeinde, Wohnraumförderungsstelle, L-Bank

17.3.1

Diese Regelung trägt auch der verfahrensrechtlichen Situation in Baden-Württemberg Rechnung, wonach die zuständige Stelle und die Bewilligungsstelle nicht notwendig identisch sind. Das betrifft sowohl die gemeindliche Aufgabe zur Überwachung der Einhaltung der Bindungen und der Sicherung der Zweckbestimmung, als auch das Förderverfahren (vergleiche Teil 1). Die Spezialbestimmung erlaubt Datenweitergaben durch und an die genannten beteiligten Stellen. Die Übermittlung personenbezogener Daten und die wechselseitige Vorlage von Unterlagen (Dokumenten und Urkunden) muss im Einzelfall für die Erfüllung der Aufgaben zur Durchführung des Gesetzes erforderlich sein.

17.3.2

Den Gemeinden ist es nur möglich, ihrem Auftrag zur Sicherung der Zweckbestimmung nachzukommen, soweit sie die erforderlichen Informationen durch die Bewilligungsstelle erhalten. Vor diesem Hintergrund wird aus der Befugnis nach Absatz 3 eine gegenseitige Informationspflicht.

Daher unterrichtet die Bewilligungsstelle die Gemeinde in der Eigentums- und der Mietwohnraumförderung

- durch Übermittlung einer Abschrift der Förderzusage,
- über Änderungen der Förderzusage, die sich auf Bestand oder Dauer der Bindungen auswirken,
- über die Aufhebung der Förderzusage,
- über Änderungen im Bestand der Bindungen (§ 16) zur Erfüllung der Aufgabe nach § 16 Abs. 5 sowie über die Voraussetzungen für das Ende der Eigen-

schaft „öffentlich gefördert“ (vergleiche Nummer 13.4 zu § 16 Abs. 5) und

- über beabsichtigte Bindungsübertragungen zur Einholung der Zustimmung nach § 22 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Nr. 2, soweit die Zustimmung nicht bereits durch den Antragsteller beigebracht wurde.

Zu den Informationen der Bewilligungsstelle an die Gemeinde im Zusammenhang mit der gemeindlichen Ausfallhaftung vergleiche Teil 1 Nr. 5.

17.3.3

Die Gemeinden unterrichten die Bewilligungsstelle über

- Genehmigungen nach § 17 Abs. 2 Satz 1 sowie § 18 Abs. 1 Satz 1; bei einem Geldausgleich nach § 17 Abs. 2 Satz 4 oder § 18 Abs. 1 Satz 5 über Höhe, Beginn und voraussichtliches Ende der Zahlungspflicht, bei der Einräumung eines Belegungsrechts für eine Ersatzwohnung nach § 17 Abs. 2 Satz 4 über Beginn und voraussichtliches Ende des Belegungsrechts sowie die Bezeichnung der Ersatzwohnung oder das (teilweise) Absehen von einem Ausgleich,
- Entscheidungen über Freistellungen nach § 21 Abs. 1; bei einem Ausgleich nach § 21 Abs. 2 Satz 1: Höhe, Beginn und voraussichtliches Ende der Zahlungspflicht, Beginn und voraussichtliches Ende des Belegungsrechts, Bezeichnung der Ersatzwohnung oder Beginn, Inhalt und voraussichtliches Ende der sonstigen Ausgleichspflicht oder das (teilweise) Absehen von einem Ausgleich nach § 21 Abs. 2 Satz 2,
- Vereinbarungen zur Übertragungen von Bindungen nach § 22 Abs. 1 einschließlich der Bezeichnung der Ersatzwohnungen und weiteren Vereinbarungen nach Absatz 2, 4 und 5, sofern die Bewilligungsstelle nicht bereits als Gläubigerin (§ 22 Absatz 5) betroffen ist,
- Entscheidungen über die Erhebung von Geldleistungen nach § 26, einschließlich der Gründe für die Bemessung der Geldleistung,
- Entscheidungen der Ahndung einer Ordnungswidrigkeit nach § 27,
- beabsichtigte Entscheidung und Vereinbarungen soweit die zuständige Stelle des Einvernehmens der Bewilligungsstelle bedarf (vergleiche § 1 Satz 1 ZuständigkeitsVO-LWoFG).

Soweit die Gemeinde in den genannten Fällen Entscheidungen oder Vereinbarungen trifft, erfolgt die Unterrichtung der Bewilligungsstelle zumindest durch die Übermittlung der Bescheide oder der Vereinbarungen.

17.3.4

Gemäß Absatz 8 gelten die Befugnisse und Verpflichtungen zur Weitergabe personenbezogener Daten an die Bewilligungsstelle und zur Erfragung von Informationen bei der Bewilligungsstelle nach Absatz 3 auch für die Wohnraumförderungsstellen. Diese sind nach Teil 1 als öffentliche Stelle am Förderverfahren beteiligt (§ 3 ZuständigkeitsVO-LWoFG).

Die Bewilligungsstelle unterrichtet die Wohnraumförderungsstelle, ob ein Förderantrag bewilligt oder abgelehnt wurde sowie über Änderung und Aufhebung der Förderzusage. Von der Übermittlung der Förderzusage und der Weitergabe der Informationen nach Nummer 17.3.3 ist abzusehen.

Die Wohnraumförderungsstelle hat die L-Bank über ihre Erkenntnisse zu Beanstandungen bei einer Bauüberwachung zu unterrichten, sofern diese Informationen für die Förderung und deren Abwicklung erheblich sein können. Des Weiteren hat die Wohnraumförderungsstelle im Förderverfahren die Antragsunterlagen der Bewilligungsstelle zuzuleiten und Auskünfte über eigene Erkenntnisse und Ermittlungen zum Förderantrag und zu den Fördervoraussetzungen auch ohne Ersuchen an die Bewilligungsstelle weiter zu geben, sofern diese Informationen für die Aufgabenerfüllung der Bewilligungsstelle erforderlich sind.

17.4 Absatz 4

Zuständige Stelle:

Gemeinde zur Sicherung der Zweckbestimmung der Förderzusage, L-Bank zur Sicherung der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage

Die Maßnahmen (Auskunftsverlangen/ Einsichtnahme/ Besichtigung) müssen zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der Verwirklichung der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage geeignet und erforderlich sein. Zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen können vom Vermieter danach zum Beispiel Unterlagen für die Ermittlung der zulässigen Miete gefordert werden, wenn im Einzelfall Zweifel an der Richtigkeit der Höhe der Mietforderung bestehen.

Unter den sonstigen Bestimmungen der Förderzusage sind alle übrigen Regelungen und Nebenbestimmungen des Zuwendungsbescheids zu verstehen, die insbesondere die Verwendung der Fördermittel sowie die plangetreue Verwirklichung des geförderten Objekts betreffen (vergleiche Nummer 11.3.1, 1. Spiegelstrich zu § 13 Abs. 2 bis 4). Das Verlangen nach Auskunft, Einsichtnahme oder Betretung (bzw. Besichtigung) ist nur gerechtfertigt, wenn die bei der zuständigen Stelle vorhandenen Informationen nicht ausreichen und wenn der Zweck der Maßnahme durch andere, den Betroffenen weniger belastende Maßnahmen nicht zu erreichen ist. Hierzu zählen auch Auskunftersuchen nach Absatz 3. Das Verlangen muss stets dazu bestimmt und geeignet sein, der Stelle zuverlässige Information zur Erreichung des Gesetzeszwecks zu verschaffen.

Bezweifelt die zuständige Stelle die Richtigkeit der Angaben bei der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins, kann sich das Auskunfts- und Einsichtnahmeverlangen auch auf die Einkommensverhältnisse des Mieters/ der Mieter beziehen. Das Verlangen von Auskünften über die Einkommensverhältnisse eines Mieters ist dagegen nicht zulässig zur obligatorischen Überprüfung im Rahmen der sogenannten einkommensorientierten Mietwohnraumförderung bzw. bei einer Förderung im vierten Förderweg. Für diese Fälle sieht Absatz 7 Satz 2 und 3 für den die Zusatzförderung Gewährenden eine spezielle Überprüfungsbefugnis und eine entsprechende Auskunftspflicht des Mieters vor (vergleiche Nummer 17.7.2 zu Absatz 7).

Das Verlangen der zuständigen Stelle gegenüber Vermieter oder Mieter ist durch Verwaltungsakt geltend zu machen; es kann im Wege des Verwaltungszwangs vollzogen werden. Die Vollstreckung der Einsichtnahme in Unterlagen und die Besichtigung von Grundstücken und Wohnungen erfolgt aufgrund einer entsprechenden Duldungsanordnung. Das Verlangen nach Auskunft kann mündlich oder schriftlich erfüllt werden, das nach Einsichtnahme in einschlägige Unterlagen in den Räumen des Betroffenen oder in den Amtsräumen der zuständigen Stelle, das Verlangen einer Besichtigung auf dem Grundstück, im Gebäude oder in der Wohnung des Betroffenen. Auf die Verhältnismäßigkeit der Maßnahme ist zu achten.

Die Bestimmung des Absatz 4 ist gegenüber dem Verfügungsberechtigten des zur Selbstnutzung gebundenen Wohneigentums entsprechend anzuwenden (vergleiche Nummer 17.11 zu Absatz 11).

17.5 Absatz 5

Zuständige Stelle:

Gemeinde, L-Bank

17.5.1 Satz 1

Die Mitteilungspflichten des Verfügungsberechtigten/ Vermieters zur Wohnungsveräußerung und Wohnungsumwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, auf die in der Förderzusage hinzuweisen ist, bestehen sowohl bei Wohnungen, die Belegungs- und Mietbindungen unterliegen, als auch bei solchen Wohnungen, die hinsichtlich ihrer Belegungsbindung vollumfänglich freigestellt wurden. Die Mitteilung hat ohne schuldhaftes Zögern zu erfolgen. Bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen hat die Mitteilung deshalb innerhalb einer Woche nach notarieller Beurkundung der Teilungserklärung, bei der Veräußerung von Wohnungen spätestens einen Monat vor dem Notartermin zur Beurkundung des Veräußerungsvertrages zu erfolgen.

Dem Schriftformerfordernis des Satz 1 genügt jede Mitteilung in Textform, wie zum Beispiel durch Telefax oder durch elektronische Übermittlung.

17.5.2 Satz 2

Solange eine Wohnung Belegungs- und Mietbindungen oder nur noch Mietbindungen unterliegt, darf sich der Vermieter, der diese Wohnung erworben hat, an der nach der Überlassung an einen Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist, auf berechnete Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (Eigenbedarf) nicht berufen. Das gilt auch während einer Nachwirkungsfrist gemäß § 16.

17.5.3 Satz 3

Die Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung (§ 577a BGB) bleibt im Übrigen unberührt; das heißt, dass die Kündigungssperre nach Satz 2 für die Dauer der Bindung besteht und die nur zeitliche Kündigungsbeschränkung des § 577a BGB erst relevant wird, wenn die dort genannte Frist ganz oder teilweise über den Bindungszeitraum hinausreicht.

17.6 Absatz 6

Zuständige Stelle:

Gemeinde, Wohnraumförderungsstelle

17.6.1 Satz 1

In Ergänzung zu den Auskunftspflichten des Mieters nach Absatz 4 räumt Absatz 6 der Gemeinde die Befugnis ein,

Angaben zu den Einkommensverhältnissen unter engen Voraussetzungen auch bei dem Arbeitgeber des Mieters einzuholen. Die Auskünfte des Arbeitgebers müssen zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnung oder zur Sicherung der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich sein; die Kenntnis der Einkommensverhältnisse des Mieters muss zur Erfüllung der Aufgaben der zuständigen Stellen notwendig sein.

Wie bei den Befugnissen nach Absatz 4 ist das Verlangen von Auskünften über die Einkommensverhältnisse eines Mieters nicht zulässig zur Überprüfung im Rahmen der sogenannten einkommensorientierten Mietwohnraumförderung bzw. bei einer Förderung im vierten Förderweg (vergleiche Nummer 17.4 zu Absatz 4).

Die gleichen Befugnisse stehen der Gemeinde als zuständiger Stelle zu, um die Einkommensverhältnisse der Wohnungssuchenden bei dessen Arbeitgeber in Erfahrung zu bringen, wenn dies für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins zwingend erforderlich ist (vergleiche Nummer 12.8 zu § 15).

Über Absatz 11 gilt die Auskunftspflichtung auch für den Arbeitgeber des Förderempfängers der Eigentumsförderung, sofern die Geltendmachung dieser Verpflichtung zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnung oder der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage durch die Gemeinde notwendig ist.

Schließlich eröffnet die entsprechende Anwendung des Absatz 6 der Wohnraumförderungsstelle die Möglichkeit, im Förderverfahren Angaben über die Einkommensverhältnisse des Antragstellers durch Auskünfte des Arbeitgebers zu überprüfen (Absatz 8).

Aufgrund der Sensibilität dieses Lebensbereichs und der Erwartung, dass die Anfrage beim Arbeitgeber notwendigerweise mit der Übermittlung personenbezogener Angaben des Betroffenen verbunden ist, muss die Anfrage zur Erreichung der gesetzlichen Zwecke unabweisbar erforderlich sein. Zudem hat die anfragende Stelle dafür Sorge zu tragen, dass sich die Auskunft des Arbeitgebers im erforderlichen Umfang hält. Über diese Erforderlichkeit hinaus muss die zuständige Stelle begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben des Betroffenen haben. Diese Zweifel dürfen nicht durch die Vorlage von Nachweisen, die vom Betroffenen selbst beschafft werden können, auszuräumen sein.

17.6.2 Satz 3

Als weitere datenschutzrechtliche Schranke soll der Betroffene vor einer etwaigen Nachfrage bei seinem Arbeitgeber Gelegenheit zu einer Stellungnahme erhalten, um eventuelle Nachteile auf sein Arbeitsverhältnis abwenden zu können. In diesem Zusammenhang ist der Betroffene auf die der zuständigen Stelle gesetzlich eingeräumte Befugnis einer Anfrage beim Arbeitgeber hinzuweisen. Von der Soll-Regelung darf nur abgewichen werden, um in Fällen beruflicher oder sonstiger längerer Abwesenheit oder anhaltender Verhinderung des Betroffenen eine unvermeidbare Verzögerung der Einkommensprüfung zu vermeiden.

Der Arbeitgeber ist im Rahmen der Anfrage auf seine Auskunftspflichtung hinzuweisen.

17.7 Absatz 7

17.7.1 Satz 1

Zur Sicherung der Zweckbestimmung der Förderleistung in der Eigentumsförderung kann die zuständige Stelle das Gesamteinkommen des Haushalts in regelmäßigen Zeitabständen, nicht jedoch vor Ablauf von zwei Jahren überprüfen. Diese Überprüfung ist ihr nur dann gestattet, wenn die Höhe der Förderung von Einkommensänderungen zeitlich nach der Entscheidung über die Förderzusage abhängig gemacht wurde, und das Förderprogramm somit maßgebliche Einkommensgrenze(n) für einen Zeitpunkt nach der Bewilligungsentscheidung formuliert. Dann ergänzt diese Regelung die Bestimmung des Prüfungszeitpunkts nach § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1.

Die zuständige Stelle kann sich hierfür nach Absatz 11 auch der Auskunftspflichtung des Arbeitgebers bedienen (Absatz 6).

17.7.2 Satz 2

Im Falle der einkommensorientierten Mietwohnraumförderung, die eine Objektförderung durch das Land mit einer Subjektförderung von anderer Seite verknüpft, hat der Dritte (zum Beispiel die Gemeinde oder der Vermieter) ein Interesse daran, nur die Subjektförderung in einer Höhe zu leisten, die dem Einkommen des Mieters entspricht. Einkommenssteigerungen reduzieren die Zusatzförderung von dritter Seite.

Die Einkommensüberprüfung zum Zweck der Anpassung der Zusatzförderung kann regelmäßig durchgeführt werden, soll aber ohne konkreten Anlass nicht vor Ablauf von zwei Jahren nach der letzten Überprüfung wiederholt werden. Der Dritte ist hierbei ausschließlich auf die Auskunftsbereitschaft des Mieters angewiesen. Nachfragen bei anderen Personen oder Stellen sind ihm verwehrt. Unberechtigte

Auskunftsverweigerungen des Mieters erlauben deshalb die Einstellung der Zusatzförderung (Satz 4).

17.7.3 Satz 3

In der Förderzusage ist der Vermieter auf seine Verpflichtung hinzuweisen, die Berechtigung zur Überprüfung der Einkommensverhältnisse sowie die Auskunftspflicht des Mieters in den Mietvertrag aufzunehmen.

17.7.4 Satz 5 und 6

Hierbei handelt es sich um eine weitere spezielle datenschutzrechtliche Eingriffsregelung, die einer Interessenabwägung folgt. Danach tritt das Recht des Mieters auf informationelle Selbstbestimmung gegenüber dem berechtigten Interesse des Empfängers der Daten zurück. Die Subjekt- oder Zusatzförderung durch Dritte, die dem Mieter unmittelbar durch eine herabsubventionierte Miete zu Gute kommen soll, ist regelmäßig an den Vermieter zu leisten.

17.8 Absatz 8

Zuständige Stelle:
Wohnraumförderungsstelle

Adressat ist die Wohnraumförderungsstelle (§ 3 ZuständigkeitsVO-LWoFG, vergleiche Teil 1). Zur Erfüllung ihrer Aufgaben kann sie sich unter anderem der in Absatz 3 und 6 entsprechend anzuwendenden Ermächtigungen bedienen (vergleiche Nummer 17.3.4 zu Absatz 3 und Nummer 17.6 zu Absatz 6 sowie Teil 1 Nummern 2.1.1 und 2.1.2).

17.9 Absatz 9

Nach Absatz 9 sind die für Wohnungen geltenden Vorschriften des Dritten Abschnitts des Landeswohnraumförderungsgesetzes nicht entsprechend für Wohnräume in Wohnheimen anzuwenden. Das Bindungs- und Sicherungsrecht gilt demnach zwar für einzelne Wohnräume, solche in Wohnheimen sind jedoch von der Gesetzesregelung insoweit ausgenommen.

Als Wohnheime gelten solche, die dauerhaft dazu bestimmt sind, Wohnbedürfnisse zu befriedigen, unabhängig davon, ob in ihnen zusätzliche kostenintensive Leistungen gewährt werden. Die Gemeinde ist hinsichtlich der Wohnheime nicht zur Überwachung der Einhaltung von Bindungen verpflichtet. Nicht als Wohnheime gelten Einrichtungen, die weit überwiegend der Betreuung, Erziehung, Gesundheitsfürsorge oder anderen Zwecken dienen; insoweit besteht ebenfalls kein Überwachungsauftrag der Gemeinde.

17.10 Absatz 10

Die Bestimmung soll zu einer weitgehend lückenlosen und damit wirkungsvollen Durchsetzung der Verpflichtungen aus den Bindungen führen. Deshalb treffen die genannten Verpflichtungen nicht nur den Verfügungsberechtigten, sondern auch Dritte. Das ist zunächst der Vermieter, womit dem Umstand Rechnung getragen wird, dass Verfügungsberechtigter und Vermieter nicht notwendig identisch sein müssen. Des Weiteren erfasst die Vorschrift den durch den Verfügungsberechtigten beauftragten Dritten. Im Rahmen seines Auftrags ist damit der Beauftragte in gleichem Maße verantwortlich, wie wenn der Verfügungsberechtigte selbst tätig geworden wäre. Der Beauftragte kann daher zur Auskunft verpflichtet sein oder zu Geldleistungen herangezogen werden (§ 26). Der Beauftragte ist somit selbst verantwortlich; sein Handeln und Verschulden ist nicht dem Auftraggeber zuzurechnen.

Die Beauftragung setzt ein Rechtsverhältnis voraus, mit dem ein anderer veranlasst wird, Befugnisse und Verpflichtungen des Auftraggebers wahrzunehmen. Solche Verhältnisse sind zum Beispiel anzunehmen bei einem Auftrag zur Vermietung einer Wohnung während der Abwesenheit des Verfügungsberechtigten.

17.11 Absatz 11

Die Eingriffsbefugnisse und Auskunftspflichten nach Absatz 4 und 6 gelten im Rahmen der Eigentumsförderung entsprechend.

18 § 21 Freistellung von Belegungsbindungen

Zuständige Stelle:
Gemeinde im Einvernehmen mit der L-Bank oder L-Bank, gegebenenfalls im Benehmen mit anderen Stellen, soweit in Entscheidungen oder Vereinbarungen vor Inkrafttreten des Landeswohnraumförderungsgesetzes eine Zuständigkeit der L-Bank bestimmt worden ist
soweit nicht zu einzelnen Absätzen Abweichendes bestimmt ist

18.1 Absatz 1

18.1.1 Satz 1

Von folgenden gesetzlichen Verpflichtungen der §§ 15 Abs. 1, 17 Abs. 2 Satz 1 und § 18 Abs. 1 Satz 1 (in Verbindung mit § 21 Abs. 3) kann durch eine Entscheidung nach Absatz 1 befreit werden:

bei belegungsgebundenem Mietwohnraum von

- der Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen,
- der Einhaltung der maßgeblichen Wohnungsgrößen,
- dem Vorbehalt (auch Vorrang) der Wohnung zugunsten bestimmter privilegierter Personengruppen oder bestimmter privilegierter Haushalte,
- dem Genehmigungserfordernis zur Selbstnutzung,
- dem Genehmigungserfordernis zum nicht nur vorübergehenden Leerstand,
- dem Genehmigungserfordernis zur Zweckänderung oder entsprechenden baulichen Änderung,

bei gebundenem Wohnraum zur Selbstnutzung von

- dem Genehmigungserfordernis zur Überlassung der Wohnung während der Bindungsdauer an einen Dritten zum ausschließlichen Gebrauch,
- dem Genehmigungserfordernis zum nicht nur vorübergehenden Leerstand,
- dem Genehmigungserfordernis zur Zweckentfremdung oder entsprechenden baulichen Änderung.

§ 21 bezieht sich auf die Freistellung von Belegungsbindungen; die Mietbindungen bleiben hingegen durch eine solche Entscheidung unberührt. Das gilt nicht für Freistellungsentscheidungen, die Änderungen des Wohnzwecks oder entsprechende bauliche Änderungen zum Ziel haben. In diesen Fällen kann die zuständige Stelle nach pflichtgemäßem Ermessen den Verfügungsberechtigten auch von den Verpflichtungen zur Einhaltung der Mietbindung befreien.

Die Befreiung von der Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen kann sowohl die Einhaltung jeglicher Einkommensgrenzen umfassen, als auch die Freistellung von der Einhaltung einzelner Grenzen.

Im Verhältnis zu den Entscheidungen nach §§ 17 Abs. 2 und 18 Abs. 1 ist die Erteilung der dort genannten Genehmigungen vorrangig vor der Entscheidung über eine Freistellung nach § 21 („von den Verpflichtungen des § 17 Abs. 2 Satz 1 freistellen“).

Die Erteilung der Freistellung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Stelle („kann“). Gleichzeitig ist die Entscheidung alternativ an das Vorliegen unbestimmter Rechtsbegriffe geknüpft. Die Entscheidung ist für die Zukunft zu treffen.

Die Freistellung ist als Verwaltungsakt regelmäßig mit Nebenbestimmungen (Befristung, Bedingung oder Auflage zur Regelung der Ausgleichsleistung) zu versehen. Das Gesetz

geht von einer nachträglichen, das heißt, nach Erlass der Förderzusage beantragten Befreiungsentscheidung aus.

Von der Beantragung einer Freistellungsentscheidung oder von dem Erlass einer solchen Entscheidung kann nicht schon deshalb abgesehen werden, weil die Dauer der Bindung nur noch relativ kurze Zeit währt (zum Beispiel sechs Monate). Der zu erwartende bürokratische Aufwand steht auch in einem solchen Fall einer erforderlichen Freistellungsentscheidung nicht entgegen. Gegebenenfalls kommt ein Absehen von einem Ausgleich in Betracht (vergleiche Nummer 18.2.2 zu Absatz 2 Satz 2).

Die gesetzlichen Voraussetzungen einer Freistellungsentscheidung sind auch dann in vollem Umfang zu prüfen, wenn sich die Bindungen in der Nachwirkung (§ 16) befinden.

18.1.1.1 Nummer 1

Für eine Freistellung auf der Grundlage der Nummer 1 muss das überwiegende öffentliche Interesse am Fortbestand der Belegungsbindungen entfallen sein. Der Wegfall dieses Interesses muss mit Blick auf die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse voraussichtlich von einer gewissen Dauer (mindestens drei Jahre) sein. Dabei ist vorrangig auf die örtlichen und nicht auf die regionalen Verhältnisse abzustellen. Gleichwohl ist bei der Entscheidung auch die Wohnungsnachfrage im angrenzenden Einzugsgebiet, das sich aus dem wirtschaftlichen, verkehrs- und bevölkerungsmäßigen Zusammenhang ergibt, zu berücksichtigen. Die örtlichen Verhältnisse werden sich in der Regel auf einzelne Städte, Gemeinden oder sogar Gemeindeverbände beziehen. Soweit sie sich zum Beispiel bei größeren Städten auf einzelne Stadtteile beschränken lassen, kann die Freistellung für Wohnungen in bestimmten Gebieten zu erteilen sein (Absatz 1 Satz 2). Die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse werden vor allem durch das Angebot an Mietwohnungen, die Nachfrage nach diesem Wohnraum, einen etwaigen Leerstand, die Vermieterstruktur sowie das soziale Gefüge der Mieter geprägt.

18.1.1.2 Nummer 2

Die Nummer 2 betont mit ihrer 1. Alternative die Bedeutung der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und schließt damit an die Fördergrundsätze des § 2 (dritter Spiegelstrich) an.

Die Stabilisierung von Wohnquartieren durch eine gezielte Freistellungsentscheidung ist somit ein hervorgehobener Fall des überwiegenden öffentlichen Interesses an einer Freistellung gegenüber dem im Einzelfall möglicherweise geringer einzuschätzenden Interesse an dem Fortbestand

von Belegungsbindungen. Die soziale Stabilität der Bewohnerstrukturen muss nicht notwendig auf die Einheit des Quartiers bezogen sein. Auch kleinere Einheiten, wie zum Beispiel einzelne Wohngebäude, sofern sie eine nennenswerte Anzahl an Personen beherbergen, können Gegenstand einer Stabilisierungsmaßnahme und damit einer Freistellungsentscheidung sein. Daneben können weitere Fallgestaltungen für ein sonstiges überwiegendes öffentliches Interesse in Betracht kommen. Es muss sich hierbei um ein Interesse handeln, welches das ebenfalls öffentliche Interesse an dem ungeschmälernten Bestand der Belegungsbindung als nachrangig einstuft. So kommt zum Beispiel eine Freistellung von einer Sonderbindung zu Gunsten eines bestimmten Personenkreises (vergleiche Nummer 12.2.4 zu § 15 Abs. 2) nach Nummer 2 in Betracht. Das öffentliche Interesse an der Aufrechterhaltung der Belegungsbindung im Übrigen bleibt hiervon unberührt.

Die Freistellungsentscheidung nach Nummer 2 dient grundsätzlich der Wiederherstellung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Das Merkmal der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen erlaubt aber auch ein präventives Vorgehen, soweit konkrete Anhaltspunkte für eine Gefährdung stabiler Strukturen bestehen. Bereits dem konkret drohenden Entstehen sozialer Brennpunkte kann mit einer Durchmischung der Bewohnerstruktur entgegengewirkt werden.

Keine Fallkonstellation der Nummer 2 ist ein sonst drohender Leerstand gebundener Wohnungen; mangelt es am Bedarf für gebundene Wohnungen und droht ein nicht nur vorübergehender Leerstand, kann es sich hingegen um einen Anwendungsfall der Nummer 1 und/ oder der Nummer 3 handeln.

18.1.1.3 Nummer 3

Das subjektive Belange berücksichtigende private Interesse muss aus der Sicht eines objektiven Betrachters berechtigt sein und im Rahmen der Interessenabwägung das öffentliche Interesse an der Aufrechterhaltung der Belegungsbindungen überwiegen. Die Alternative der Nummer 3 kommt erst in Betracht, wenn und soweit die Freistellungsalternativen der Nummer 1 und 2 nicht eingreifen.

Die Freistellungsalternative der Nummer 3 kann zum Beispiel in Betracht kommen, wenn der Verfügungsberechtigte ein erhebliches Selbstnutzungsinteresse an der geförderten Wohnung (zum Beispiel in der Nähe seines Arbeitsplatzes) hat, die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 aber nicht erfüllt sind. Oder er hat ein erhebliches Interesse am Leerstand einer geförderten Mietwohnung und eine Genehmigung nach § 17 Abs. 2 Satz 1

Nr. 2 kann nicht erteilt werden. Ein weiterer Anwendungsfall ist gegeben, wenn der Verfügungsberechtigte an einer zeitlich befristeten Zweckentfremdung des geförderten Wohnraums ein besonders starkes Interesse hat, jedoch die Mietbindung erhalten bleiben soll.

Die Alternative der Nummer 3 erlaubt es auch, Interessen Dritter zu berücksichtigen, wenn zum Beispiel der Mieter die geförderte Wohnung aus besonders wichtigen Gründen für einen Zeitraum leer stehen lassen will.

Der zweite Halbsatz schränkt die Freistellungsalternative für den Fall ein, dass der Verfügungsberechtigte eine fehlende Mietnachfrage geltend macht. Da er bzw. der Vermieter aufgerufen ist, sich auch selbst um wohnberechtigte Mieter zu bemühen, muss er ein entsprechendes eigenes Bemühen für die Dauer von sechs Monaten gegenüber der zuständigen Stelle nachweisen. Diese Bemühungen haben unmittelbar nach Zugang der Kündigung bzw. des Bekanntwerdens der Wohnungsaufgabe durch den Mieter einzusetzen. Als Nachweise können zum Beispiel eigene Inserate in örtlichen Zeitungen und Zeitschriften dienen; ebenso die Vorlage von Mietgesuchen.

Es ist nicht erforderlich, dass der Leerstand der Wohnung sechs Monate währt.

18.1.2 Satz 2

In der Regel ist eine Freistellung für eine einzelne konkrete Wohnung des Verfügungsberechtigten auszusprechen. Sie kann aber auch für mehrere bestimmte Wohnungen oder für alle Wohnungen eines bestimmten Wohngebäudes erfolgen. Die Freistellung von „Wohnungen bestimmter Art“ bezieht sich demgegenüber auf eine unbestimmte Vielzahl von Wohnungen. Das können beispielsweise Mietwohnungen in Eigenheimen sein oder Wohnungen, die der gleichen Sonderbindung unterliegen. Ebenfalls auf eine unbestimmte Vielzahl von Mietwohnungen bezieht sich die Freistellung für „Wohnungen in bestimmten Gebieten“. Eine solche Freistellung kann für die gesamte Gemeinde, für Gemeindeteile (Stadtteile) oder für eine oder mehrere Siedlungen erfolgen. Solche umfassenden Freistellungsentscheidungen können nur für die Nummern 1 und 2 relevant werden, grundsätzlich jedoch nicht für die Alternative der Nummer 3, die gerade das Vorliegen eines besonderen Einzelinteresses voraussetzt.

Vor der Freistellung bestimmter Arten von Wohnungen oder ganzer Gebiete ist zu prüfen, ob das angestrebte Ziel nicht auch durch die Freistellung einzelner Wohnungen erreicht werden kann („soweit“).

18.1.3 Satz 3

Die Freistellung kann befristet oder unbefristet erteilt sowie mit Nebenbestimmungen versehen werden; sie ist grundsätzlich zu befristen („soll“). Das gilt insbesondere dann, wenn sie reflexartig Dritte, wie zum Beispiel einen Mieter, begünstigt (vergleiche das Beispiel unter Nummer 18.1.1.3 zu Absatz 1 Satz 1 Nr. 3).

Eine unbefristete Freistellungsentscheidung kommt nur in Betracht

- bei einer Befreiung von der Genehmigungspflicht für die Selbstnutzung durch den Verfügungsberechtigten nach § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, wenn der Verfügungsberechtigte die gebundene Wohnung zuvor zur Selbstnutzung erworben hat (vergleiche Nummer 14.2.1 zu § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1),
- bei Zweckänderungen nach § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 sowie
- zur Überlassung selbstgenutzten Wohneigentums an Dritte zum ausschließlichen Gebrauch nach § 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1.

In diesen Fällen ist vorrangig die Möglichkeit einer Befristung der Entscheidung zu prüfen.

18.1.3.1

Bei befristeten Freistellungen soll die Rückzahlung der Fördermittel grundsätzlich nicht verlangt werden. Künftige Förderleistungen sollen nicht entfallen.

Die Befristung kann durch die Festlegung eines Zeitpunktes oder durch eine Begrenzung auf die Dauer eines bestimmten Nutzungsverhältnisses erfolgen. Eine Freistellung für einen Zeitraum von mehr als fünf Jahren ist nur dann zu erteilen, wenn

- im Zeitpunkt der Entscheidung davon ausgegangen werden kann, dass sich innerhalb der Freistellungs-dauer die örtliche Wohnungsmarktsituation nicht wesentlich ändern wird, oder
- gerade auch die längere Dauer der Freistellung durch ein überwiegendes öffentliches oder überwiegendes berechtigtes privates Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten, insbesondere eines Mieters oder eines ähnlichen Nutzers, gerechtfertigt ist oder
- sie zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen erforderlich ist.

Soll die Dauer der Befristung den Zeitraum von fünf Jahren überschreiten, kann die Freistellung unter der aufschieben-

den Bedingung erteilt werden, wonach die Entscheidung erst wirksam wird, wenn der Verfügungsberechtigte das auf diese Wohnung entfallende Darlehen aus öffentlichen Mitteln (vergleiche zum Begriff Nummer 13 zu § 16) zeitanteilig zurückgezahlt hat. Bei einem zinsverbilligten Förderdarlehen kann entsprechend die künftige Zinsvergünstigung, bemessen nach der Befristungsdauer, entfallen. Bei einer Förderung durch laufende Zuschüsse kann die weitere Auszahlung zeitanteilig unterbleiben bzw. die zeitanteilige Rückzahlung einmaliger Zuschüsse, jeweils bemessen nach der Befristungsdauer, zur Bedingung werden.

Soll die Dauer der Befristung den Zeitraum von zehn Jahren überschreiten, ist die Entscheidung nur unter der aufschiebenden Bedingung zu erteilen, wonach die Entscheidung erst wirksam wird, wenn der Verfügungsberechtigte das auf diese Wohnung entfallende Darlehen aus öffentlichen Mitteln zeitanteilig, bemessen nach der Befristungsdauer, zurückgezahlt hat. Bei einem zinsverbilligten Förderdarlehen entfällt entsprechend die künftige Zinsvergünstigung. Bei einer Förderung durch laufende Zuschüsse hat die weitere Auszahlung zu unterbleiben bzw. müssen einmalige, bereits geleistete Zuschüsse zeitanteilig zurückgezahlt worden sein.

Die Befristung endet jedenfalls mit dem Ende der Bindungen bzw. in dem Zeitpunkt, in dem das Belegungsrecht an der Wohnung oder die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ entfällt.

Der Sachverhalt, der zu einer befristeten Entscheidung führt, muss objektiv gerade auf eine zeitliche Begrenzung der Freistellungswirkung angelegt sein. Davon ist nicht auszugehen, wenn zum Beispiel für eine Zweckänderung von Wohnraum erhebliche bauliche Maßnahmen vorzunehmen sind, die geeignet sind, die Zweckentfremdung dauerhaft zu verfestigen. Um in ähnlichen Fällen „Kettenbefristungen“ zu vermeiden, ist bei einem wiederholten Antrag auf eine befristete Entscheidung und bei gleichzeitigem unverändertem Befristungsgrund eine unbefristete Freistellung zu erteilen.

18.1.3.2

Bei unbefristeten Freistellungen ist zu unterscheiden:

Unbefristete Freistellungen von Mietwohnraum – bei der Befreiung von der Genehmigungspflicht nach § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 im Fall der Selbstnutzung durch den Erwerber der Wohnung (zum Beispiel bei einem Mieterkauf) sowie bei Zweckänderungen nach § 17 Abs. 2 Satz Nr. 3 – sind unter der aufschiebenden Bedingung zu erteilen, dass die Entscheidung erst wirksam wird, wenn der Verfügungsberechtigte das auf die Wohnung entfallende anteilige Darlehen aus öffentlichen Mitteln (vergleiche zum Begriff Nummer 13

zu § 16) vollständig zurückgezahlt hat, oder nach Wahl des Darlehensnehmers künftig zusätzlich wie einen Rückerstattungsanspruch nach § 49a LVwVfG verzinst. Bei einem zinsverbilligten Förderdarlehen (vergleiche zum Begriff Nummer 13 zu § 16) entfällt die künftige Zinsvergünstigung. Bei einer Förderung durch laufende Zuschüsse unterbleibt die weitere Auszahlung, einmalige bereits geleistete Zuschüsse müssen zeitanteilig zurückgezahlt worden sein. Im Fall einer Veräußerung der Wohnung bleibt der Veräußerer als Darlehens- oder Zuschussnehmer zur Rückzahlung verpflichtet, auch wenn er zum Zeitpunkt der Beantragung der Freistellungsentscheidung nicht mehr zur Verfügung über die Wohnung berechtigt ist.

Unbefristete Freistellungen von Wohnraum zur Selbstnutzung – bei der Befreiung von der Genehmigungspflicht zur Überlassung von Wohnraum an Dritte nach § 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 sowie zur Zweckänderung nach § 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 – sind unter der aufschiebenden Bedingung zu erteilen, dass die Entscheidung erst wirksam wird, wenn der Verfügungsberechtigte das auf die Wohnung entfallende anteilige Darlehen aus öffentlichen Mitteln vollständig zurückgezahlt hat, oder nach Wahl des Darlehensnehmers künftig zusätzlich wie ein Rückerstattungsanspruch nach § 49a LVwVfG verzinst. Bei einem zinsverbilligten Förderdarlehen entfällt die künftige Zinsvergünstigung. Bei einer Förderung durch laufende Zuschüsse unterbleibt die weitere Auszahlung, einmalige, bereits geleistete Zuschüsse sind zur Wirksamkeit der Entscheidung zeitanteilig zurückzuzahlen. Bei Aufwendungsdarlehen entfällt die weitere Auszahlung halbjährlicher Raten.

Soll Wohneigentum Dritten überlassen werden, können ausnahmsweise Fördermittel für die Zukunft dann belassen werden, wenn die Überlassung an Dritte wegen eines berufsbedingten Ortswechsels, eines veränderten Wohnflächenbedarfs (Vergrößerung der Familie) oder aus ähnlichen schwerwiegenden Gründen des Verfügungsberechtigten erfolgt.

18.1.4 Satz 4

Die Befreiungsentscheidung ergeht schriftlich und auf Antrag des Verfügungsberechtigten. Bei einer Freistellung, die zur Schaffung oder Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen erforderlich ist, kann sie auch von Amts wegen erfolgen. Eine Freistellung für Wohnungen bestimmter Art oder in bestimmten Gebieten wird regelmäßig von Amts wegen erfolgen.

Die Entscheidung der zuständigen Stelle über die Freistellung, einschließlich etwaiger Verpflichtungen nach Absatz 2,

ist gegenüber dem Verfügungsberechtigten zu treffen. Bei Freistellungen für Wohnungen bestimmter Art und in bestimmten Gebieten kann die Bekanntgabe an die Verfügungsberechtigten durch eine Veröffentlichung im amtlichen Verkündungsblatt ersetzt werden.

18.2 Absatz 2

Zuständige Stelle:

L-Bank für die Verwendung der Ausgleichszahlungen

18.2.1 Satz 1

Bei jeder Freistellung hat grundsätzlich ein Ausgleich zu erfolgen. Dieser besteht – gleichrangig – in einem angemessenen Geldausgleich, der vertraglichen Einräumung eines Belegungsrechts an einer oder mehreren Ersatzwohnungen oder einem sonstigen angemessenen Ausgleich. Die Auswahl zwischen diesen Formen des Ausgleichs erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen.

18.2.1.1

Eine befristete Freistellung (vergleiche Nummer 18.1.3.1 zu Absatz 1 Satz 3) soll bei Geldausgleich davon abhängig gemacht werden, dass der Verfügungsberechtigte für den durch die Befristung begrenzten Zeitraum eine laufende monatliche Ausgleichszahlung entrichtet. Die Festsetzung der laufenden Geldleistung ist als Auflage (Nebenbestimmung) mit der Genehmigung zu verbinden.

Die monatliche Höhe der laufenden Ausgleichszahlung ist wie folgt zu ermitteln:

a) für Wohnungen der Sozialmietwohnraumförderung der Förderjahrgänge (Programmjahre) bis einschließlich 2008 und Wohnungen der Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung:

- 0,50 Euro pro qm Wohnfläche und Monat oder
- 0,25 Euro pro qm Wohnfläche und Monat bei Befreiung von der Einhaltung der maßgeblichen Wohnungsgrößen oder dem Vorbehalt (auch Vorrang) der Wohnung zugunsten bestimmter privilegierter Personengruppen sowie bestimmter privilegierter Haushalte und
- etwaige Mehreinnahmen durch anderweitige Nutzung (zum Beispiel die Differenz zwischen Gewerbemiete und zugelassener Sozialmiete einschließlich zugelassener Mietsteigerungen);

b) für Wohnungen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung der Förderjahrgänge (Programmjahre) ab 2009:

- Höhe der in der Förderzusage angegebenen Belegungssubvention pro qm Wohnfläche und Monat oder
- 50 % der in der Förderzusage angegebenen Belegungssubvention pro qm Wohnfläche und Monat bei Befreiung von der Einhaltung der maßgeblichen Wohnungsgrößen oder dem Vorbehalt (auch Vorrang) der Wohnung zugunsten bestimmter privilegierter Personengruppen sowie bestimmter privilegierter Haushalte und
- etwaige Mehreinnahmen durch anderweitige Nutzung (zum Beispiel die Differenz zwischen Gewerbemiete und zugelassener Sozialmiete);

c) für selbstgenutzte Wohnungen

- 0,50 Euro pro qm Wohnfläche und Monat und
- etwaige Mehreinnahmen durch anderweitige Nutzung (zum Beispiel die Differenz zwischen der Gewerbemiete und der nach § 18 Abs. 1 Satz 3 höchstens zulässigen Miete).

Die zu leistende laufende Ausgleichszahlung ist in ihrer Höhe begrenzt auf den zeitanteiligen gleichmäßig über den planmäßigen Bindungszeitraum verteilten Wert der Förderung. Der Wert der Förderung ist auf Ersuchen der zuständigen Stelle durch die Bewilligungsstelle mitzuteilen.

Sind die vom Verfügungsberechtigten nachträglich erzielten Einnahmen (zum Beispiel bei gewerblicher Nutzung) höher als veranschlagt, kann der Geldausgleich entsprechend erhöht werden. Eine entsprechende Mitteilungspflicht kann als Auflage mit der Entscheidung verbunden werden.

Die Verpflichtung zur laufenden Geldleistung endet

- mit dem Ablauf der Befristung,
- mit dem Ablauf des in der Förderzusage festgelegten Förderzeitraums,
- mit dem Ende der Bindung nach § 16,
- mit dem Ende eines Belegungsrechts oder
- mit dem Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“.

Eine unbefristete Freistellung (vergleiche Nummer 18.1.3.2 zu Absatz 1 Satz 3) soll bei Geldausgleich davon abhängig gemacht werden, dass der Verfügungsberechtigte eine einmalige Ausgleichszahlung (Abstandssumme) entrichtet.

Die Freistellung soll unter der aufschiebenden Bedingung erteilt werden, wonach die Entscheidung erst wirksam wird, wenn die Abstandssumme entrichtet ist.

Die Höhe der Abstandssumme ist wie folgt zu ermitteln:

a) für Wohnungen der Sozialmietwohnraumförderung der Förderjahrgänge (Programmjahre) bis einschließlich 2008 und Wohnungen der Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung:

- 0,50 Euro pro qm Wohnfläche und Monat und
- etwaige Mehreinnahmen durch anderweitige Nutzung (zum Beispiel die Differenz zwischen Gewerbemiete und zugelassener Sozialmiete einschließlich zugelassener Mietsteigerungen).

Diese Positionen sind jeweils für die Dauer von acht Jahren, längstens jedoch bis zum vorherigen Ende der Bindungen bzw. dem Zeitpunkt, in dem das Belegungsrecht an der Wohnung oder die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ entfällt zu kapitalisieren und zu summieren;

b) für Wohnungen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung der Förderjahrgänge (Programmjahre) ab 2009:

- Höhe der in der Förderzusage angegebenen Belegungssubvention pro qm Wohnfläche und Monat und
- etwaige Mehreinnahmen durch anderweitige Nutzung (zum Beispiel die Differenz zwischen Gewerbemiete und zugelassener Sozialmiete).

Diese Positionen sind jeweils für die Dauer von acht Jahren, längstens jedoch bis zum vorherigen Ende der Bindungen oder dem Zeitpunkt, in dem das Belegungsrecht an der Wohnung oder die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ entfällt, zu kapitalisieren und zu summieren.

c) für selbstgenutzte Wohnungen

- 0,50 Euro pro qm Wohnfläche und Monat und
- etwaige Mehreinnahmen durch anderweitige Nutzung (zum Beispiel die Differenz zwischen der Gewerbemiete und der nach § 18 Abs. 1 Satz 3 höchstens zulässigen Miete).

Diese Positionen sind jeweils für die Dauer von acht Jahren, längstens jedoch bis zum Ende der Bindungen bzw. dem

Zeitpunkt in dem die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ entfällt, zu kapitalisieren und zu summieren.

Für die Kapitalisierung ist der ermittelte monatliche Betrag der Ausgleichszahlung mit der Anzahl der Monate (maximal 96 Monate) zu multiplizieren. Der so errechnete Betrag ist danach mit dem für die Anzahl der Monate maßgeblichen Abzinsungsfaktor zu multiplizieren. Die Abzinsungsfaktoren werden durch die Bewilligungsstelle zur Verfügung gestellt und können auf der Homepage der L-Bank (<http://www.l-bank.de/lbank/xml/downloads.xml?ceid=100317&subnav=true&hauptnav=100139>) unter der Rubrik „Sonstiges“ abgerufen werden.

Die zu leistende Abstandssumme ist in ihrer Höhe begrenzt auf den verbleibenden, gleichmäßig über den planmäßigen Bindungszeitraum verteilten Wert der Förderung. Der Wert der Förderung ist auf Ersuchen der zuständigen Stelle durch die Bewilligungsstelle mitzuteilen.

Sind die vom Verfügungsberechtigten nachträglich erzielten Einnahmen (zum Beispiel bei gewerblicher Nutzung) höher als veranschlagt, kann der Geldausgleich entsprechend erhöht werden. Eine entsprechende Mitteilungspflicht kann als Auflage mit der Entscheidung verbunden werden.

Schuldner des Geldausgleichs ist der Verfügungsberechtigte; eine Umlage auf den Mieter ist nicht vorgesehen.

Geldleistungen des Verfügungsberechtigten sind an die Bewilligungsstelle zu leisten. Hierauf ist der Zahlungspflichtige in der Freistellungsentscheidung hinzuweisen. Erfolgt die Ausgleichszahlung an die Gemeinde, hat diese die Geldleistungen an die Bewilligungsstelle abzuführen. Der Überweisungsträger der Gemeinde darf den Grund der Geldleistung nicht offenbaren. Sie ist für Zwecke dieses Gesetzes im Rahmen der Landeswohnraumförderungsprogramme einzusetzen.

Betrifft die Freistellung Bindungen, die mit einer zu der Wohnraumförderung des Landes hinzugetretenen Förderung einer Gemeinde, eines Landkreises oder der L-Bank begründet wurden, ist die Ausgleichszahlung im Verhältnis der einbezogenen Förderanteile aufzuteilen. Der auf die Förderung von dritter Seite entfallende Anteil ist nicht an die Bewilligungsstelle zu leisten.

Ergibt sich gegenüber dem nach den bisherigen Durchführungshinweisen ermittelten Geldausgleich unter Zugrundelegung der vorstehenden Hinweise eine Besserstellung des

Ausgleichspflichtigen, wird ein Wiederaufgreifen der Verfahren anheimgestellt.

18.2.1.2

Über die Freistellung gegen Einräumung eines Belegungsrechts an einer oder mehreren Ersatzwohnungen ist erst dann wirksam zu entscheiden, wenn der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle das Belegungsrecht für den konkret bestimmten Ersatzwohnraum vertraglich eingeräumt hat und sich verpflichtet, dieses Recht jederzeit auf Verlangen der Gemeinde durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch sichern zu lassen. In dem Vertrag muss sich der Verfügungsberechtigte auch verpflichten, die Ersatzwohnung(en) zu gleichen Bedingungen zu überlassen.

Ein Ausgleich unter der Bedingung der vertraglichen Einräumung eines Belegungsrechts für Ersatzwohnungen ist nur zulässig, wenn der Verfügungsberechtigte in der Standortgemeinde der freizustellenden Wohnung über mindestens eine weitere gleichwertige und bezugsfertige oder freie, nicht gebundene Wohnung (Ersatzwohnung) verfügt.

Möglich und zulässig ist auch, dass ein Dritter, zum Beispiel der Veräußerer der Mietwohnung, im Interesse des Erwerbers (Verfügungsberechtigten) auf dessen Ausgleichspflichtigkeit leistet, um ihn dadurch von dieser öffentlich-rechtlichen Pflicht zu befreien. Die vertragliche Einräumung des Belegungsrechts muss dann durch den Dritten gegenüber der zuständigen Stelle unter Einbeziehung des Verfügungsberechtigten erfolgen. Der Durchsetzung der von dem Dritten vertraglich übernommenen Verpflichtung dürfen keine Hemmnisse entgegenstehen. Die Befreiungsentscheidung darf auch in einem solchen Fall erst wirksam erteilt werden, wenn das Belegungsrecht an einer gleichwertigen, freien oder bezugsfertigen und nicht gebundenen Mietwohnung vertraglich eingeräumt ist. Voraussetzung für eine solche Vereinbarung ist wiederum mindestens, dass der Dritte am Ort der freizustellenden Mietwohnung über die vertragsgegenständliche, konkret bestimmte Ersatzwohnung verfügt.

Die vertragliche Einräumung des Belegungsrechts hat unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 zu erfolgen. Hierbei handelt es sich um eine unvollständige Rechtsgrundverweisung. Belegungs- und Mietbindung gehen auch im Fall der Einräumung des Belegungsrechts an einer Ersatzwohnung nicht auf diese über. Die von der Belegungsbindung (teilweise) freigestellte Wohnung unterliegt – außer in den Fällen der Zweckänderung – zwingend weiterhin der Mietbindung. Die Verweisung nach § 22 zielt somit auf die Anforderungen an die Gleichwertigkeit der Ersatzwohnung mit

der freigestellten Wohnung im Sinne des § 22 Abs. 1 Nr. 4 (vergleiche hierzu Nummern 19.1 und 19.2 zu § 22 Abs. 1 und 2) ab. Des Weiteren muss die Ersatzwohnung frei oder bezugsfertig sein.

Mit der Einräumung des Belegungsrechts werden durch die Einbeziehung der zuständigen Stelle öffentlich-rechtliche Bindungen an der Ersatzwohnung vertraglich begründet. Diese entsprechen den Bindungen der freigestellten Wohnung. Die Einräumung des Belegungsrechts an der Ersatzwohnung ist in der Wohnungskartei/ Wohnungsdatei zu vermerken (vergleiche Nummer 17.1 zu § 20 Abs. 1).

Bei der Freistellung einer nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz öffentlich geförderten Wohnung behält diese die Eigenschaft „öffentlich gefördert“; die Ersatzwohnung erlangt nicht die Eigenschaft „öffentlich gefördert“.

Bei der Einräumung eines Belegungsrechts an einer gleichwertigen Wohnung entfällt ein Ausgleich in Geld oder ein sonstiger Ausgleich. Ist jedoch die Ersatzwohnung nicht mindestens gleichwertig, kann daneben ein angemessener Geldausgleich verlangt werden.

Ein sonstiger Ausgleich in angemessener Art und Weise kann zum Beispiel durch die Verlängerung eines bereits bestehenden Belegungsrechts erfolgen.

18.2.2 Satz 2

18.2.2.1

Von einem Ausgleich kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 abgesehen werden. Diese Entscheidung steht im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Stelle. Die Höhe des Ausgleichs kann auch herabgesetzt werden. Ist eine Selbstnutzung durch den Erwerber der Mietwohnung (§ 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1), der zuvor bereits Mieter dieser Wohnung war, nicht genehmigungsfähig nach § 17 Abs. 2 Satz 2 und wird der Verfügungsberechtigte (Erwerber) von dem Genehmigungserfordernis freigestellt, kann die zuständige Stelle von einem Ausgleich absehen, da ein solcher Mieterkauf und die anschließende Selbstnutzung durch den früheren Mieter grundsätzlich im öffentlichen Interesse liegt.

Ein Absehen von einem Ausgleich für eine Freistellung von der Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen kommt zum Beispiel dann in Betracht, wenn ein ausgeglichener Wohnungsmarkt mit allenfalls geringfügigen Differenzen (weniger als 10 %) zwischen den höchstzulässigen Mieten und den geschuldeten Mieten im frei finanzierten Wohnungsmarkt besteht. Das Absehen von einem Ausgleich beinhaltet sowohl ein gänzlich als auch ein nur teilweises Absehen. Für die Festsetzung eines reduzierten Geldausgleichs ist zum Beispiel Raum, wenn mit der Frei-

stellung trotz des öffentlichen Interesses ein wirtschaftlicher Vorteil für den Verfügungsberechtigten verbunden ist. Die Ausgleichszahlung kann entsprechend beschränkt werden, wenn sie zusammen mit der höchstzulässigen Miete die Mieten für vergleichbare Wohnungen im frei finanzierten Mietwohnungsmarkt übersteigen würde.

18.2.2.2

Von einem Ausgleich ist abzusehen, wenn

- trotz erteilter Freistellung die Wohnung bindungsrechtlich belegt wird oder
- bei selbstgenutztem Wohnraum die Freistellung vom Genehmigungserfordernis zum nicht nur vorübergehenden Leerstand beruflich bedingt und zeitlich befristet erfolgt oder
- allgemein ein Ausgleich unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalls unangemessen erscheint.

18.2.2.3

Freistellungsentscheidungen sind einschließlich etwaiger Verpflichtungen zu Ausgleichsleistungen dem Verfügungsberechtigten und der Bewilligungsstelle schriftlich mitzuteilen und in der Wohnungskartei/ -datei zu vermerken (vergleiche Nummer 17.1 zu § 20 Abs. 1).

18.3 Absatz 3

Eine Veräußerung des zur Selbstnutzung gebundenen Wohneigentums ist jederzeit und an jeden Erwerber zulässig. Der Erwerber muss nicht die Fördervoraussetzungen erfüllen. Das gilt nicht im Fall des § 18 Abs. 2, wenn der Erwerber das Förderdarlehen übernehmen will (vergleiche Nummer 15.2 zu § 18 Abs. 2).

18.4

Liegen die Voraussetzungen für eine Freistellung vor, erfolgt die Entscheidung nach pflichtgemäßem Ermessen der zuständigen Stelle.

Nach § 1 Satz 2 ZuständigkeitsVO-LWoFG ist die Freistellungsentscheidung der Gemeinde im Einvernehmen mit der Bewilligungsstelle zu treffen. Die Einvernehmensregelung umfasst neben der Entscheidung nach Absatz 1 auch die Entscheidung über Art und Umfang eines Ausgleichs sowie über ein etwaiges (teilweises) Absehen von einem solchen Ausgleich. Danach ist die Gemeinde verpflichtet, die Einschätzung der Bewilligungsstelle zu der beabsichtigten Entscheidung einzuholen. Die Gemeinde ist an die Versagung des Einvernehmens gebunden. Im Fall der Versagung des Einvernehmens hat die Gemeinde die beantragte Entscheidung abzulehnen.

Nach § 2 Satz 2 Buchstabe d) ZuständigkeitsVO-LWoFG ist dagegen die L-Bank zuständige Stelle für die Erteilung der Entscheidung, soweit in Entscheidungen oder Vereinbarungen vor dem Inkrafttreten des Landeswohnraumförderungsgesetzes eine solche Zuständigkeit der L-Bank, gegebenenfalls im Benehmen mit anderen Stellen, bestimmt worden ist.

Die Entscheidung der zuständigen Stelle muss alle entscheidungserheblichen Umstände enthalten. Diesem Zweck dient die angeschlossene „Checkliste“. Zur Erteilung des Einvernehmens muss die Bewilligungsstelle ebenfalls Kenntnis dieser Umstände haben und über den vorgesehenen Entscheidungsinhalt unterrichtet sein. Zur Verfahrensvereinfachung wird daher empfohlen, zur Einholung des Einvernehmens der Bewilligungsstelle einen vollständigen Entwurf der Entscheidung der zuständigen Stelle zu übermitteln.

„Checkliste“ zum Inhalt der Entscheidung nach § 21:

- Von welcher Verpflichtung des Verfügungsberechtigten soll befreit werden?
- Wurde die Erteilung einer Genehmigung nach § 17 Abs. 2 oder § 18 Abs. 1 geprüft?
- Ergeht die Entscheidung auf Antrag oder von Amts wegen?
- Bezieht sich die Freistellung auf eine bestimmte Wohnung, Wohnungen bestimmter Art oder Wohnungen in bestimmten Gebieten?
- Wie lange ist die Wohnung (bzw. sind die Wohnungen) noch gebunden?
- Aus welchem Grund soll die Freistellung erfolgen (Absatz 1 Satz 1 Nr. 1, 2 oder 3)?
- Soll die Freistellung befristet erfolgen? Wenn ja, mit welcher Dauer?
- Soll die Freistellung unbefristet erfolgen? Wenn ja, mit welcher Begründung?
- Soll im Fall einer Zweckentfremdung auch von den Verpflichtungen zur Einhaltung der Mietbindung befreit werden?
- Ist die Entscheidung mit einer Nebenbestimmung über die weitere Verwendung der Fördermittel zu verbinden?
- Ist ein Ausgleich vorgesehen? Wenn ja, in welcher Art? Bei Geldleistungen: als laufende oder einmalige Leistung, für welche Dauer und in welcher Höhe? Bei der Einräumung von Belegungsrechten: Angaben zu der geförderten Wohnung und zu den Anforderungen an den Ersatzwohn-

raum; bei einem sonstigen Ausgleich: Angaben auch zur Angemessenheit des Ausgleichs.

- Soll von einem Ausgleich (auch teilweise) abgesehen werden? Wenn ja, mit welcher Begründung?
- Liegt das Einvernehmen der Bewilligungsstelle bereits vor?

19 § 22 Mittelbare Belegung durch Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen

Zuständige Stelle:

Gemeinde, im Einvernehmen mit der L-Bank oder L-Bank, gegebenenfalls im Benehmen mit anderen Stellen soweit in Entscheidungen oder Vereinbarungen vor Inkrafttreten des Landeswohnraumförderungsgesetzes eine Zuständigkeit der L-Bank bestimmt worden ist
soweit nicht zu einzelnen Absätzen Abweichendes bestimmt ist

19.1 Absatz 1

Die Übertragung der Belegungs- und Mietbindungen geförderter Mietwohnungen (§ 4 Abs. 5) auf Ersatzwohnungen des Verfügungsberechtigten kann nur vereinbart werden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- die Übertragung dient der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen oder ist aus anderen Gründen der örtlichen, wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse geboten oder an der Übertragung besteht ein sonstiges überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten
und
- die geförderten Wohnungen und Ersatzwohnungen sind unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig
und
- es ist sichergestellt, dass zum Zeitpunkt des Übergangs die geförderten Wohnungen wie auch die Ersatzwohnungen bezugsfertig oder frei sind.

Die Anforderungen des ersten Spiegelstrichs sind den Voraussetzungen einer Freistellungsentscheidung nach § 21 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 angeglichen.

Es ist nur die Übertragung der Gesamtheit der Miet- und Belegungsbindungen möglich.

Die Gleichwertigkeit ist insbesondere nach den Kriterien Wohnwert, Größe, Ausstattungsstandard, Anzahl der Wohnräume, Lage, Alter der Wohnung, Alter des Gebäudes, Anzahl der Wohnungen sowie Dauer, Art und Höhe der Bindungen zu bemessen.

Die Gleichwertigkeit der Wohnungen erfordert grundsätzlich ein gleiches oder zumindest ein vergleichbares Alter, eine gleiche oder eine vergleichbare Größe usw., bezogen jeweils auf die geförderte Wohnung und die ihr zugeordnete Ersatzwohnung. Ein durch Sanierung gesteigerter Wert ist zu berücksichtigen (vergleiche Nummer 19.2 zu Absatz 2).

Ausnahmen sind nach Absatz 2 im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung möglich.

Der rechtswirksame Übergang der Bindungen tritt erst ein, wenn die geförderten Wohnungen und die Ersatzwohnungen bezugsfertig oder frei sind. Die öffentlich-rechtliche Übertragungsvereinbarung kann damit bereits zu einem Zeitpunkt geschlossen werden, in dem die Wohnungen noch nicht bezugsfertig oder frei sind, sofern in der Vereinbarung der Bindungsübergang erst für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit bzw. des Freiwerdens festgelegt wird.

19.2 Absatz 2

In der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bindungsübertragung können Änderungen der Belegungsbindung vorgesehen und damit von dem Grundsatz der Gleichwertigkeit sämtlicher wertbildender Faktoren der geförderten Wohnung und der ihr zugeordneten Ersatzwohnung abgewichen werden. Dabei muss jedoch sichergestellt sein, dass unter Berücksichtigung der maßgeblichen Umstände, insbesondere des Wohnwerts der Wohnungen, bei einer Gesamtbetrachtung kein mehr als nur unerheblicher wirtschaftlicher Vorteil bei dem Verfügungsberechtigten entsteht. So müssen beispielsweise die Bindungen von vier gebundenen Einzimmerwohnungen mit je 45 qm Wohnfläche nicht wieder auf eben solche Einzimmerwohnungen übertragen werden. Es ist auch nicht zwingend erforderlich, dass die Ersatzwohnungen zusammen wieder eine Wohnfläche von 180 qm ergeben, wenn zwei Ersatzwohnungen mit drei Zimmern und je 80 qm gebunden werden und die fehlenden Quadratmeter Wohnfläche zum Beispiel durch eine bessere Lage und/ oder eine längere Bindung so ausgeglichen werden, dass bei einer Gesamtbetrachtung dem Verfügungsberechtigten durch die Übertragung insgesamt kein oder allenfalls ein nur unerheblicher wirtschaftlicher Vorteil entsteht. Der wirtschaftliche Vorteil ist erheblich, wenn anstelle neu geschaffener Wohnungen die gleiche Anzahl energetisch sanierter und im Übrigen vergleichbarer, gleichwohl aber wesentlich älterer Ersatzwohnungen gebunden werden

sollen. Dieser Vorteil kann zum Beispiel ausgeglichen werden, indem die Anzahl der angebotenen Ersatzwohnungen höher ist als die Anzahl der geförderten Wohnungen. Dabei ist der Standard der erfolgten Sanierung zu berücksichtigen. Somit können in der Übertragungsvereinbarung auch Änderungen der Belegungsbindungen vorgesehen werden. Änderungen der Mietbindungen, insbesondere der Miethöhe, sind unzulässig.

19.3 Absatz 3

Zuständige Stelle:

L-Bank mit Zustimmung der Gemeinde

Das Gesetz geht in Absatz 1 und 2 von einer „nachträglichen“, weil nach Erlass der Förderzusage erfolgten öffentlich-rechtlichen Übertragungsvereinbarung aus. Ist eine mittelbare Belegung nach Absatz 1 zulässig, so kann die Bewilligungsstelle auf Antrag eine Übertragung der Belegungs- und Mietbindungen auf bestimmte Ersatzwohnungen bereits in der Förderzusage gestatten (§ 13 Abs. 3 Nr. 2). Aber auch hier tritt der rechtswirksame Übergang der Bindungen erst dann ein, wenn die geförderten Wohnungen und die Ersatzwohnungen bezugsfertig oder frei sind.

Die Entscheidung bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Bewilligungsstelle darf damit die mittelbare Belegung in der Förderzusage nur zulassen, wenn die zuständige Stelle ihre Zustimmung erklärt hat. Danach ist die Bewilligungsstelle an die Versagung der Zustimmung gebunden. Andererseits hat sie auch bei einer vorliegenden Zustimmung die Entscheidungsvoraussetzungen in eigener Verantwortung zu prüfen.

19.4 Absatz 4

19.4.1 Satz 1

Ergeben sich auf Grund der Übertragung notwendige Ergänzungen oder Änderungen der Festlegungen in der Förderzusage, sind entsprechende Bestimmungen, vor allem zum Zeitpunkt des Übergangs der Bindungen, in der Vereinbarung zu treffen.

19.4.2 Satz 2

Diese Bestimmung stellt klar, dass für die Ersatzwohnungen fortan die Regelungen des III. und IV. Abschnitts gelten. Sie knüpft damit an die allgemeinen Festlegungen und Rechtsfolgen des § 3 Abs. 3 an. Die bindungsrechtlichen Beziehungen sollen sich in ihrer Gesamtheit ausschließlich an den Ersatzwohnungen fortsetzen. Mit dem Zeitpunkt des

Übergangs gelten die Ersatzwohnungen daher als geförderte Wohnungen im Sinne der Förderzusage.

Bei mit öffentlichen Mitteln im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geförderten Wohnungen geht die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ im Zeitpunkt des Übergangs der Bindungen vollumfänglich oder mit den vereinbarten Änderungen auf die Ersatzwohnungen über.

19.4.3

Nach § 1 Satz 2 ZuständigkeitsVO-LWoFG ist eine Vereinbarung der Gemeinde nach Absatz 1 im Einvernehmen mit der Bewilligungsstelle zu treffen. Dies gilt auch für weitere Vereinbarungen im Sinne der Absätze 2 und 4. Danach ist die Gemeinde verpflichtet, die Einschätzung der Bewilligungsstelle zu der beabsichtigten Vereinbarung einzuholen. Die Gemeinde ist an die Versagung des Einvernehmens gebunden. Im Fall der Versagung des Einvernehmens hat die Gemeinde die beantragte Entscheidung abzulehnen.

Nach § 2 Satz 2 Buchstabe d) ZuständigkeitsVO-LWoFG ist dagegen die L-Bank zuständige Stelle für den Abschluss einer Vereinbarung, soweit in Entscheidungen oder Vereinbarungen vor dem Inkrafttreten des Landeswohnraumförderungsgesetzes eine solche Zuständigkeit der L-Bank, gegebenenfalls im Benehmen mit anderen Stellen, bestimmt worden ist.

19.5 Absatz 5

Gläubiger ist derjenige, zu dessen Gunsten das dingliche Recht im Grundbuch eingetragen ist, das heißt derjenige, der der Löschung des dinglichen Rechts zustimmen muss. Das ist in aller Regel die Bewilligungsstelle.

20 **§ 25 Naturalrestitution bei ungenehmigter Zweckänderung**

Zuständige Stelle:

Gemeinde

Die Vorschrift bezieht sich auf die Zweckentfremdungsfälle des § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, die ohne die erforderliche Genehmigung durchgeführt wurden. Die Zweckänderung kann mit ohne bauliche Maßnahmen bewirkt werden. Sie kann durch den Verfügungsberechtigten sowie im Fall des § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 auch durch den Mieter erfolgen. Es hat jedoch stets der Verfügungsberechtigte auf Verlangen der zuständigen Stelle die Eignung für Wohnzwecke auf seine Kosten wieder herzu-

stellen. Das Verlangen der zuständigen Stelle ist durch Verwaltungsakt geltend zu machen. Es kann daher im Verwaltungsrechtsweg angefochten und im Wege des Verwaltungszwangs nach dem Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz durchgesetzt werden. Die zuständige Stelle hat dabei nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden; sie hat somit neben den Genehmigungsvoraussetzungen im Fall des § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 beispielsweise auch eine etwaige mangelnde Vermietbarkeit der Wohnung zu berücksichtigen.

Bei dem Verlangen nach Wiederherstellung hat die zuständige Stelle den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten. Ist eine Genehmigung für die Zukunft zu erteilen, ist das Verlangen der Wiederherstellung in der Regel unverhältnismäßig. Gleiches gilt, wenn der Verfügungsberechtigte nach § 21 von der Genehmigungspflicht freigestellt wurde.

Die Möglichkeit der Erhebung von Geldleistungen nach § 26 ist zu beachten.

21 **§ 26 Geldleistungen bei Verstößen**

Zuständige Stelle:

Gemeinde

21.1 Absatz 1

Die Erhebung von Geldleistungen ist bei folgenden Verstößen möglich:

- § 15: Überlassung einer Mietwohnung an einen Nichtberechtigten, Überlassung an einen Wohnungssuchenden ohne Übergabe eines in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsscheins. Entsprechendes gilt bei einem Verstoß gegen ein in der Förderzusage festgelegtes Benennungs- oder Besetzungsrecht (§ 13 Abs. 3 Nr. 3);
- § 17 Abs. 1: Unterlassung der Kündigung des Mietverhältnisses nicht Wohnberechtigter;
- § 17 Abs. 2: Selbstnutzung einer Mietwohnung durch den Verfügungsberechtigten, nicht nur vorübergehender Leerstand einer Mietwohnung, Zuführung einer Mietwohnung zu anderen als Wohnzwecken oder entsprechende bauliche Änderungen, jeweils ohne Genehmigung der Gemeinde;
- § 17 Abs. 3: Unterlassen der unverzüglichen schriftlichen Anzeige an die Gemeinde, sobald voraussehbar ist, dass eine geförderte und gebundene Mietwohnung bezugsfertig oder frei wird, unter Mit-

- teilung des voraussichtlichen Zeitpunkts der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens der Wohnung;
- § 18 Abs. 1: Überlassung einer zur Selbstnutzung geförderten Wohnung an Dritte zum ausschließlichen Gebrauch, nicht nur vorübergehender Leerstand einer zur Selbstnutzung geförderten Wohnung, Zuführung einer zur Selbstnutzung geförderten Wohnung zu anderen als Wohnzwecken oder entsprechende bauliche Änderungen, jeweils ohne Genehmigung der Gemeinde;
 - § 18 Abs. 3: Unterlassung der unverzüglichen schriftlichen Anzeige an die Gemeinde, sobald voraussehbar ist, dass selbst genutzter gebundener Wohnraum frei wird, unter Mitteilung des voraussichtlichen Zeitpunkts des Freiwerdens der Wohnung;
 - § 19 Abs. 2 Satz 1: Überlassung einer Wohnung zu einer höheren als in der Förderzusage zugelassenen Miete;
 - § 19 Abs. 2 Satz 2: Überschreitung der Mieterhöpfungsmöglichkeiten entgegen den Bestimmungen der Förderzusage;
 - § 19 Abs. 2 Satz 3: Unterlassung von Angaben zu den in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Ende der Bindungsdauer im Mietvertrag;
 - § 19 Abs. 3: Forderung, Zusicherung, oder Annahme unzulässiger höherer Nebenleistungen;
 - § 20 Abs. 5 Satz 1: Unterlassung der unverzüglichen schriftlichen Mitteilung an die Gemeinde und die L-Bank über die Veräußerung von belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen sowie die Mitteilung über die Begründung von Eigentum an belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen;
 - § 3 Abs. 2 Satz 2 und 3: Unterlassung eines schriftlichen Hinweises an den vertraglichen Rechtsnachfolger zum Übergang der Verpflichtungen aus den Bindungen sowie zu Inhalt und Umfang der Bindungen;
 - Verstöße gegen die Zweckbestimmung der Förderung im Übrigen.

Der Förderempfänger ist in der Förderzusage auf die Maßnahmen nach § 26 hinzuweisen (§ 13 Abs. 4). Ein erfolgter Hinweis ist keine Voraussetzung für die Erhebung von Geldleistungen. Die öffentlich-rechtlichen Geldleistungen haben den Zweck, Schäden auszugleichen, aber auch Vorteile, die der Verfügungsberechtigte oder ein Dritter durch einen Verstoß gegen einzelne Regelungen erlangt

hat, nicht bei ihm zu belassen. Abzustellen ist auf die Zeitspanne des Verstoßes, die für die Beurteilung der Schwere des Verstoßes relevant sein kann; die Geldleistung kann auch nach Ende des Verstoßes erhoben werden. Die auch ohne Verschulden mögliche Erhebung von Geldleistungen und ihre Höhe stehen im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Stelle. Das Ermessen ist in Bezug auf die Leistungshöchstgrenze und die Bemessungsmaßstäbe (Absatz 2) sowie durch diese Durchführungshinweise gebunden.

Als Verursacher kommen der Verfügungsberechtigte, der Vermieter oder ein Dritter in Betracht, der zum Verfügungsberechtigten in einem Auftragsverhältnis steht (vergleiche Nummer 17.10 zu § 20 Abs. 10).

Die Erhebung der Geldleistung hat durch Festsetzung in einem Verwaltungsakt (Leistungsbescheid) der zuständigen Stelle zu erfolgen. In seiner Begründung soll der Bescheid erkennen lassen, dass auch Überlegungen zur Verhältnismäßigkeit angestellt wurden. Er ist mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen und kann nach dem Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz vollzogen werden.

Die gleichzeitige Erhebung von Geldleistungen nach § 26 und einer Geldbuße nach § 27 wegen desselben Verstoßes ist grundsätzlich möglich. Allerdings ist hierbei der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten.

Ergänzungen im Einzelnen

- § 17 Abs. 2 Satz 1 und § 18 Abs. 1 Satz 1: Wer der Pflicht zum Genehmigungserfordernis bei Zweckänderungen zuwiderhandelt, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle neben der Geldleistung nach § 26 auch die Eignung der Wohnung für Wohnzwecke auf seine Kosten wiederherzustellen (§ 25).
- § 20 Abs. 5 Satz 1: Der Vermieter verstößt gegen diese Verpflichtungen, wenn er die Mitteilung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig abgibt. Geringfügige Abweichungen von der Richtigkeit, Vollständigkeit oder Rechtzeitigkeit der Mitteilung sind zu vernachlässigen.

21.2 Absatz 2

21.2.1

Bemessungskriterien sind:

- die Art des Verstoßes insbesondere nach der Schwere (Dauer und Intensität),
- der Wert der Förderung (vergleiche Nummer 21.2.3 zu Absatz 2 Satz 2); er bemisst sich bei Darlehen

aus öffentlichen Haushalten nach dem Darlehensbetrag, bei einmaligen und laufenden Zuschüssen nach dem Zuschussbetrag und bei zinsverbilligten Darlehen nach dem Zinsvorteil, jeweils gleichmäßig verteilt auf den Zeitraum zwischen vollständiger Auszahlung des Darlehens oder des Zuschusses und dem Ablauf der Bindung,

- der Betrag, um den die zulässige Miethöhe überschritten wird,
- die Höhe der Nebenleistungen.

Die Geldleistung für einen Verstoß gegen das Genehmigungserfordernis zur Zweckänderung von Wohnraum darf die nach § 17 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 feststellbare Verpflichtung zu einem Geldausgleich in der Höhe nicht überschreiten.

Im Regelfall ist von nachstehenden Bemessungssätzen für die Höhe der Geldleistung auszugehen:

Minderschwere Belegungsverstöße

Hierfür ist regelmäßig von nachfolgenden Bemessungssätzen auszugehen:

a) bei Wohnungen der Sozialmietwohnraumförderung der Förderjahrgänge (Programmjahre) bis 2008 und Wohnungen der Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung:

- 0,25 Euro pro qm Wohnfläche und Monat und
- etwaige Mehreinnahmen durch anderweitige Nutzung (zum Beispiel die Differenz zwischen Gewerbmiete und zugelassener Sozialmiete einschließlich zugelassener Mietsteigerungen)

und

b) bei Wohnungen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung für Förderjahrgänge (Programmjahre) ab 2009

- 50 % der in der Förderzusage angegebenen Belegungssubvention pro qm Wohnfläche und Monat: und
- etwaige Mehreinnahmen durch anderweitige Nutzung (zum Beispiel die Differenz zwischen Gewerbmiete und zugelassener Sozialmiete einschließlich zugelassener Mietsteigerungen).

Minderschwere Belegungsverstöße sind insbesondere:

- bei Belegung der Mietwohnung unter Nichtbeachtung des Vorbehalts der Wohnung für einen bestimmten Personenkreis,

- bei Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße bei der Belegung von Mietwohnungen,
- bei Belegung unter Nichtbeachtung eines Benennungs- oder Besetzungsrechts,
- bei Überlassung einer Wohnung ohne – fristgemäße – Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins.

Schwere Belegungsverstöße

Hierfür ist regelmäßig von nachfolgenden Bemessungssätzen auszugehen:

a) bei Wohnungen der Sozialmietwohnraumförderung für Förderjahrgänge (Programmjahre) bis einschließlich 2008, bei Wohnungen der Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung und bei selbstgenutzten Wohnungen

- 0,50 Euro pro qm Wohnfläche und Monat und
- etwaige Mehreinnahmen durch anderweitige Nutzung (zum Beispiel die Differenz zwischen Gewerbmiete und zugelassener Sozialmiete einschließlich zugelassener Mietsteigerungen)

und

b) bei Wohnungen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung für Förderjahrgänge (Programmjahre) ab 2009

- Höhe der in der Förderzusage angegebenen Belegungssubvention pro qm Wohnfläche und
- etwaige Mehreinnahmen durch anderweitige Nutzung (zum Beispiel die Differenz zwischen Gewerbmiete und zugelassener Sozialmiete).

Schwere Belegungsverstöße sind insbesondere:

- bei Überlassung einer Mietwohnung an einen Nichtberechtigten,
- bei Überlassung einer zur Selbstnutzung geförderter Wohnung an einen Dritten ohne Genehmigung oder die nicht genehmigte Selbstnutzung einer Mietwohnung,
- bei nicht nur vorübergehendem Leerstand ohne Genehmigung,
- bei Zuführung einer Wohnung zu anderen als Wohnzwecken oder entsprechende bauliche Änderungen ohne Genehmigung.

Mietverstöße

Geldleistungen können erhoben werden in Höhe des Betrages, um den der Vermieter die zulässige Miete überschritten hat bzw. unzulässige Betriebskosten oder Nebenleistungen gefordert hat.

Geldleistungen können für den betreffenden Zeitraum auch dann erhoben werden, wenn der Vermieter zwar die bisherige überhöhte Miete für die Zukunft gesenkt, für die Vergangenheit jedoch dem Mieter trotz Aufforderung nicht erstattet hat.

Verstöße gegen Anzeige-, Mitteilungs- und Hinweispflichten

Hierfür ist regelmäßig von nachfolgenden Bemessungssätzen auszugehen:

- a) bei Wohnungen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung für Förderjahrgänge (Programmjahre) bis einschließlich 2008 sowie bei Wohnungen der Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung aller Förderjahrgänge und bei selbstgenutzten Wohnungen 0,25 Euro pro qm Wohnfläche und Monat
- und
- b) bei Wohnungen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung für Förderjahrgänge (Programmjahre) ab 2009 50 % der in der Förderzusage angegebenen Belegungssubvention pro qm Wohnfläche und Monat.

Verstöße gegen Anzeige-, Mitteilungs- und Hinweispflichten sind insbesondere:

- bei Verletzung der Anzeigepflichten nach § 17 Abs. 3 und § 18 Abs. 3,
- bei Verletzung der Hinweispflichten im Mietvertrag über die höchstzulässige Miete und das Ende der Bindungsdauer nach § 19 Abs. 2 Satz 3,
- bei Verletzung der Mitteilungspflichten nach § 20 Abs. 5 Satz 1 über die Veräußerung von belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen und über die Begründung von Wohneigentum an belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen,
- bei Verletzung der Hinweispflichten nach § 3 Abs. 2 und 3 gegenüber dem vertraglichen Rechtsnachfolger.

Verstöße gegen die Zweckbestimmung der Förderung im Übrigen sind – unter Berücksichtigung der Art des Verstoßes – grundsätzlich nach dem Bemessungssatz für Verstöße gegen Anzeigepflichten zu bemessen.

Für Verstöße in der Vergangenheit, auch wenn diese noch nicht beendet sind, sind die genannten Beträge für die Dauer des jeweiligen Verstoßes monatlich anzusetzen und zu summieren. Hinzu kommen jeweils etwaige erzielte Einnahmen durch die anderweitige Nutzung der Wohnung.

Diese Positionen sind zu summieren und als einmalige Geldleistung zu erheben.

Bei einer Fortsetzung von Verstößen in die Zukunft sind die ermittelten Beträge einschließlich etwaiger Mehreinnahmen durch die anderweitige Nutzung der Wohnung als laufende monatliche Geldleistung zu erbringen.

21.2.2

Die Geldleistungen sollen nicht oder nicht in der angegebenen Höhe gefordert werden, wenn die Geltendmachung unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalles, namentlich der Bedeutung des Verstoßes, unbillig wäre. Von der Geldleistung soll demnach insbesondere abgesehen werden, wenn

- der Verfügungsberechtigte unverzüglich nach Feststellung des Verstoßes die erforderlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung der bestimmungsgemäßen Nutzung durchgeführt und die bestimmungswidrige Verwendung der Wohnung bis zur Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes nicht länger als sechs Monate gedauert hat;
- bei Mietverstößen der Vermieter nach Aufforderung innerhalb einer angemessenen Frist die Miete auf die zulässige Höhe gesenkt und für die Vergangenheit die überhöhten Beträge erstattet hat;
- dem ohne Wohnberechtigungsschein eingezogenen Mieter nachträglich ein solcher erteilt wird. Liegen die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins zwar bei der nachträglichen Antragstellung vor, lagen sie dagegen bei Bezug der Wohnung nicht vor, können Geldleistungen für die Zeit bis zur Ausstellung des Wohnberechtigungsscheins gefordert werden;
- der Verfügungsberechtigte ausschließlich gegen Anzeige-, Mitteilungs- und Hinweispflichten verstoßen hat und gleichartige Verstöße nicht mehr zu erwarten sind.

21.2.3 Satz 2

Die Geldleistung darf den Wert der Förderung nicht übersteigen.

Die einmalige Geldleistung ist in ihrer Höhe begrenzt auf den verbleibenden gleichmäßig über den planmäßigen Bindungszeitraum verteilten Wert der Förderung. Die laufende monatliche Geldleistung ist in ihrer Höhe begrenzt auf den zeitanteiligen gleichmäßig über den planmäßigen Bindungszeitraum verteilten Wert der Förderung.

Der Wert der Förderung ist auf Ersuchen der zuständigen Stelle durch die Bewilligungsstelle mitzuteilen.

21.3 Absatz 3

Zuständige Stelle:

L-Bank

Eingehende Geldleistungen sind durch die Gemeinde an die Bewilligungsstelle abzuführen. Der Überweisungsträger der Gemeinde darf nicht auf das Vorliegen eines Gesetzesverstößes schließen lassen. Die Bewilligungsstelle ist über den Verstoß zu unterrichten (vergleiche Nummer 17.3.3 zu § 20 Abs. 3).

Die Mittel sind nach Maßgabe des Landeswohnraumförderungsprogramms zu verwenden.

22 § 27 Bußgeldvorschriften

Zuständige Stelle:

Gemeinde

Ordnungswidrigkeiten erfordern vorsätzliches Handeln (§ 10 OWiG).

Die zuständige Stelle unterrichtet die Bewilligungsstelle über Verstöße, soweit diese zu einem Bußgeldbescheid geführt haben (vergleiche Nummer 17.3.3 zu § 20 Abs. 3).

23 § 28 Kündigung des Darlehensvertrages bei Aufhebung der Förderzusage

Zuständige Stelle:

L-Bank, oberste Landesbehörde

Die Bewilligungsstelle kann eine Förderzusage nach den allgemeinen Vorschriften (§§ 48 ff LVwVfG) aufheben. Die Wirksamkeit eines Darlehensvertrages bleibt von einer etwaigen Aufhebung des Zuwendungsbescheids unberührt. Gleichwohl ist die Bewilligungsstelle, die das Darlehen gewährt hat, berechtigt, den Darlehensvertrag im Falle einer (teilweisen) Aufhebung der Förderzusage zu kündigen (vergleiche Nummer 11.3.4 zu § 13 Abs. 2 bis 4, Nummer 13 zu § 16). Hierauf hat die Bewilligungsstelle in der Förderzusage hinzuweisen.

In diesen Fällen des Wegfalls der Förderzusage kann die zuständige oberste Landesbehörde im Einvernehmen mit dem Finanzministerium die Kündigung des Darlehensvertrages durch die Bewilligungsstelle verlangen. Die Bewilligungsstelle hat zu diesem Zweck die oberste Landesbehörde über die Fälle der Aufhebung von Förderzusagen und deren Begründung zu unterrichten. Sie hat in dieser Mittei-

lung ein Votum für oder gegen eine Kündigung des Darlehensvertrages abzugeben.

24 § 29 Zeitlicher Anwendungsbereich

Die Regelung des Satz 1 bestimmt, dass grundsätzlich die Vorschriften dieses Gesetzes für Maßnahmen gelten, für die nach dem 31. Dezember 2007 eine Förderzusage ausgesprochen wird. Sie kommen aber auch dann zur Anwendung, wenn die Förderentscheidung (auch durch Vereinbarung) bereits vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes getroffen wurde. Damit gelten unter anderem die Vorschriften des III. und IV. Abschnitts über die Bindungen und die (Überwachungs-)Aufgaben und Befugnisse der zuständigen Stelle auch für zuvor bereits geförderte Objekte. Eine Rückwirkung dergestalt, dass zum Beispiel alle bereits zum 1. Januar 2008 bereits bestehenden Mietverträge der Vorlagepflicht des § 19 Abs. 5 Satz 2 unterworfen sind, wird hiermit nicht begründet (vergleiche Nummer 16.3.1 zu § 19 Abs. 5 Satz 2). Gleiches gilt zum Beispiel auch für vorzeitige Rückzahlungen, die bis zum 31. Dezember 2007 bewirkt waren. Sie lösten nicht die nach § 16 gegenüber den bundesrechtlichen Vorgängerregelungen verkürzten Nachwirkungsfristen aus.

Die Erstreckung des Gesetzes auf Maßnahmen, für die die Förderentscheidung bis zum 31. Dezember 2007 getroffen wurde, gilt jedoch nur, soweit nicht in den folgenden gesetzlichen Bestimmungen etwas anderes geregelt ist.

Folgende Abweichungen sieht das Gesetz vor:

- § 30 Abs. 1 Satz 1: bis zum 31. Dezember 2007 getroffene Entscheidungen behalten ihre Gültigkeit,
- § 30 Abs. 1 Satz 2: bis zum 31. Dezember 2007 beantragte Maßnahmen und Leistungen, über die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestandskräftig entschieden ist, sind nach den Regelungen zum Antragszeitpunkt zu bewerten,
- § 30 Abs. 2: bei der Erhebung von Geldleistungen oder der Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten ist an das zum Zeitpunkt des Verstoßes geltende Recht anzuknüpfen, selbst wenn das darauf gerichtete Verwaltungsverfahren erst nach dem 1. Januar 2008 zum Abschluss kommt,
- § 30 Abs. 4: Vereinbarungen und einseitige Verpflichtungserklärungen, die bis zum 31. Dezember 2007 im Rahmen der einkommensorientierten Mietwohnraumförderung getroffen oder abgegeben wurden, behalten ihre Gültigkeit,

- § 31 Abs. 1 und 2: die dort genannten Maßnahmen und Vorgänge sind nach den bezeichneten einschlägigen Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes zu beurteilen,
- § 32 Abs. 1: die umfassenden Regelungen zur Kostenmiete in den bezeichneten Gesetzeswerken waren bis zum 31. Dezember 2008 anzuwenden,
- § 32 Abs. 4: behördliche Verfahren, die die Kostenmiete zum Gegenstand haben, sind auch über den 31. Dezember 2008 hinaus nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Bestimmungen abzuschließen.

25 § 30 Überleitungsbestimmungen für Maßnahmen und Entscheidungen nach altem Recht

Zuständige Stelle:

Gemeinde soweit nicht zu einzelnen Absätzen Abweichendes bestimmt ist

25.1 Absatz 1

Zuständige Stelle:

Gemeinde, Wohnraumförderungsstelle, L-Bank

25.1.1 Satz 1 und 2

Die Sätze 1 und 2 stellen Ausnahmen von dem Grundsatz des § 29 dar, wonach das Gesetz auch auf Fördersachverhalte Anwendung findet, die vor seinem Inkrafttreten geschaffen wurden (vergleiche Nummer 24 zu § 29).

25.1.2 Satz 3

Die Regelung knüpft unmittelbar an die Aussage des Satzes 2 an. Für andere Verwaltungsverfahren gilt danach - im Gegensatz zu Satz 2 - das zum Zeitpunkt des Verfahrensabschlusses geltende Recht. Mit diesen „anderen Verwaltungsverfahren“ sind vor allem antragsunabhängige Verwaltungsverfahren gemeint, die zum Beispiel von Amts wegen durchgeführt werden. Im Einzelnen kommen hierfür unter anderem in Betracht:

- das Verlangen der Naturalrestitution bei ungenehmigter Zweckänderung (§ 25),
- Verfahren zur Überwachung der Einhaltung der Bindungen, wenn diese Verfahren nicht auf die Erhebung von Geldleistungen (§ 26) oder die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27) gerichtet sind,

- die Aufhebung der Förderzusage durch die L-Bank nach allgemeinen Vorschriften, wie dem Landesverwaltungsverfahrensgesetz (vergleiche Nummer 11.3.3 zu § 13, NBest-WoRaum Nr. 8).

25.2 Absatz 2

Die Bestimmung formuliert eine Ausnahme sowohl zu § 29 als auch zu Absatz 1 Satz 3 für die Anwendung der Sanktionstatbestände zur Erhebung von Geldleistungen und zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten. Wurde der zu beurteilende Sachverhalt vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen, ist das zum Zeitpunkt des Verstoßes maßgebliche Recht zu Grunde zu legen. War der Sachverhalt nach früherem Recht nicht zu ahnden, scheidet auch eine Sanktion nach Landesrecht aus. Wurde die Handlung unter Geltung des früheren Rechts begonnen und nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes fortgesetzt (zum Beispiel Vermietung unter fortgesetztem Verstoß gegen die höchstzulässige Miete), führt dies zu einer aufgespalteten Bewertung des Vorgangs nach entsprechenden Zeitabschnitten unter Heranziehung der §§ 33 und 52 WoFG und §§ 26, 27.

25.3 Absatz 3

25.3.1 Satz 1

Hierbei handelt es sich in erster Linie um einen Anwendungsfall des § 30 Abs. 1 Satz 1, wonach die vor dem Inkrafttreten des Landeswohnraumförderungsgesetzes wirksam gewordenen Entscheidungen weiter gelten. Das gilt nach Satz 1 für Wohnberechtigungsscheine, die auf der Grundlage des früheren Rechts erteilt wurden. Gemeint sind insbesondere folgende Fallkonstellationen:

- Wohnberechtigungsscheine, die bis zum 31. Dezember 2007 – auch außerhalb Baden-Württembergs – ausgestellt wurden,
- Wohnberechtigungsscheine, deren Erteilung zwar bis zum 31. Dezember 2007 in Baden-Württemberg beantragt, über die aber erst nach dem Inkrafttreten des Landeswohnraumförderungsgesetzes entschieden wurde; unter Anwendung von § 30 Abs. 1 Satz 2 waren die Wohnberechtigungsscheine in diesem Fall auch nach dem Inkrafttreten des Landeswohnraumförderungsgesetzes noch auf der Grundlage des früheren Rechts zu erteilen.

Derartige Wohnberechtigungsscheine verloren spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2008 ihre Wirksamkeit .

25.3.2 Satz 2

Satz 2 enthält eine Klarstellung zum Schutz der Mieter. Obwohl die genannten Wohnberechtigungsscheine ihre

Wirksamkeit verloren, führte dies für einen wohnberechtigten Mieter, dem zu diesem Zeitpunkt eine Sozialwohnung bereits überlassen war, nicht zum Verlust seiner Berechtigung. Der Mieter bedarf somit zum Nachweis seiner weiteren Berechtigung zur Überlassung dieser Wohnung nicht der Erteilung einer Bescheinigung auf der Grundlage des § 15. Seine ursprüngliche und nachgewiesene Wohnberechtigung gilt vielmehr fort.

25.4 Absatz 4

Zuständige Stelle: Gemeinde, L-Bank

Die Sätze 1 und 2 stellen wiederum Ausnahmen von dem Grundsatz des § 29 dar (vergleiche Nummer 25.1.1 zu Absatz 1 Satz 1 und 2).

25.5 Absatz 5

Beim Übergang vom früheren Recht des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes auf das Landeswohnraumförderungsgesetz wurden die Regelungen zur Ermittlung des Einkommens und der Bildung der Einkommensgrenzen novelliert sowie der Inhalt des Einkommensbegriffs neu bestimmt.

Da dem Landeswohnraumförderungsgesetz eine andere Methodik der Einkommensermittlung und der Festlegung der Einkommensgrenzen als dem Bundesrecht zugrunde liegt, bedarf es einer Überleitung der Festlegungen der, auf der Grundlage früheren Bundesrechts ergangenen Förderzusagen. Die Beibehaltung der Einkommensgrenzen und des Einkommensbegriffs für Altfälle würde dazu führen, dass sich auch zukünftig in Alt- und Neufällen der Förderung die Einkommensgrenzen und die Einkommensermittlung nach unterschiedlichen Rechtsnormen richten würden. Einkommensabhängige Festlegungen in diesem Sinne sind vor allem Festlegungen von Einkommensgrenzen in den Förderzusagen der Mietwohnraumförderung der Förderjahrgänge bis einschließlich 2007.

Die Überleitungsregelung hat somit Bedeutung für die Bestimmung der maßgeblichen Einkommensgrenzen bei der Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen nach § 15 zum Bezug von Objekten, die aufgrund früheren Bundesrechts gefördert wurden.

Der Aufgabe der Übertragung einkommensabhängiger Festlegungen in die Methodik des Landeswohnraumförderungsgesetzes erfüllte zunächst die Tabelle nach Satz 5.

Die darin genannten Abschläge sind nach dem Willen des Gesetzgebers regelmäßig fortzuschreiben.

Um diese Änderungen vornehmen zu können, wird die Landesregierung nach Satz 8 ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Bezugsgröße an dem zuletzt ermittelten durchschnittlichen Bruttojahresverdienst der männlichen Arbeitnehmer zu orientieren und die prozentualen Abzüge sowie den Erhöhungsbetrag für weitere Haushaltsmitglieder anzupassen.

Eine Fortschreibung erfolgte zum 1. Januar 2010 durch die Erste Verordnung der Landesregierung zur Feststellung von Einkommensgrenzen in der Wohnraumförderung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz und dem Wohnraumförderungsgesetz vom 23. November 2009 (1. Einkommensgrenzenfeststellungsverordnung – 1. EFVO, GBl. 2009, S. 684). Die weiteren Verordnungen sind jeweils zum 1. Januar eines darauf folgenden dritten Jahres in Kraft zu setzen. Mit der Rechtsverordnung wird eine erweiterte Transformationstabelle zur Verfügung gestellt, aus der die prozentualen Abschläge auf die Bezugsgröße zu entnehmen sind.

Für die Ermittlung der Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen ist nach Satz 1 von der Bezugsgröße (§ 10 Abs. 3) auszugehen. Von ihr sind die in der Transformationstabelle vorgesehenen prozentualen Abzüge vorzunehmen. Der prozentuale Abschlag vermindert sich mit jedem weiteren Haushaltsangehörigen. Das bedeutet, dass eine steigende Zahl an Haushaltsangehörigen im Ergebnis auch zu Zuschlägen führen kann. Dem ermittelten Wert ist für jeden über einen Zweipersonenhaushalt hinausgehenden Haushaltsangehörigen ein feststehender Betrag hinzuzurechnen, dessen Höhe sich nach der Verordnung bemisst.

Beispiel für die Feststellung der maßgeblichen Einkommensgrenze nach der 1. Einkommensgrenzenfeststellungsverordnung:

Eine geförderte Mietwohnung, deren Förderzusage aus dem Jahr 1995 für die Überlassung des Wohnraums die Festlegung einer einzuhaltenden Einkommensgrenze von § 9 Abs. 2 WoFG + 30 % vorsieht, kann von einem Vier-Personenhaushalt bezogen werden, wenn dessen Gesamteinkommen nicht mehr als 48.000 Euro abzüglich 10 % (= 43.200 Euro) zuzüglich 2 x 6.000 Euro = 55.200 Euro beträgt.

26 **§ 31 Anwendung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes**

Zuständige Stelle:

L-Bank

§ 31 umfasst die Sachverhalte, die eine Weiteranwendung des Bundesrechts verlangen, weil auf dieser Rechtsgrundlage, auf die sich die Beteiligten eingestellt haben, möglicherweise noch Entscheidungen zu treffen sind. Eine Ersetzung dieser Bestimmungen durch neues Recht wäre mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden gewesen.

26.1 **Absatz 1**

26.1.1 Nummer 1

Die Nummer 1 betrifft Darlehen, die im so genannten ersten Förderweg, der öffentlichen Förderung bewilligt wurden, wobei sich die Bewilligungsstelle im Darlehensvertrag vorbehalten hat, die Verzinsung zu erhöhen. Ferner sind Darlehen der öffentlichen Förderung betroffen, bei denen eine Erhöhung der Tilgung verlangt wird oder eine Kündigung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz erfolgen kann. Der Rückzahlungsgrund für Familienzusatzdarlehen nach § 45 Abs. 8 II. WoBauG soll erhalten bleiben.

26.1.2 Nummer 2

Nummer 2 betrifft die im so genannten zweiten Förderweg geförderten Mietwohnungen. Hierunter ist die Förderung mittels Aufwendungsdarlehen und Aufwendungszuschüssen zu verstehen, wobei die Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zur Bindung an die Kostenmiete (§ 88b II. WoBauG) nur bis zum 31. Dezember 2008 in Kraft blieben.

26.2 **Absatz 2**

Absatz 2 ordnet die Weitergeltung der Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes zu Zinserhöhungen und zur erstmaligen Verzinsung öffentlicher Baudarlehen an. Diese Regelungen gelten sinngemäß auch für Darlehen, die aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes im Sinne des § 87a Abs. 1 II. WoBauG gewährt wurden.

27 **§ 32 Überleitung der Regelungen über die Kostenmiete und Anwendung des Wohnungsbindungsgesetzes, der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung**

27.1 **Absatz 2 Satz 1**

Die zum 1. Januar 2009 als vertraglich vereinbarte Miete in bestehenden Mietverhältnissen fort geltende Miete umfasst die zuletzt geschuldete Einzelmiete der Wohnung zuzüglich kostenmietrechtlich bis dahin zulässige Umlagen, Zuschläge und Vergütungen. Umlagen betrafen die Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und das Umlageausfallwagnis.

Zuschläge kamen in Betracht

- für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken,
- für die Untervermietung vom Wohnraum,
- für die Leistung von Ausgleichszahlungen,
- zur Deckung erhöhter laufender Aufwendungen, die nur für einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit entstehen,
- für Nebenleistungen des Vermieters, die nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kamen,
- für Wohnungen, die durch Ausbau von Zubehöräumen neu geschaffen wurden.

Vergütungen konnte der Vermieter für die Überlassung einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Hausgartens verlangen. Das Gleiche galt für die Mitvermietung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen und für laufende Leistungen zur persönlichen Beratung und Versorgung, wenn die zuständige Stelle dies genehmigt hatte.

27.2 **Absatz 3**

Zuständige Stelle:

Gemeinde

Die Vorschriften umfassen den sozialen Mietwohnungsbestand im Sinne von Absatz 1, der bis 31. Dezember 2001 gefördert wurde und am 31. Dezember 2008 der Kostenmiete unterliegt. Befindet sich in einer Gemeinde eine derartige Wohnung, hat die Gemeinde die anstelle der Einzelmiete höchstzulässige Miete durch Satzung festzulegen.

27.2.1 Satz 1

Änderungen der Beträge der bislang erhobenen Umlagen, Zuschläge und Vergütungen zu der Einzelmiete im bestehenden Mietverhältnis ab dem 1. Januar 2009 richten sich

nach den Bestimmungen des allgemeinen Wohnraummietrechts.

27.2.2 Satz 2

Der mittlere Neubaustandard bleibt stets gewahrt, solange nicht über die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an einen entsprechenden Neubau hinausgegangen wird. Im Übrigen bestimmt sich der mittlere Standard einer entsprechenden Neubauwohnung nach den regional üblichen Ausstattungs- und Qualifikationsmerkmalen im mittleren Preissegment.

27.2.3 Satz 3 bis 5

Inhaltlich hat die Gemeinde bei der Mietfestsetzung durch Satzung insbesondere folgenden Anforderungen Rechnung zu tragen:

- Wahrung eines Mindestabschlags von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete,
- Beachtung der europarechtlichen Anforderungen entsprechend § 7 Absatz 3,
- Beachtung des Bestimmtheitsgebotes,
- Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit,
- Beachtung des allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatzes.

Empfohlen wird die Festlegung der höchstzulässigen Miete nach Satz 5 durch prozentualen Abschlag gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Möglichkeit, Modernisierungen in den Grenzen des Satzes 2 entsprechend den Vorschriften des allgemeinen Mietrechts, insbesondere nach § 559 BGB, zum Anlass für Mieterhöhungen zu nehmen, soll berücksichtigt werden.

Nach Satz 4 können vom Vermieter insbesondere Angaben zu der am 31. Dezember 2008 geschuldeten Einzelmiete der betroffenen Wohnung und zu den mietwertbildenden Merkmalen der Wohnung im Sinne des allgemeinen Wohnraummietrechts verlangt werden. Die Gemeinde kann den Vermieter um seine Einschätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete der Wohnung bitten. Ist diese Einschätzung plausibel, kann die Gemeinde diese Bewertung ihrer Entscheidung zugrunde legen. Unternehmen, die den Beschränkungen nach § 7 Abs. 3 unterliegen, haben den Gemeinden Angaben zu den mit der Förderung verbundenen wirtschaftlichen Nachteilen sowie zu den aus der Förderung erwachsenden wirtschaftlichen Vorteilen zu machen.

Nach Satz 8 gelten für die Satzungsmiete die Bestimmungen zur höchstzulässigen Miete sinngemäß. Somit ist unter anderem auch § 19 Abs. 5 Satz 2 auf einen im Zuge des

Satzungserlasses geänderten Mietvertrag anwendbar. Ein an die Bestimmungen der Satzung angepasster Mietvertrag ist somit nach § 19 Abs. 5 Satz 2 der zuständigen Stelle vorzulegen (vergleiche Nummer 16.3.1 zu § 19 Abs. 5 Satz 2).

28 § 33 Wegfall der Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen

§ 33 überträgt die spezielle Regelung des § 88c II. WoBauG zum Widerruf und zur Kündigung von Aufwendungszuschüssen und Aufwendungsdarlehen, sowie zum Verzicht des Bauherrn auf die weitere Auszahlung, aus dem Zweiten Wohnungsbaugesetz in das Landeswohnraumförderungsgesetz. Da die Rechte und Pflichten aus den Rechtsverhältnissen noch nicht vollständig erfüllt sind, müssen auch diese Spezialvorschriften weiterhin Geltung beanspruchen.

Teil 3: Hinweise zur Angemessenheit der Größe und der Aufteilung des Wohnraums

Zuständige Stelle:

Wohnraumförderungsstelle, L-Bank, Gemeinde soweit nicht zu einzelnen Nummern Abweichendes bestimmt ist

Zur Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (Anlage 6) weiterhin anzuwenden.

1 Nummer 1 (Zulässige und förderfähige Wohnungsgrößen)

Zuständige Stelle:

Wohnraumförderungsstelle, L-Bank

1.1 Wohnfläche bei Eigentumsmaßnahmen und Überschreitungen der Wohnflächengrenze

Als Eigentumsmaßnahme darf nur Wohnraum gefördert werden, dessen Wohnfläche 160 qm nicht übersteigt. Eine Überschreitung dieser Wohnflächengrenze ist zulässig

- bei Haushalten mit mehr als vier Haushaltsangehörigen um bis zu 15 qm je weiterem Haushaltsangehörigen, wobei auch in absehbarer Zeit hinzukommende Haushaltsangehörige zu berücksichtigen sind,
- bei Besonderheiten beim Erwerb bestehenden Wohnraums sowie bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen,
- bei Besonderheiten im Zuschnitt oder der topographischen Gegebenheiten des Grundstücks, die eine geringere Wohnfläche nicht zulassen,
- wenn im Landeswohnraumförderungsprogramm eine größere Wohnfläche zugelassen wird.

Eine Überschreitung um jeweils insgesamt bis zu 15 qm je gefördertem Objekt ist zulässig bei tatsächlichem bereits gegebenem und nachgewiesenem oder in absehbarer Zeit erforderlich werdendem zusätzlichem Raumbedarf

- für Haushalte, in denen Schwerbehinderte im Sinne von § 4 Abs. 21 leben,
- zu Erwerbszwecken,
- zur Aufnahme von Angehörigen soweit sie nicht Haushaltsangehörige sind oder werden,
- zur Aufnahme von Pflegepersonen – soweit sie nicht Haushaltsangehörige sind oder werden – bei Pflegebedürftigkeit einer oder mehrerer bei der Zumes-

sung von Wohnfläche zu berücksichtigenden Person bzw. Personen,

- wegen Betreuung von eigenen nicht zum Haushalt gehörenden Kindern, ohne gleichzeitig bestehendes Sorgerecht.

Allein stehenden Elternteilen mit Kindern kann nicht ohne weiteres zusätzliche Wohnfläche mit der Begründung zugebilligt werden, in absehbarer Zeit entstehe zusätzlicher Raumbedarf.

Eine Tätigkeit zu Erwerbszwecken meint die gesamte, auf Erzielung von Einkünften gerichtete Tätigkeit, für die nachvollziehbar und belegbar ein dauerhafter Raumbedarf geltend gemacht werden kann. Hiervon nicht umfasst sind Aus-, Fort- und Weiterbildung.

Als Angehörige gelten Verwandte und Verschwägte in gerader Linie, der Ehegatte, der Lebenspartner, der Verlobte, Geschwister, Ehegatten der Geschwister, Geschwister der Ehegatten sowie Pflegeeltern und Pflegekinder.

Die Pflegebedürftigkeit ist als eine solche im Sinne des Elften Buches des Sozialgesetzbuchs (SGB XI) darzulegen. Die Pflegeperson, die in die Wohnung tatsächlich aufgenommen werden soll, muss für die erforderliche pflegerische Tätigkeit offensichtlich geeignet sein. Sie muss nicht den Anforderungen des SGB XI entsprechen.

Die Wohnfläche von Wohnungen soll 35 qm nicht unterschreiten.

Die Wohnfläche der Wohnungen für Haushalte mit mindestens einem Kind sowie jungen kinderlosen Haushalten (§ 4 Abs. 17) muss eine familiengerechte Unterbringung ermöglichen. Bei einer Familie mit zwei Kindern soll die Wohnfläche 90 qm nicht unterschreiten. Für jedes weitere Kind erhöht sich die Untergrenze des Wohnflächenbedarfs im Regelfall um 10 qm. Bei Objekten mit geringerer Wohnfläche muss der Antragsteller nachweisen, dass eine familiengerechte Unterbringung dennoch gewährleistet ist. Eine familiengerechte Unterbringung erfordert eine ausreichende Anzahl an Kinderzimmern. Für einen Haushalt mit drei Kindern müssen mindestens zwei Kinderzimmer vorgesehen sein.

Kinderzimmer für ein Kind müssen mindestens 10 qm, Kinderzimmer für zwei Kinder mindestens 15 qm groß sein. Dabei ist zu beachten, dass der Altersunterschied von Kindern einer dauerhaften gemeinsamen Unterbringung in einem Kinderzimmer entgegenstehen kann. Gleiches gilt für eine dauerhafte gemischt geschlechtliche Unterbringung von Kindern in einem gemeinsamen Kinderzimmer. In

Wohngebäuden zur familiengerechten Unterbringung sind gut zugängliche Stellplätze für Kinderwagen vorzusehen.

Das Landeswohnraumförderungsprogramm kann als Gegenleistung für den (voraussichtlichen) Erhalt einer Förderung bestimmen, dass die Vorhabensplanung der Antragsteller zusätzliche Kinderzimmer ausweisen muss.

Zusätzlicher Raumbedarf zu Erwerbszwecken ist mit seinem Flächenanteil bei der Bemessung der Fördermittel in Abzug zu bringen.

1.2 Wohnflächengrenzen bei der Förderung von Mietwohnraum

Mietwohnraum darf nur gefördert werden, soweit die Wohnungsgröße nach dem Verhältnis zur Raumzahl angemessen ist. Danach sind folgende Wohnungsgrößen regelmäßig zulässig:

- bis zu 45 qm Wohnfläche mit bis zu zwei Wohnräumen,
- bis zu 60 qm Wohnfläche mit mindestens zwei und höchstens drei Wohnräumen,
- bis zu 75 qm Wohnfläche mit mindestens drei und höchstens vier Wohnräumen,
- bis zu 90 qm Wohnfläche mit mindestens vier und höchstens fünf Wohnräumen.

Bei weiterer Erhöhung der Wohnungsgrößen um jeweils bis zu 15 qm, erhöht sich die Zahl der mindestens und höchstens herzustellenden Wohnräume um jeweils einen.

Die Wohnfläche von Wohnungen soll 30 qm nicht unterschreiten.

Eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen ist um bis zu 15 qm auch bei gleich bleibender Raumzahl zulässig, wenn eine Wohnung nach DIN 18025 Teil 1 Barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für Rollstuhlfahrer – Planungsgrundlagen – geplant wird. Generell ist eine Über- und Unterschreitung der Wohnflächengrenzen um 5 % zulässig.

Eine sich aus der generell zulässigen Überschreitung ergebende zusätzliche Wohnfläche ist nicht förderfähig. Bei Vorliegen von Besonderheiten bei baulichen Maßnahmen in bestehendem Wohnraum (zum Beispiel in denkmalgeschützten Gebäuden) behält sich die oberste Landesbehörde vor, eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen um bis zu 15 % bei gleich bleibender Raumzahl zuzulassen.

Im Landeswohnraumförderungsprogramm kann vorgegeben werden, dass Förderempfänger eine bestimmte Anzahl oder einen entsprechenden Prozentsatz zu bauender Wohnungen mit einer festgesetzten Wohnfläche oder einer bestimm-

ten Raumzahl zu schaffen haben, um zum Beispiel eine familiengerechte Unterbringung zu ermöglichen. Das gilt auch dann, wenn diese Wohnungen nicht für einen bestimmten Personenkreis zu binden sind. Eine familiengerechte Unterbringung erfordert eine ausreichende Anzahl an Kinderzimmern. Für einen Haushalt mit drei Kindern müssen mindestens zwei Kinderzimmer vorgesehen sein. Kinderzimmer für ein Kind müssen mindestens 10 qm, Kinderzimmer für zwei Kinder mindestens 15 qm groß sein. Für eine familiengerechte Unterbringung sind in Wohngebäuden gut zugängliche Stellplätze für Kinderwagen vorzusehen.

Im Landeswohnraumförderungsprogramm können zur Erreichung bestimmter Förderzwecke abweichende Wohnflächen und abweichende Raumzahlen festgelegt werden. Das gilt beispielsweise, wenn die Förderung betreuter Mietwohnungen für Senioren sowie schwerbehinderter Menschen vorgesehen ist.

Im Landeswohnraumförderungsprogramm kann für bestimmte Zielgruppen die Förderung von Einfachwohnungen mit geringerem Ausbaustandard, verdichteter Belegung, abweichenden zulässigen Wohnflächen und abweichender zulässiger Raumzahl vorgesehen werden.

2 Nummer 2 (Angemessenheit der Größe und des Zuschnitts vorhandenen Wohnraums)

Vorhandener Wohnraum ist regelmäßig angemessen im Sinne von § 11 Abs. 2 Nr. 1 und von § 15 Abs. 4, wenn einem Haushalt mit vier Haushaltsangehörigen eine Wohnfläche von 90 qm zur Verfügung steht. Für einen Haushalt mit zwei Kindern sollte mindestens ein Kinderzimmer mit einer Wohnfläche von regelmäßig 15 qm zur Verfügung stehen. Dabei ist auch zu beachten, dass der Altersunterschied von Kindern einer dauerhaften gemeinsamen Unterbringung in einem Kinderzimmer entgegenstehen kann. Gleiches gilt für eine dauerhafte gemischt geschlechtliche Unterbringung von Kindern in einem gemeinsamen Kinderzimmer. In solchen Fällen kann die Angemessenheit des Wohnraums das Vorhandensein (oder die Herstellbarkeit) von zwei Kinderzimmern mit jeweils regelmäßig mindestens 10 qm Wohnfläche verlangen.

Der Wohnungszuschnitt im Sinne des § 11 Abs. 2 Nr. 1 und des § 15 Abs. 4 ist angemessen, wenn der Wohnraum auch für die übrigen Haushaltsmitglieder eine den derzeitigen Wohnbedürfnissen entsprechende Unterbringung ermöglicht. So sollte auch das Schlafzimmer der Eltern regelmäßig

eine Wohnfläche von mindestens 10 qm bieten (vergleiche zur Verpflichtung im Rahmen des Zumutbaren eine ausreichende Größe und einen ausreichenden Zuschnitt herzustellen Nummer 9.2.1.1 zu § 11 Abs. 2 Nr. 1).

3 Nummer 3 (Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen)

Zuständige Stelle:

Gemeinde

Zur Feststellung und für die Angaben zur maßgeblichen Wohnungsgröße nach § 15 Abs. 2 Satz 3 ist Folgendes zu beachten:

a) Für die Überlassung von Wohnungen der Förderjahrgänge (Programmjahre) ab 2009 sind nachfolgende Wohnungsgrößen angemessen und maßgeblich:

- bis zu 45 qm mit bis zu zwei Wohnräumen, für die Nutzung durch eine Person,
- bis zu 60 qm mit bis zu drei Wohnräumen, für die Nutzung durch zwei Personen,
- bis zu 75 qm mit bis zu vier Wohnräumen, für die Nutzung durch drei Personen,
- bis zu 90 qm mit bis zu fünf Wohnräumen, für die Nutzung durch vier Personen,
- bis zu 105 qm mit bis zu sechs Wohnräumen, für die Nutzung durch fünf Personen.

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 qm und einen weiteren Wohnraum, wobei auch in absehbarer Zeit hinzukommende Haushaltsangehörige zu berücksichtigen sind.

b) Zur Überlassung von Wohnungen der Förderjahrgänge (Programmjahre) bis einschließlich 2008 sind nachfolgende Wohnungsgrößen angemessen und maßgeblich:

- Alleinstehende: bis zu 45 qm Gesamtwohnfläche,
- Haushalte mit zwei Haushaltsangehörigen: bis zu 60 qm oder zwei Wohnräume,
- Haushalte mit drei Haushaltsangehörigen: bis zu 75 qm oder drei Wohnräume,
- Haushalte mit vier Haushaltsangehörigen: bis zu 90 qm oder vier Wohnräume,
- Haushalte mit fünf Haushaltsangehörigen: bis zu 105 qm oder fünf Wohnräume.

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 qm oder einen weiteren Wohn-

raum, wobei auch in absehbarer Zeit hinzukommende Haushaltsangehörige zu berücksichtigen sind.

Die angegebenen Wohnungsgrößen dürfen um bis zu fünf Quadratmeter überschritten werden.

Zur uneingeschränkten Verwendbarkeit des Wohnberechtigungsscheins für den Bezug und die Überlassung von Wohnungen aller Förderjahrgänge sind die Angaben im Wohnberechtigungsschein stets nach a) und b) vorzunehmen.

Die Bestätigung eines zusätzlichen Bedarfs an Wohnfläche oder Wohnräumen ist durch die zuständige Stelle bei Vorliegen der nachfolgenden Fallgestaltungen zulässig. Dabei erhöht sich die angemessene Wohnfläche um jeweils insgesamt bis zu 15 qm und einen zusätzlichen Wohnraum (vergleiche a), um jeweils insgesamt bis zu 15 qm oder einen zusätzlichen Wohnraum (vergleiche b) bei tatsächlichem bereits gegebenem und nachgewiesenem oder in absehbarer Zeit erforderlich werdendem zusätzlichem Raumbedarf

- für Haushalte, in denen Schwerbehinderte im Sinne von § 4 Abs. 21 leben, wenn durch die Art der Behinderung ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf entsteht,
- zu Erwerbszwecken (vergleiche zum Begriff Nummer 1.1),
- zur Aufnahme von Angehörigen (vergleiche zum Begriff Nummer 1.1) soweit sie nicht Haushaltsangehörige sind oder werden,
- zur Aufnahme von Pflegepersonen – soweit sie nicht Haushaltsangehörige sind oder werden – bei Pflegebedürftigkeit einer oder mehrerer bei der Zumesung von Wohnfläche zu berücksichtigenden Person bzw. Personen (vergleiche zu den Begriffen Nummer 1.1),
- zur Betreuung von eigenen nicht zum Haushalt gehörenden Kindern ohne gleichzeitig bestehendes Sorgerecht.

Im Übrigen kann allein stehenden Elternteilen mit Kindern nicht ohne weiteres zusätzliche Wohnfläche und/ oder ein zusätzlicher Wohnraum mit der Begründung zugewilligt werden, in absehbarer Zeit entstehe zusätzlicher Raumbedarf.

Zur Vermeidung besonderer Härten in Fällen des § 15 Abs. 3 Nr. 2

- kann beim Wohnungstausch nach § 15 Abs. 3 Nr. 1 2. Alternative ausnahmsweise ein zusätzlicher Wohnraum bescheinigt werden, damit ein Wohnungstausch nicht an der für den Wohnberechtigten angemessenen Wohnungsgröße scheitert. Ein solcher Härtefall liegt insbesondere dann vor, wenn
 - ältere, gebrechliche oder behinderte Menschen in eine ihren Bedürfnissen entsprechende angemessene Wohnung umziehen wollen oder
 - ältere Menschen eine Wohnung in der Nähe ihrer Kinder beziehen wollen;
- kann beim Auszug des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins (§ 15 Abs. 6) zusätzlicher Wohnraum oder zusätzliche Wohnfläche bescheinigt werden, wenn der Erteilung eines neuen Wohnberechtigungsscheins die Größe der Wohnung entgegensteht.

In diesen Härtefällen ist eine Bescheinigung für eine bestimmte Wohnung (besonderer Wohnberechtigungsschein – Anlage 3) zu verwenden.

In den Fällen der Erteilung eines besonderen Wohnberechtigungsscheins sind die Anforderungen an eine familiengerechte Unterbringung nach den Nummern 1.1 und 2. zu beachten.

Wird der Wohnberechtigungsschein für den Bezug einer betreuten Seniorenmietwohnung erteilt, kann eine Wohnfläche angegeben werden, die die Wohnflächengrenzen bei einem Ein- und Zweipersonenhaushalt um jeweils bis zu 15 qm überschreitet. Das gilt auch für Schwerbehinderte im Sinne des § 4 Abs. 21.