

**Verwaltungsvorschrift zur Sicherung von Bindungen in der sozialen
Wohnraumförderung nach Wohnungsbindungsgesetz und
Wohnraumförderungsgesetz (VwV-SozWo 2004)**

Gl.-Nr.: 2330.60

Fundstelle: Amtsbl. Schl.-H. 2004 S. 548

Erlass des Innenministeriums

vom 17. Juni 2004 – IV 517/IV 513 - 470.613.4.1 –

Änderungsdaten:

geänd. Erl. v. 29.9.2004 (Amtsbl. S. 816) [eingearbeitet]

geänd. Erl. v. 17.8.2005 (Amtsbl. S. 806) [eingearbeitet]

geänd. Erl. v. 23.1.2006 (Amtsbl. S. 87) [eingearbeitet]

Zum Vollzug des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 7 Gesetz vom 29. Dezember 2003 BGBl. I S. 3076) sowie des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2405) wird die nachfolgende Verwaltungsvorschrift erlassen.

Abweichungen von dieser Verwaltungsvorschrift sind nur mit Einwilligung des für die Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums zulässig.

Inhaltsüberblick

1. Anzuwendende Rechtsvorschriften
2. Zuständige Stelle
3. Verfügungsberechtigte/Verfügungsberechtigter
4. Haushaltsangehörige
5. Einkommensgrenzen
6. Einkommensermittlung
7. Überlassung von Wohnungen
8. Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins
9. Freistellungen von Bindungen
10. Erhaltung der Mietwohnnutzung
11. Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen
12. Sicherung der Zweckbestimmung
13. Maßnahmen bei Gesetzesverstößen
14. Ende der Eigenschaft "öffentlich gefördert"
15. Ende der Bindungen nach dem WoFG
16. Mietbindungen
17. Kooperationsvertrag
18. Schlussvorschriften

1 Anzuwendende Rechtsvorschriften

1.1 Für Mietwohnungen, die ab dem 1. Januar 2002 im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, sind die Vorschriften des WoFG maßgeblich.

1.2 Für die Belegung, Freistellung etc. von Sozialwohnungen, für die öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) bis zum 31. Dezember 2001 bewilligt worden sind (sog. 1. Förderweg), gilt das WoBindG in der ab dem 1. Januar 2002 geltenden Fassung, § 50 Abs. 1 WoFG in Verbindung mit § 1 WoBindG.

1.3 Das WoBindG knüpft mit seinem Anwendungsbereich an die Unterscheidung des II. WoBauG zwischen öffentlich gefördertem sozialen Wohnungsbau (§ 6 Abs. 1, §§ 25 bis 72 II. WoBauG) und Wohnungsbau, der nicht mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG gefördert worden ist, an. Die mit den allgemeinen Wohnungsbauprogrammen vor dem 1. Januar 2002 bewilligten Mittel sind öffentliche Mittel im Sinne von § 6 II. WoBauG, soweit sie nicht ausdrücklich als nichtöffentliche Mittel oder Wohnungsfürsorgemittel bezeichnet worden sind.

Das WoBindG ist daher auf Wohnungen nicht unmittelbar anzuwenden, die mit Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBauG oder im Wege der vereinbarten bzw. einkommensorientierten Förderung nach § 88d bzw. § 88e II. WoBauG gefördert worden sind.

Für Wohnungen, für die nach den §§ 88, 88 d oder 88 e II. WoBauG Fördermittel bis zum 31. Dezember 2001 bewilligt worden sind, sind die Regelungen des WoBindG in der ab dem 1. Januar 2002 geltenden Fassung und des WoFG nach Maßgabe dieser Verwaltungsvorschrift entsprechend heranzuziehen.

2 Zuständige Stelle

Die Zuständigkeiten ergeben sich aus der Landesverordnung über die zuständigen Stellen im Wohnungswesen vom 11. Dezember 2001 (GVOBl. Schl.-H. S. 437).

3 Verfügungsberechtigte/Verfügungsberechtigter

3.1 Verfügungsberechtigt ist, wer aufgrund eines dinglichen Rechts zur Überlassung des Besitzes berechtigt ist (nämlich Eigentümerin/Eigentümer, Erbbauberechtigte, Nießbraucherin/Nießbraucher, Inhaberin/Inhaber eines Wohnungsrechts nach § 1093 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Inhaberin/Inhaber eines Dauerwohnrechts nach § 31 Wohnungseigentumsgesetz). Unerheblich ist, ob sie/er Schuldnerin/Schuldner der Fördermittel ist oder gewesen ist.

3.2 Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Erwerbers/der Erwerberin führt nicht zum Verlust der Verfügungsbefugnis des veräußernden Eigentümers/der veräußernden Eigentümerin. Der Erwerber/Die Erwerberin wird erst durch seine/ihre Eintragung in das Grundbuch Verfügungsberechtigter/Verfügungsberechtigte, auch wenn bereits mit dem notariellen Kaufvertrag Nutzen, Lasten und Gefahren auf sie/ihn übergegangen sind.

3.3 Besonderheit bei mit öffentlichen Mitteln im Sinne des II. WoBauG geförderten Wohnungen (1. Förderweg)

Der/Dem Verfügungsberechtigten steht ein von ihr/ihm Beauftragter gleich, § 19 Abs. 3 WoBindG. Beauftragte sind die gewerbliche Verwalterin/der gewerbliche Verwalter einer Wohnung und ihre/seine Mitarbeiter, aber auch diejenige/derjenige, die/der nur für einen Einzelfall von der/vom Verfügungsberechtigten bevollmächtigt ist.

Maßnahmen sind aber in der Regel gegen die Verfügungsberechtigte/den Verfügungsberechtigten zu richten, da andernfalls der Umfang des Auftrages oder der Vollmacht erst geprüft werden müsste.

4 Haushaltsangehörige

4.1 Allgemein

Zum Haushalt rechnen die in § 18 Abs. 2 WoFG bezeichneten Personen, die im Zeitpunkt der Antragstellung miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen. Zum Haushalt rechnen auch Personen, die alsbald – in der Regel sechs Monate – nach Fertigstellung des Bauvorhabens oder Bezug der Wohnung in den Haushalt aufgenommen werden oder nur vorübergehend abwesend sind. Die Zugehörigkeit zum Haushalt ist auf geeignete Weise nachzuprüfen.

4.2 Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft

Grundvoraussetzung ist, dass die betreffenden Personen eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen. Der Begriff entspricht dem des § 4 Abs. 2 Wohngeldgesetz (WoGG; vom 23. Januar 2002 (BGBl. I S. 475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juli 2002 (BGBl. I S. 2690). Danach führen Personen eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft, wenn sie Wohnraum gemeinsam bewohnen und sich ganz oder teilweise mit dem täglichen Lebensbedarf versorgen. Lebt die Antrag stellende Person mit anderen Personen in derselben Wohnung, ist regelmäßig von einer Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft auszugehen. Dies gilt nicht bei Personen mit Untermietverträgen und Personen, die lediglich aus wirtschaftlichen Gründen eine gemeinsame Wohnung beziehen, beispielsweise in Form einer Studentenwohngemeinschaft.

4.3 Haushaltsangehörige im Sinne des § 18 Abs. 2 WoFG

4.3.1 Antragstellerin/Antragsteller

4.3.2 Ehegatte/Ehegattin

Der/Die getrennt lebende (§ 1567 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch - BGB) oder auf Dauer in einer Einrichtung untergebrachte Ehegatte/Ehegattin ist kein/keine Haushaltsangehöriger. Die Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft besteht auch dann nicht mehr, wenn die Ehegatten innerhalb der ehelichen Wohnung getrennt leben.

4.3.3 Lebenspartnerinnen und Lebenspartner

Nach § 1 Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG) vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266; geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3513, 3517) begründen zwei Personen gleichen Geschlechts eine Lebenspartnerschaft, wenn sie vor dem zuständigen Standesamt erklären, eine Partnerschaft auf Lebenszeit führen zu wollen. Die Vorlage der Lebenspartnerschaftsurkunde ist erforderlich.

4.3.4 Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft

Ob eine sonstige auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft besteht, ist im Einzelfall sorgfältig zu prüfen; wegen der anknüpfenden Folgen sind an die Intensität der

Beziehung hohe Anforderungen zu stellen. Unabhängig davon, ob es sich um zwei gleich- oder verschiedenen geschlechtliche Partnerinnen/Partner handelt, müssen jedenfalls innere Bindungen bestehen, die ein gegenseitiges Entstehen der Partner füreinander begründen und daneben weitere Lebensgemeinschaften nicht zulassen. Diese Beziehungen müssen über eine bloße Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft deutlich erkennbar hinausgehen und dürfen nicht nur vorübergehend angelegt sein.

Als Indizien gelten insbesondere

- eine längere Dauer des Zusammenlebens (unter anderem Nachweis über Meldebescheinigung),
- die Bildung gemeinsamen Vermögens,
- die Versorgung von Kindern und/oder Angehörigen im gemeinsamen Haushalt sowie
- die Befugnis, über Einkommen und Vermögensgegenstände des Partners zu verfügen (z.B. gemeinsame Kontoführung).

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.

Zu den sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften zählen auch Verlobte und zwar unabhängig davon, ob eine Haushaltsgemeinschaft bereits besteht oder alsbald bestehen wird.

Ob eine Lebensgemeinschaft eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft im Sinne des § 18 Abs. 1 Satz 1 WoFG darstellt und auf Dauer angelegt ist, ist von der zuständigen Stelle im Einzelfall zu entscheiden.

4.3.5 Verwandte (§ 1589 BGB)

Zu jeder der in § 18 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 WoFG bezeichneten Personengruppe gehören die jeweiligen Verwandten, Schwägeren, Pflegekinder und Pflegeeltern, wie folgt:

4.3.5.1 Verwandte in gerader Linie sind Ur- und Großeltern, Eltern, Kinder, Enkel und Urenkel. Ein Kind gehört auch dann als Angehöriger zum Haushalt eines jeden Elternteils, wenn die Eltern geschieden sind oder getrennt leben und ein beiden Elternteilen zustehendes Sorgerecht in der Weise ausgeübt wird, dass sich das Kind abwechselnd und regelmäßig in den Wohnungen der Eltern aufhält und dort betreut wird. Das Kind hat in diesem Fall zwei wechselseitige, gleichrangige Wohnsitze. Etwas anderes gilt bei Kindern, die ganz offensichtlich ihren einzigen Lebensmittelpunkt nach den Umständen des Einzelfalls nur bei einem Elternteil haben können.

Mündel (§ 1793 Abs. 1 Satz 3 BGB) werden berücksichtigt, wenn sie wie leibliche Kinder auf längere Dauer in den Haushalt des Vormundes aufgenommen worden sind.

4.3.5.2 Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie sind Geschwister.

4.3.5.3 Verwandte dritten Grades (Onkel, Tanten, Neffen, Nichten) sind keine Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 WoFG.

4.3.5.4 Verschwägert sind die Verwandten des Ehegatten mit dem anderen Ehegatten und bleiben es auch nach Auflösung der Ehe. Nicht verschwägert miteinander sind die Ehegatten zweier Geschwister.

Verschwägert

1. in gerader Linie sind Schwiegereltern, Schwiegerkinder, Stiefkinder,
 2. in der Seitenlinie sind Schwager, Schwägerinnen (Geschwister des Ehegatten).
- 4.3.5.5 Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter, Pflegeeltern

Pflegekinder sind Personen, mit denen die/der Antragsberechtigte durch ein familienähnliches auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis verbunden ist, sofern sie/er sie in ihrem/seinem Haushalt aufgenommen hat und ein Obhut- und Pflegeverhältnis zwischen diesen Personen und ihren Eltern nicht mehr besteht. Die Eigenschaft "Pflegekind/Pflegeeltern" ergibt sich aus einer Bescheinigung des Jugendamtes.

4.4 Alsbaldige Aufnahme in den Haushalt

Zum Haushalt gehören auch die in § 18 Abs. 2 WoFG genannten Personen, die alsbald in den Haushalt aufgenommen werden sollen. Alsbald heißt in der Regel innerhalb von sechs Monaten. Die bevorstehende Aufnahme in den Haushalt ist durch den Antragsteller/die Antragstellerin in geeigneter Weise nachzuweisen, z.B. durch schriftliche Erklärung.

Ein ungeborenes Kind ist zum Haushalt zu rechnen, wenn durch ärztliche Bescheinigung nachgewiesen wird, dass die Geburt innerhalb von 6 Monaten nach Antragstellung zu erwarten ist.

4.5 Vorübergehende Abwesenheit

Zum Haushalt rechnen die in § 18 Abs. 2 WoFG bezeichneten Personen auch dann, wenn sie vorübergehend abwesend sind. Vorübergehend abwesend sind Personen, wenn der Haushalt auch während ihrer Abwesenheit der Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen bleibt, z.B. Krankenhausaufenthalt, Kind, welches sich auswärtig zur Ausbildung oder Studium aufhält. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, kann von einer vorübergehenden Abwesenheit regelmäßig ausgegangen werden, solange diese Personen noch für ihre Lebenshaltung überwiegend von anderen Haushaltsangehörigen unterstützt werden. Indiz für die nur vorübergehende Abwesenheit ist auch, dass dem Familienmitglied noch ein eigener Wohnraum zur Verfügung steht. Ist ungewiss, ob sich das abwesende Familienmitglied endgültig vom Familienhaushalt gelöst hat, ist es als nur vorübergehend abwesend zu behandeln.

5 Einkommensgrenzen

Im Falle einer Änderung der Landesverordnung über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (EkGrenzVO) vom 11. Dezember 2001 (GVBl. Schl.-H. S. 436) treten die dort geänderten Bestimmungen an die Stelle der im Folgenden aufgeführten Regelungen.

5.1 Einkommensgrenzen bei nach dem WoFG geförderten Wohnungen

Für die ab dem 1. Januar 2002 geförderten Wohnungen gelten die Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2, 3 WoFG in Verbindung mit § 3 der EkGrenzVO und dem Erlass über die dynamische Veränderung der

Einkommensgrenzen bei geförderten Mietwohnungen vom 24. November 2005 (Amtsbl. Schl.-H. S. 1114) in der jeweils geltenden Fassung.

Die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG erhöht sich um einen Betrag von 500 Euro für jedes Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG). Zum Haushalt ist bereits ein Kind zu rechnen, dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung alsbald, d.h. innerhalb von sechs Monaten ab Antragstellung, erwartet wird (§ 18 Abs. 1 Satz 2 WoFG).

Die nach § 9 Abs. 2 WoFG i.V.m. § 3 Abs. 1 der EkGrenzVO ermittelte Basiseinkommensgrenze erhöht sich gemäß § 3 Abs. 2 der EkGrenzVO i.V.m. dem Erlass über die dynamische Veränderung der Einkommensgrenzen um 7,41 Prozent.

5.2 Einkommensgrenzen bei nach dem II. WoBauG geförderten Wohnungen

5.2.1 Wohnungsbestand, der im 1. Förderweg gefördert wurde

Sofern die Wohnung vor dem 1. Januar 2002 mit öffentlichen Mitteln im 1. Förderweg gefördert wurde, kommt das WoBindG zur Anwendung, § 50 Abs. 1 Nr. 1, 2 WoFG in Verbindung mit § 1 WoBindG.

Für die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen sind die Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG i.V.m. § 1 Abs. 2 der EkGrenzVO maßgeblich.

5.2.2 Wohnungsbestand, der im Rahmen der vereinbarten Förderung bzw. mit Aufwendungsdarlehen gefördert wurde

Sofern in der Bewilligung (Förderzusage) oder Fördervereinbarung bei der Bestimmung der Einkommensgrenzen auf § 25 Abs. 2 II. WoBauG Bezug genommen wurde, erschließen sich die maßgeblichen Einkommensgrenzen für Wohnungen, die in Schleswig-Holstein vor dem 1. Januar 2002 mit Aufwendungsdarlehen (§ 88II. WoBauG) oder in der vereinbarten Förderung (§ 88d II. WoBauG) gefördert wurden, aus § 9 Abs. 2 WoFG. Sind somit in den Bestimmungen der jeweiligen Darlehenszusage bzw. der Fördervereinbarung Überschreitungen der Einkommensgrenze festgeschrieben, haben diese weiterhin Bestand. Basis für die Überschreitung ist aber nicht mehr § 25 Abs. 2 II. WoBauG sondern § 9 Abs. 2 WoFG.

Bei Fördervereinbarungen nach § 88d II. WoBauG (vereinbarte Förderung), in denen eine Einkommensgrenze ohne Bezugnahme auf § 25 Abs. 2 II. WoBauG bestimmt worden ist, bleibt es bei dieser Bestimmung - die in der Fördervereinbarung bestimmten Einkommensgrenzen gelten unverändert fort.

6 Einkommensermittlung

6.1 Soweit keine andere Regelung in dieser Verwaltungsvorschrift erfolgt, sind grundsätzlich die allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des Wohngeldgesetzes (WoGVwV) vom 27. Dezember 2001 (Anlage 11 a zum Bundesanzeiger vom 17. Januar 2002 – S. 722) in der jeweils geltenden Fassung und die dazu ergangenen Erlasse entsprechend anzuwenden. Die Vorschriften zur Ermittlung des Jahres- und Gesamteinkommens in §§ 20 bis 24 WoFG stimmen im Wesentlichen mit den §§ 9 bis 13 des Wohngeldgesetzes (WoGG) überein.

6.2 Bei der Einkommensermittlung sind die Belange des Datenschutzes nach Maßgabe des Landesdatenschutzgesetzes zu berücksichtigen. Die Antragstellerin/Der Antragsteller und ihre/seine Haushaltsangehörigen sind darauf hinzuweisen, dass die geforderten Angaben über die Einkommensverhältnisse zur Bearbeitung des Antrages benötigt werden und eine Verweigerung zur Ablehnung des Antrages führen kann.

Die Angaben zur Einkommenserklärung sind durch Unterlagen der Antrag stellenden Personen bzw. dessen Haushaltsangehörigen oder durch Bestätigung der Arbeitgeberin/des Arbeitgebers oder des Finanzamtes nachzuweisen.

Nach § 32 Abs. 4 WoFG haben - bei begründeten Zweifeln an der Richtigkeit der Angaben und der vorgelegten Einkommensnachweise – die Finanzbehörden und Arbeitgeber Auskunft zu erteilen, wenn es zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnung oder den Bestimmungen der Förderzusage notwendig ist (vgl. Nr. 12.4).

6.3 Art und Ergebnis der Einkommensprüfung sind aktenkundig zu machen. Die Einkommenserklärung ist zu den Akten zu nehmen. Die vorgelegten Nachweise sollen in der Regel nach Einsichtnahme zurückgegeben werden; nur die für die Entscheidung erheblichen Angaben sind in den Akten festzuhalten.

6.4 Bezüglich des Einkommens haushaltsangehöriger Personen haben Antrag stellende Personen entweder zu versichern, dass die Angehörigen kein eigenes Einkommen haben oder entsprechende Einkommensangaben in der Einkommenserklärung zu machen.

6.5 Gesamteinkommen

Maßgebendes Einkommen ist das Gesamteinkommen des Haushaltes (§ 20 WoFG). Dieses ergibt sich aus der Summe der Jahreseinkommen (Nr. 6.6) aller Haushaltsangehörigen abzüglich der Frei- und Abzugsbeträge nach § 24 WoFG (Nr. 6.9). Zum Haushalt rechnen die in § 18 Abs. 2 WoFG aufgeführten Personen, die im Zeitpunkt der Antragstellung miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen oder alsbald in den Haushalt aufgenommen werden – Ausführungen dazu unter Nr. 4.

Die Ermittlung des Gesamteinkommens erfolgt nach folgendem Schema:

Positive Einkünfte nach § 2 Abs. 1, 2 und 5 a EStG (§ 21 Abs. 1, § 22 WoFG)

+ Einnahmen nach § 21 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 22 WoFG

- Aufwendungen nach § 21 Abs. 3 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 WoFG

= Zwischensumme

- pauschaler Abzug nach § 23 WoFG

= Jahreseinkommen nach § 21 Abs. 1 WoFG

Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen

- Frei- und Abzugsbeträge nach § 24 WoFG

= jährliches Gesamteinkommen nach § 20 WoFG

§ 20 WoFG entspricht weitgehend § 9 Abs. 1 WoGG. Die Nr. 9.11 ff WoGVwV sind entsprechend anzuwenden.

6.6 Begriff des Jahreseinkommens nach § 21 WoFG

Das Jahreseinkommen wird für jede haushaltsangehörige Person gesondert festgestellt.

Jahreseinkommen ist nach § 21 Abs. 1 WoFG die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1, 2 und § 5a Einkommensteuergesetz (EStG) zuzüglich der steuerfreien Einnahmen nach § 21 Abs. 2 WoFG, abzüglich der Aufwendungen nach § 21 Abs. 3 WoFG und abzüglich der pauschalen Abzugsbeträge nach § 23 WoFG.

§ 21 WoFG entspricht weitgehend § 10 WoGG. Die Nr. 10.0 ff WoGVwV mit Ausnahme der im Folgenden genannten Nummern sind anzuwenden.

Nicht anwendbar sind:

- Nr. 10.201.6 Absatz 2 Buchstabe d) bb) WoGVwV hinsichtlich des Mutterschaftsgeldes nach dem Gesetz über die Krankenversicherung der Landwirte und nach dem Zweiten Gesetz über die Krankenversicherung der Landwirte
- Nr. 10.201.6 Abs. 2 Buchstabe e und f sowie Abs. 4 WoGVwV – Mutterschutzleistungen – ,
- Nr. 10.201.7 WoGVwV – Mutterschaftsgeld nach § 200 RVO – ,
- Nr. 10.207 WoGVwV – Leistungen der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt hinsichtlich von Heimbewohnern im Sinne des Heimgesetzes – ,
- Nr. 10.209 WoGVwV – Ansatz des Mietwertes des Eigennutzers, der mehr als 2 Wohnungen im eigenen Haus hat.

6.7 Ermittlungszeitraum des Jahreseinkommens nach § 22 WoFG

§ 22 WoFG entspricht weitgehend § 11 WoGG. § 22 WoFG stellt auf das zu erwartende Einkommen in den 12 Monaten ab Antragstellung ab. Über die Höhe der im laufenden Monat der Antragstellung und den folgenden elf Monaten zu erwartende Einnahmen sowie Beginn und Ausmaß einer Einnahmenänderung muss eine verlässliche Aussage möglich sein. Für diese Einkommensprognose kann von dem Einkommen ausgegangen werden, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor Antragstellung erzielt wurde (§ 22 Abs. 1 Satz 2 WoFG).

Die Nr. 11.11 ff der WoGVwV sind anzuwenden (mit Ausnahme der Nr. 11.12 Abs. 2 der WoGVwV).

6.8 Pauschaler Abzug nach § 23 WoFG

§ 23 Abs. 1 und 2 WoFG entspricht § 12 Abs. 1 und 2 WoGG. Die Nr. 12.11 ff. der WoGVwV sind anzuwenden. Abweichend von den wohngeldrechtlichen Einkommensermittlungsvorschriften in § 12 Abs. 3 WoGG entfällt der pauschale Abzug von 6 Prozent im Rahmen der Einkommensermittlung in der sozialen Wohnraumförderung.

6.9 Frei- und Abzugsbeträge nach § 24 WoFG

6.9.1 Zur Feststellung des Gesamteinkommens des Haushaltes sind von der Summe der Jahreseinkommen aller Haushaltsangehörigen die Frei- und Abzugsbeträge nach § 24 WoFG abzuziehen. Bei der Ermittlung der Frei- und Abzugsbeträge ist grundsätzlich von den Verhältnissen im Zeitpunkt der Antragstellung auszugehen (§ 20 Satz 3 WoFG).

6.9.2 § 24 WoFG entspricht § 13 WoGG weitgehend. Es sind die hierzu vorliegenden WoGVwV (13.0 ff WoGVwV) mit Ausnahme der Regelung der Nr. 13.13 WoGVwV anzuwenden. Den Freibetrag für Opfer nationalsozialistischer Verfolgung und ihnen Gleichgestellte im Sinne des Bundesentschädigungsgesetzes kennt nur das

Wohngeldrecht; er ist in der sozialen Wohnraumförderung und darauf verweisenden Rechtsgebieten nicht anzuwenden.

6.9.3 Die Schwerbehinderten-Freibeträge sind in der in § 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WoFG genannten Höhe bei der Ermittlung des Gesamteinkommens anzurechnen.

6.9.4 Der Freibetrag für junge Ehepaare ist in der in § 24 Abs. 1 Nr. 3 WoFG genannten Höhe anzurechnen.

Der Freibetrag für junge Ehepaare findet auf Lebenspartner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft und auf sonstige dauerhafte Lebensgemeinschaften keine Anwendung.

6.9.5 Haushaltsangehörige Kinder müssen den Kindschaftsbegriff des § 32 Abs. 1 bis 5 EStG erfüllen (vgl. § 8 Nr. 1, § 9 Abs. 2 Satz 2 WoFG). Die Bezugnahme auf den einkommensteuerrechtlichen Kindschaftsbegriff hat zur Folge, dass bei einem Kind, welches das 18. Lebensjahr bereits vollendet hat, der Freibetrag für mitverdienende Kinder (§ 24 Abs. 1 Nr. 5 WoFG) nur gewährt werden kann, wenn die Einkünfte (im Sinne des § 2 Abs. 2 EStG) und die Bezüge des Kindes, die zur Bestreitung des Unterhalts oder der Berufsausbildung bestimmt oder geeignet sind, den in § 32 Abs. 4 Satz 2 EStG in Verbindung mit § 52 Abs. 40 EStG bestimmten Grenzbetrag nicht übersteigen. Zu den Bezügen gehören auch

Weiter bleiben die Sozialversicherungsbeiträge des Einkünfte erzielenden Kindes bei der Prüfung, ob das Einkommen des Kindes den in § 32 Abs. 4 Satz 2 EStG bestimmten Grenzbetrag überschreitet, außer Ansatz. (Vgl. Beschluss des BVerfG vom 11. Januar 2005 (2 BvR 167/02), veröffentlicht in Pressemitteilung Nr. 40/2005 vom 13. Mai 2005).

- steuerfreie Gewinne nach §§ 14, 16 Abs. 4, 17 Abs. 3, 18 Abs. 3 EStG,
- die nach § 19 Abs. 2 und § 20 Abs. 4 EStG steuerfrei bleibenden Einkünfte sowie Sonderabschreibungen und
- erhöhte Absetzungen, soweit sie die höchstmögliche Absetzung für Abnutzungen nach § 7 EStG übersteigen (§ 32 Abs. 4 Satz 4 EStG).

Einkünfte und Bezüge, die für besondere Ausbildungszwecke bestimmt sind (z.B. Büchergeld bei Begabtenförderung, Studiengebühren bei Auslandsstudium, Reisekosten und Zuschläge zum Wechselkursausgleich und zur Auslandsrankenversicherung), bleiben bei der Berechnung dieses Betrages außer Ansatz (vgl. § 32 Abs. 4 Satz 5 EStG).

7 Überlassung von Wohnungen

7.1 Überlassung von geförderten Wohnungen an Wohnberechtigte

7.1.1 Überlassung von Wohnungen, die nach dem WoFG bzw. im 1. Förderweg gefördert wurden, an Wohnberechtigte

7.1.1.1 Wohnungen, die nach dem WoFG gefördert wurden, und Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln im Sinne des II. WoBauG gefördert wurden, darf die/der Verfügungsberechtigte nur einem/einer Wohnungssuchenden überlassen, der/die vorher seine/ihre Wohnberechtigung durch Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins nachweist (§ 27 Abs. 1 Satz 1 WoFG bzw. § 4 Abs. 2

Satz 1 WoBindG). Die Ausstellung des Wohnberechtigungsscheins richtet sich nach § 27 Abs. 2 bis 5 WoFG sowie Nr. 8 dieser Verwaltungsvorschrift.

7.1.1.2 Wohnungen dürfen nur in der im Wohnberechtigungsschein genannten Wohnungsgröße und bei Mehrpersonenhaushalten nur an die in der Bescheinigung genannten Haushaltsangehörigen zum Gebrauch überlassen werden.

7.1.1.3 Verfügungsberechtigte dürfen eine Wohnung nicht juristischen Personen oder Unternehmen der freien Wirtschaft vermieten oder auf sonstige Weise zum Gebrauch überlassen, selbst wenn diese die Untervermietung an Wohnberechtigte zugesagt haben. In Ausnahmefällen ist die Vermietung von Wohnraum an kommunale Gebietskörperschaften, z.B. im Rahmen der Unterbringung von Wohnungsnotfällen, möglich.

7.1.1.4 Nach § 4 Abs. 2 Satz 3 WoBindG kann bei Wohnungen, die im 1. Förderweg gefördert wurden, die Genehmigung (Antrag der/des Verfügungsberechtigten erforderlich!) einer geringfügigen Überschreitung der in dem Wohnberechtigungsschein angegebenen Wohnungsgröße erteilt werden, wenn die angemessene (maßgebliche) Wohnfläche um nicht mehr als fünf Quadratmeter überschritten wird. Soweit die Wohnungen einer/eines Verfügungsberechtigten denselben Schnitt aufweisen und der Antrag aus denselben Gründen gestellt werden soll, ist zur Verfahrensvereinfachung ein gemeinsamer Antrag für diese Wohnungen möglich.

7.1.1.5 Ist eine Wohnung laut Förderzusage nach dem WoFG bzw. bei Bewilligung der öffentliche Mittel (1. Förderweg) einem bestimmten Personenkreis vorbehalten und gehören die wohnungssuchenden Personen und/oder ihre Haushaltsangehörigen zu diesem Personenkreis, so ist die Zugehörigkeit in einem gezielten Wohnberechtigungsschein (Wohnberechtigungsschein für eine bestimmte Wohnung) aufzuführen (§ 27 Abs. 5 WoFG /. § 4 Abs. 3 WoBindG).

7.1.1.6 Aus der Förderzusage nach WoFG bzw. der Bewilligung der öffentlichen Mittel im Sinne des II. WoBauG (1. Förderweg) kann sich ein Benennungs- oder Besetzungsrecht ergeben. In diesen Fällen ist die/der Verfügungsberechtigte nicht berechtigt, die Wohnung an Wohnungssuchende ihrer/seiner Wahl zu überlassen.

7.1.1.7 Ein Benennungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, der/dem Verfügungsberechtigten für die Vermietung einer bestimmten belegungsgebundenen Wohnung mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen. Ein Besetzungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, eine Wohnungssuchende/einen Wohnungssuchenden zu bestimmen, der/dem die/der Verfügungsberechtigte eine bestimmte, belegungsgebundene Wohnung zu überlassen hat.

7.1.1.8 Die zuständige Stelle übt das Benennungs- bzw. Besetzungsrecht nach Ermessen unter grundsätzlicher Berücksichtigung der sozialen Dringlichkeit bei den wohnberechtigten Wohnungssuchenden aus.

Bei Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln im Sinne des II. WoBauG im 1. Förderweg gefördert wurden, genießen die in § 5a S. 3 WoBindG genannten

Personengruppen Priorität. Bei Wohnung, die nach dem WoFG gefördert wurden, sind dies die in § 1 Abs. 2 Nr. 1 WoFG genannten Personengruppen.

Unberührt bleibt der Vorbehalt für Angehörige eines bestimmten Personenkreises (Nr. 7.1.1.5).

Sind schwangere Frauen wohnberechtigte Wohnungssuchende, haben sie grundsätzlich Vorrang vor den anderen Personengruppen. Der Vorrang für schwangere Frauen besteht für die Dauer eines Jahres seit Antragstellung auf Erteilung des Wohnberechtigungsscheins, auch wenn die Vermittlung einer Wohnung erst nach der Geburt des Kindes erfolgen kann.

Der Vorrang schwangerer Frauen vor den anderen zu berücksichtigenden Personengruppen erstreckt sich bei verheirateten Frauen auf die zum Haushalt zählenden Angehörigen (§ 18 WoFG).

Die vorrangige Berücksichtigung der Personengruppen nach § 1 Abs. 2 WoFG bzw. § 5a Satz 3 WoBindG - insbesondere schwangerer Frauen – schließt eine Abwägung mit den Dringlichkeitskriterien anderer Wohnungssuchender (z. B. Obdachlosigkeit, schwere Krankheit, lange Wartezeit, unzumutbare Unterkunftsverhältnisse) nicht aus. Bei Prüfung der Dringlichkeit darf aber der Sinn und Zweck des Vorrangs schwangerer Frauen, wonach die fehlende angemessene Wohnung kein Grund und kein Anlass für den Schwangerschaftsabbruch sein darf, nicht ausgehöhlt werden.

Bei der Ausübung des Benennungs- und Besetzungsrechts und der damit verbundenen Prüfung der Dringlichkeit ist darauf abzustellen, ob die/der Wohnungssuchende nach der Anzahl der Familienangehörigen und der Größe ihrer/seiner Wohnung unzureichend untergebracht ist. Die soziale Dringlichkeit entfällt nicht schon deshalb, weil Dritte die Wohnungssuchende/den Wohnungssuchenden vorübergehend unterbringen.

Die zuständige Stelle kann bei ihrer Entscheidung auch öffentliche Interessen berücksichtigen, die durch die Wohnungsvergabe unmittelbar betroffen werden. So ist z. B. ein Abweichen von einer festgestellten Rangfolge der Dringlichkeit zulässig

zur Gewährleistung einer sozial verträglichen Wohnsituation, wenn die Gefahr besteht, durch die Belegung mit Wohnungssuchenden einer bestimmten Gruppe einen sozialen Problembereich zu schaffen oder zu verstärken oder

in Fällen, in denen soziale Einrichtungen in ihrer Funktionstüchtigkeit deshalb beeinträchtigt werden, weil sie durch Wohnungssuchende, die der Betreuung durch die Einrichtung nicht mehr bedürfen, blockiert werden.

Die zuständige Stelle darf Wohnungssuchende nur benennen

bei denen die Voraussetzungen für die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins hinsichtlich Einkommen, Wohnungsgröße etc. bezüglich der angebotenen Wohnung erfüllt sind und

wenn sie nach einer Prüfung annehmen kann, dass diese in der Lage sein werden, die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zu erfüllen, insbesondere die zulässige Miete zu zahlen, oder dass die Zahlung der Miete auf eine andere Weise gewährleistet ist.

Bei der Ausübung eines Benennungs-/vertraglichen Besetzungsrechtes entfällt die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins.

7.1.1.7 Von der Ermächtigung in § 5a WoBindG, Sondervorschriften für Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf zu erlassen, die befristet oder unbefristet bestimmen, dass der Verfügungsberechtigte eine frei oder bezugsfertig werdende Wohnung nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen darf, hat die schleswig-holsteinische Landesregierung keinen Gebrauch gemacht. Stattdessen kann im Bedarfsfall eine freiwillige Vereinbarung zwischen den Gemeinden und den Wohnungsunternehmen geschlossen werden. Hierfür wurde mit Vertretern der Kommunalen Landesverbände und Wohnungswirtschaft eine "Mustervereinbarung" erarbeitet.

7.1.2 Überlassung von im Wege der vereinbarten Förderung nach § 88d und § 88e II. WoBauG geförderten Wohnungen an Wohnberechtigte

An welche Wohnungssuchende Wohnungen, die im Rahmen der vereinbarten Förderung gefördert wurden, überlassen werden dürfen, richtet sich nach der jeweiligen Fördervereinbarung. Setzt die Überlassung danach die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins entsprechend § 5 WoBindG voraus, ist in allen Fällen eine Belegung auf der Grundlage eines nach § 5 WoBindG in Verbindung mit § 27 Abs. 1 bis 5 WoFG erteilten Wohnberechtigungsscheins möglich. In diesen Fällen finden die Ausführungen in Nr. 8 dieser Verwaltungsvorschrift entsprechend Anwendung.

7.2 Überlassung von geförderten Wohnungen an Angehörige

7.2.1 Überlassung von nach dem WoFG geförderten Wohnungen an Angehörige

7.2.1.1 Das WoFG sieht das Erfordernis eines Wohnberechtigungsscheins für Haushaltsangehörige, die nach dem Tod der Mieterin/des Mieters in das Mietverhältnis gemäß § 563 BGB eintreten, nicht vor. In diesen Fällen entfällt entsprechend das Erfordernis eines Wohnberechtigungsscheins.

Nach § 563 Abs. 1 BGB treten beim Tod der Mieterin/des Mieters die hausstandszugehörige Ehegattin/der hausstandszugehörige Ehegatte oder die hausstandszugehörige Lebenspartnerin/der hausstandszugehörige Lebenspartner in das Mietverhältnis ein. Nach § 563 Abs. 2 BGB treten hausstandszugehörige Kinder in das Mietverhältnis ein, wenn nicht die Ehegattin/der Ehegatte eintritt. Der Eintritt der Lebenspartnerin/des Lebenspartner bleibt vom Eintritt der Kinder unberührt. Andere hausstandszugehörige Familienangehörige treten in das Mietverhältnis ein, wenn nicht die Ehegattin/der Ehegatte oder die Lebenspartnerin/der Lebenspartner eintreten. Dasselbe gilt für Personen, die mit der Mieterin/dem Mieter eine auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft (vgl. Nr. 4.3.4) geführt haben.

Eine Überlassung an andere Familienangehörige ohne Wohnberechtigungsschein ist zulässig, wenn zuvor ein gemeinsamer Hausstand geführt wurde und nicht die Ehegattin/der Ehegatte oder hausstandszugehörige Kinder oder die Lebenspartnerin/der Lebenspartner der Mieterin/des Mieters, die ein vorrangiges Eintrittsrecht nach § 563 BGB haben, in das Mietverhältnis eintreten. Gemeinsamer Hausstand bedeutet, dass die Wohnung Mittelpunkt der gemeinsamen Lebens- und Wirtschaftsführung war.

7.2.1.2 Wenn die Inhaberin/der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins aus der Wohnung ausgezogen ist, darf die/der Verfügungsberechtigte die Wohnung deren/dessen Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 WoFG nur nach Maßgabe des § 27 Abs. 1 WoFG zum Gebrauch überlassen.

Bei Haushaltsangehörigen, die die maßgebliche Einkommensgrenze überschreiten, ist zu prüfen, ob ein Härtefall nach § 27 Abs. 3 WoFG vorliegt, der die Erteilung eines besonderen Wohnberechtigungsscheins (Nr. 8.3) rechtfertigt.

7.2.2 Überlassung von nach dem II. WoBauG geförderten Wohnungen an Angehörige - § 4 Abs. 7 WoBindG

7.2.2.1 Die Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins ist auch hier für diejenigen nicht erforderlich, die bei Tod des Inhabers gemäß § 563 Abs. 1 bis 3 BGB in das Mietverhältnis eingetreten sind, § 4 Abs. 7 WoBindG – entsprechende Anwendung von Nr. 7.2.1.1.

7.2.2.2 Ist der Antragsteller/die Antragstellerin, der/die den WBS erhalten hat, aus der Wohnung ausgezogen, wollen jedoch seine/ihre Haushaltsangehörigen die Wohnung weiterhin bewohnen, so dürfen die Verfügungsberechtigten ihnen die Wohnung in der Regel nur nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 bis 6 WoBindG zum Gebrauch überlassen,

§ 4 Abs. 7 WoBindG. Die Regelung der Nr. 7.2.1.2 greift auch hier.

8 Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins

8.1 Antrag auf Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins

8.1.1 Der Wohnberechtigungsschein ist antragsabhängig. In dem Antrag auf Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins hat der Wohnungssuchende für sich und jede zu seinem Haushalt rechnende Person, die über eigenes Einkommen verfügt, eine Erklärung über das Einkommen abzugeben.

Die Belange des Datenschutzes sind nach Maßgabe des Landesdatenschutzgesetzes (LDSG) zu berücksichtigen.

Die Antragstellerin/Der Antragsteller ist darauf hinzuweisen, dass die Angaben erforderlich sind, um zu prüfen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für den von ihr/ihm beantragten Wohnberechtigungsschein vorliegen, und dass eine Verweigerung der Angaben zur Ablehnung des Antrages führen kann. In Anträgen auf Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen ist eine der folgenden Formulierung entsprechende Klausel aufzunehmen:

"Ihre Angaben werden auf der Grundlage des § 27 WoFG und § 5 WoBindG zum Zwecke der Bearbeitung ihres Antrages erhoben, gespeichert und genutzt. Ohne ihre vollständigen Angaben kann ihr Antrag nicht bearbeitet und ein Wohnberechtigungsschein nicht erteilt werden."

Wird der Antrag abgelehnt, sind die Unterlagen grundsätzlich sechs Monate nach Bestandskraft der Entscheidung zu vernichten oder an die Antragstellerin/den Antragsteller zurückzugeben.

Spätestens mit Ablauf des auf die Ausstellung des Wohnberechtigungsscheines folgenden Kalenderjahres sind die gespeicherten Daten zu löschen und die Akten auszusondern. Soweit sachliche Gründe eine Aufbewahrung über diesen Zeitpunkt hinaus zur Aufgabenerfüllung erfordern, ist dies mit entsprechender Begründung in den Akten zu vermerken.

8.1.2 Zuständige Stelle ist in der Regel die Bürgermeisterin, der Bürgermeister einer amtsfreien Gemeinde oder die Amtsvorsteherin, der Amtsvorsteher (vgl. Landesverordnung vom 11. Dezember 2001 (GVOBl. Schl.-H. S. 437).

Die örtliche Zuständigkeit richtet sich nach § 31 LVwG. Danach ist in Angelegenheiten, die eine natürliche Person betreffen, die Behörde zuständig, in deren Bezirk diese Person ihren gewöhnlichen Aufenthalt hat oder zuletzt hatte.

Wohnungssuchenden, die in ein anderes Bundesland umziehen wollen, kann empfohlen werden, den Wohnberechtigungsschein bei der voraussichtlichen Zuzugsgemeinde zu beantragen, wenn dies zweckmäßig erscheint. Die voraussichtliche Zuzugsgemeinde kann einen Wohnberechtigungsschein ausstellen, wenn der Verweis auf die frühere Wohnsitzgemeinde nicht zumutbar ist.

Für die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins für eine bestimmte Wohnung (gezielter Wohnberechtigungsschein) richtet sich die örtliche Zuständigkeit nach der Lage der Wohnung.

8.1.3 Für die Entscheidung über die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend.

8.1.4 Antragsberechtigt (Wohnungssuchender) ist jede Person die sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhält, die rechtlich (§ 8 BGB) und tatsächlich in der Lage ist, für sich und seine Haushaltsangehörigen (§ 18 WoFG) auf längere Dauer (mindestens ein Jahr) einen Wohnsitz als Lebensmittelpunkt zu begründen, dabei einen selbstständigen Haushalt führt oder führen wird.

8.1.4.1 Wohnungssuchende müssen grundsätzlich volljährig sein. Bei der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins an Minderjährige ist zu beachten, dass Minderjährige – soweit sie nicht verheiratet sind oder waren – nur mit Willen ihres gesetzlichen Vertreters einen Wohnsitz begründen können. Zudem ist davon auszugehen, dass Minderjährige unter 16 Jahren im Regelfall tatsächlich keinen selbstständigen Haushalt führen. Abweichend davon kann ein Wohnberechtigungsschein an Minderjährige ausgestellt werden, die mindestens das 16. Lebensjahr vollendet haben, wenn diese nach Beurteilung der zuständigen Stelle

auf Grund ihrer persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse zur Führung eines eigenen, selbstständigen Haushaltes in der Lage sind (Nachweis – z.B. auf Empfehlung der Jugendbehörden und Zustimmung des gesetzlichen Vertreters).

8.1.4.2 Einen Wohnberechtigungsschein können Wohnungssuchende nur für eine Wohnung als Hauptwohnsitz erhalten, nicht aber für eine Zweit- oder Nebenwohnung.

8.1.4.3 Studierende sind als wohnungssuchend anzusehen, wenn sie mit ihrem Hauptwohnsitz am Studienort gemeldet sind und sie dort nach einer Gesamtwürdigung der Umstände des Einzelfalles ihren Lebensmittelpunkt haben.

8.1.4.4 Als Wohnungssuchende gelten auch Ausländer, die sich nicht nur vorübergehend in der Bundesrepublik Deutschland aufhalten dürfen und deswegen

- eine für mindestens ein Jahr befristete Aufenthaltserlaubnis (§ 15 ff Ausländergesetz – AuslG),
- eine unbefristete Aufenthaltserlaubnis (§ 24 AuslG; § 68 Asylverfahrensgesetz – AsylVfG) oder
- eine Aufenthaltsberechtigung (§ 27 AuslG) besitzen.

Familienangehörige, die sich noch im Ausland aufhalten, können mitberücksichtigt werden, sofern ihre Übersiedlung auf längere Dauer in die Bundesrepublik bevorsteht und bei ihnen die sonstigen (mit Ausnahme von § 17 Abs. 2 Nr. 2 AuslG) ausländerrechtlichen Voraussetzungen für einen Familiennachzug erfüllt sind. Reisen die Angehörigen nicht ein oder wird die Aufenthaltsgenehmigung nicht erteilt, ist der Wohnberechtigungsschein zu widerrufen.

Lediglich ein vorübergehendes Aufenthaltsrecht liegt vor, wenn sich die/der Ausländer/in entsprechend dem Zweck des Aufenthalts von vornherein nur eine absehbare Zeit (in der Regel nicht länger als ein Jahr) im Bundesgebiet aufhalten darf.

Das gleiche gilt für

- Asylbewerber, die im Besitz einer Aufenthaltsgestattung (§ 55 AsylVfG) sind,
- Inhaber einer Aufenthaltsbewilligung (§ 28 AuslG), es sei denn, bei dem konkreten Aufenthaltzweck ist von einer längeren Aufenthaltsdauer als ein Jahr auszugehen,
- Inhaber einer Aufenthaltsbefugnis nach § 30 AuslG, sofern die Gültigkeitsdauer weniger als ein Jahr beträgt oder erkennbar ist, dass das Abschiebungshindernis oder die sonstigen einer Aufenthaltsgenehmigung entgegenstehenden Gründe in absehbarer Zeit entfallen,
- Inhaber einer Aufenthaltsbefugnis nach § 32 a AuslG.

Ausländer, die sich ohne Aufenthaltsgenehmigung im Bundesgebiet aufhalten, die die Erteilung oder Verlängerung einer Aufenthaltsgenehmigung beantragt haben (§ 69 AuslG) oder deren Aufenthalt lediglich geduldet wird (§ 55 AuslG), haben grundsätzlich keine Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein.

Dagegen können Ausländer, denen gemäß § 70 AsylVfG in Verbindung mit § 51 Abs. 1 AuslG eine Aufenthaltsbefugnis erteilt wird, die Erteilung einer Wohnberechtigung verlangen. Entsprechendes gilt für Ausländer, denen aufgrund §

32 AuslG eine Aufenthaltsbefugnis auf Anordnung der obersten Landesbehörde erteilt worden ist bzw. die nach Maßgabe des § 33 AuslG in das Bundesgebiet übernommen wurden.

Die aufenthaltsrechtlichen Umstände sind jeweils durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachzuweisen. In allen Fällen ist eine enge Abstimmung mit der Ausländerbehörde geboten.

8.1.4.5 Spätaussiedlerinnen und –aussiedler sind Deutsche, § 4 Abs. 3 Bundesvertriebenengesetz, und haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Als Nachweis dient die Bescheinigung nach § 15 Abs. 1 des Bundesvertriebenengesetzes.

8.1.4.6 Unionsbürgerinnen und –bürger und deren Familienangehörigen, die in der Bundesrepublik Freizügigkeit genießen, stehen in Bezug auf die Wohnraumversorgung dieselben Rechte und Vergünstigungen zu wie Deutschen. Sie können das Bestehen der Freizügigkeit durch eine Aufenthaltserlaubnis – EG nachweisen.

8.1.4.7 Nicht wohnberechtigt sind die Angehörigen der im Bundesgebiet stationierten ausländischen Streitkräfte und deren Haushaltsangehörigen.

8.2 Ausstellung eines allgemeinen Wohnberechtigungsscheins
Werden die Einkommensgrenzen (vgl. Nr. 5) eingehalten, ist dem Wohnungssuchenden der beantragte Wohnberechtigungsschein zu erteilen, § 27 Abs. 3 Satz 1 - 3 WoFG. Die Ermittlung des Einkommens richtet sich nach den vorgenannten Hinweisen zu §§ 20 bis 24 WoFG – Nr. 6.

Der allgemeine Wohnberechtigungsschein, d.h. die Bescheinigung über die Wohnberechtigung des Wohnungssuchenden ohne Bezugnahme auf eine bestimmte Wohnung, ist grundsätzlich vorrangig vor besonderen bzw. gezielten Wohnberechtigungsschein auszustellen.

In dem Wohnberechtigungsschein ist anzugeben, welche maßgebliche Einkommensgrenze eingehalten wird. Sofern die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG nicht eingehalten wird, ist die festgestellte Überschreitung dieser Einkommensgrenze in Prozentzahlen und in Schritten von jeweils zehn Prozent anzugeben (die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG (1) wird eingehalten (2) wird überschritten, und zwar um bis zu 10Prozent/20Prozent/30Prozent/40Prozent/60Prozent).

Im Wohnberechtigungsschein ist die für den Wohnungssuchenden maßgebliche Wohnungsgröße (Nr. 8.5) nach Raumzahl und Wohnfläche anzugeben.

Der Wohnberechtigungsschein hat die Haushaltsangehörigen zu benennen.

8.3 Ausstellung eines besonderen Wohnberechtigungsscheins

8.3.1 Eine Wohnberechtigung kann nach § 27 Abs. 3 Satz 4 WoFG auch ohne Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen ausgestellt werden, wenn

- die Versagung für die Wohnungssuchende/den Wohnungssuchenden eine besondere Härte bedeuten würde (Nr. 8.3.3),
- die/der Wohnungssuchende eine geförderte Wohnung freimacht, deren monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche mindestens 0,50 € niedriger ist als die Miete der Wohnung, für die sie/er den Wohnberechtigungsschein beantragt, oder deren Größe die für sie/ihn angemessene Wohnungsgröße übersteigt (§ 27 Abs. 3 Satz 4 Nr. 2 WoFG; sog. Wohnungstausch).

8.3.2 In beiden Fällen ist bei der Entscheidung zu beachten, dass dem Wohnungswechsel bzw. der Vergabe einer Wohnung nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen dürfen.

Bei Vorliegen der genannten Voraussetzungen ist dem Wohnungssuchenden grundsätzlich nur ein Wohnberechtigungsschein für eine bestimmte Wohnung zu erteilen (gezielter Wohnberechtigungsschein). Soweit dies in besonderen Ausnahmefällen nicht erfolgt, ist der Wohnberechtigungsschein ausdrücklich auf das Gebiet Schleswig-Holsteins zu beschränken.

8.3.3 Ob eine besondere Härte im Sinne des § 27 Abs. 3 Satz 4 Nr. 1 WoFG vorliegt, bedarf einer genauen Prüfung des Einzelfalls.

Die Versagung des Wohnberechtigungsscheins würde zum Beispiel eine besondere Härte bedeuten,

- wenn es hierdurch der/dem Wohnungssuchenden oder ihrer/seinen Familienmitgliedern unmöglich gemacht würde, eine Wohnung zu beziehen, von der aus pflegebedürftige Angehörige versorgt werden können,
- wenn Wohnungssuchende an einer bestimmten Wohnung wegen ihrer Ausstattung (z.B. Eignung für einen Rollstuhl) ein berechtigtes Interesse haben und die Versorgung mit einer anderen, nicht geförderten Wohnung auch in absehbarer Zeit nicht möglich ist,
- nach Vorlage ausreichender Belege sicher erwartet werden kann, dass das Gesamteinkommen auf Grund einer Änderung der Einkommensverhältnisse in dem folgenden Jahr die Einkommensgrenze dauerhaft nicht mehr übersteigen wird (z.B. bevorstehender Eintritt in den Ruhestand) oder
- wohnungssuchende Personen ihre bisherige Wohnung aufgrund von Maßnahmen des Städtebaus oder der Verkehrsplanung aufgeben müssen.

Eine besondere Härte liegt auch vor, wenn die Versagung des Wohnberechtigungsscheins auf verspäteter Antragstellung beruht und die Gründe für die verspätete Antragstellung von der/dem Wohnungssuchenden nicht zu vertreten sind und unter Zugrundlegung der Verhältnisse im Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung ein Anspruch auf Erteilung des Wohnberechtigungsscheins bestand. Die verspätete Antragstellung ist dann nicht zu vertreten, wenn weder aus Hinweisen des Vermieters noch aus sonstigen Umständen erkennbar war, dass es sich bei der bezogenen Wohnung um eine geförderte Wohnung handelt. Dem nachträglich gestellten Antrag ist in diesem Fall der Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung zugrunde zu legen.

8.3.4 Liegen die Voraussetzungen für die Erteilung eines besonderen Wohnberechtigungsscheins nicht vor, sollte geprüft werden, ob die

Wohnungsversorgung des in Frage stehenden Falles im Weg der Freistellung nach § 7 WoBindG bzw. § 30 WoFG (vgl. Nr. 9) in Betracht kommt.

8.4 Versagung des Wohnberechtigungsscheins (§ 27 Abs. 3 Satz 5 WoFG)

8.4.1 Durch die Regelung des § 27 Abs. 3 Satz 5 WoFG muss die Erteilung des WBS versagt werden, wenn zwar die maßgebliche Einkommensgrenze eingehalten wird, aber die Erteilung eines WBS aus anderen Gründen, z.B. bei großem Vermögen eines Haushaltsangehörigen, offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre. Hierdurch sollen nach dem Willen des Gesetzgebers Missbrauchsmöglichkeiten ausgeschlossen werden. Eine Einzelfallprüfung ist erforderlich. Bei Vorliegen der Voraussetzungen steht der zuständigen Stelle kein Ermessen zu.

8.4.2 Der Bezug einer geförderten Wohnung ist auch dann nicht gerechtfertigt, wenn nach der Lebenserfahrung zu erwarten ist, dass das Gesamteinkommen innerhalb von ein Jahr die Einkommensgrenze um mehr als 25 Prozent übersteigen wird, z.B. wegen Eintritts in das Berufsleben oder Wiederaufnahme der Berufstätigkeit.

8.5 Feststellung der für den Wohnungssuchenden maßgeblichen Wohnungsgröße

8.5.1 In dem Wohnberechtigungsschein ist die für den Wohnungssuchenden maßgebliche Wohnungsgröße nach der Raumzahl und der Wohnfläche anzugeben.

Welche Wohnungsgröße maßgeblich und damit angemessen ist, bestimmt sich nach den folgenden Grundsätzen:

Die nachstehenden angemessenen Wohnungsgrößen gelten einheitlich und unabhängig von früheren Fördergrundsätzen des Landes und Förderjahrgängen für den gesamten belegungsgebundenen Wohnraum.

Haushalte Zahl der Wohnräume Wohnfläche

Alleinstehende bis zu 50 m²

mit 2 Personen 2 oder bis zu 60 m²

mit 3 Personen 3 oder bis zu 75 m²

mit 4 Personen 4 oder bis zu 85 m².

8.5.2 Für jede weitere haushaltsangehörige Person im Sinne des § 18 WoFG erhöht sich die angemessene Wohnungsgröße um einen Raum oder um 10 m² Wohnfläche.

8.5.3 Bei Mietreihenhäusern und mietreihenhausähnlichen Wohnungen sowie Wohnungen im Maisonettestil erhöht sich die angemessene Wohnungsgröße um einen Raum oder um bis zu 10 m² Wohnfläche.

8.5.4 Bei kleinteiligen Genossenschaften, die im Rahmen der Fördergrundsätze für neue Genossenschaften gefördert wurden, gilt ab Inkrafttreten dieser Fördergrundsätze die dort festgelegte abweichende Regelung bezüglich der angemessenen Wohnfläche.

8.5.5 Die zuständige Stelle kann im Einzelfall gemäß § 27 Abs. 4 Satz 2 WoFG von der in Ziffer 8.5.1 genannten Wohnflächenobergrenze abweichen, wenn besondere persönliche Bedürfnisse (Nr. 8.5.5.1), besondere berufliche Bedürfnisse (Nr. 8.5.5.2),

ein in absehbarer Zeit zu erwartender zusätzlicher Raumbedarf (Nr. 8.5.5.3) oder ein Härtefall (Nr. 8.5.5.4) dies erfordern.

8.5.5.1 Wohnflächenmehrbedarf wegen besonderer persönlicher Bedürfnisse.

Besondere persönliche Bedürfnisse sind solche, die sich aus der Zusammensetzung des Haushaltes oder aus Behinderungen/dauerhaften Erkrankungen/Pflegebedürftigkeit des Wohnungssuchenden oder seiner Angehörigen ergeben.

Schwerbehinderte Menschen sowie pflegebedürftige Wohnungssuchende haben einen Anspruch auf zusätzliche Wohnfläche oder einen zusätzlichen Wohnraum nach Art und Schwere der Behinderung. Die gesundheitliche Beeinträchtigung ist von der oder dem Wohnungssuchenden anzugeben und entsprechend nachzuweisen. Bei schwer behinderten Menschen, denen die Merkmale "AG" (außergewöhnlich gehbehindert), "BL" (blind) oder "H" (hilflos) zuerkannt worden sind, gilt der Nachweis als erbracht.

Ein Wohnflächenmehrbedarf von einem Raum oder 10 m² ist grundsätzlich anzuerkennen:

- bei Alleinerziehenden mit Kindern ab vollendetem 6. Lebensjahr,
- bei geschiedenen Ehegatten mit gemeinsamem Sorgerecht, wenn das gemeinsame Kind (ab vollendetem 6. Lebensjahr) sich bei beiden Elternteilen regelmäßig (z.B. im Rahmen einer Besuchsregelung) aufhält,
- bei Ehepaaren mit Kinderwunsch, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat und deren Ehe noch nicht länger als fünf Jahre besteht.

Darüber hinaus steht es im Ermessen der zuständigen Stelle über einen Mehrbedarf wegen besonderer persönlicher Bedürfnisse von bis zu 10 m² Wohnfläche oder einem Raum zu entscheiden.

8.5.5.2 Wohnflächenmehrbedarf wegen besonderer beruflicher Bedürfnisse.

Wegen beruflicher Bedürfnisse ist ein zusätzlicher Raum oder bis zu 10 m² zusätzlicher Wohnfläche nur dann angemessen, wenn die berufliche Tätigkeit/Ausbildung auch tatsächlich Raum erfordert und üblicherweise und notwendigerweise in der Wohnung ausgeübt wird. Ein Beispiel dafür ist die Heimarbeit, die durch eine Bescheinigung des Arbeitgebers oder eine Gewerbeanmeldung nachgewiesen werden kann.

8.5.5.3 Nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartender zusätzlicher Raumbedarf.

Von der maßgeblichen Wohnungsgröße kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn ein nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartender Raumbedarf nachgewiesen wird. Dies ist z.B. der Fall, wenn die Geburt eines Kindes nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von sechs Monaten ab Antragstellung zu erwarten ist (vgl. Ziff. 4.4).

8.5.5.4 Ein Härtefall, der die Zuerkennung zusätzlicher Wohnfläche bis 10 m² oder eines zusätzlichen Raums rechtfertigt, liegt insbesondere vor, wenn

- ältere, gebrechliche oder behinderte Menschen innerhalb desselben Hauses umziehen wollen oder
- ältere Menschen eine Wohnung in der Nähe ihrer Kinder beziehen wollen.

In den Fällen des § 27 Abs. 3 Satz 4 Nr. 2 WoFG (Wohnungstausch, Nr. 8.3.1) kann in Härtefällen ausnahmsweise ein zusätzlicher Wohnraum bescheinigt werden, damit der Wohnungstausch nicht an der für den Wohnberechtigten angemessenen Wohnungsgröße scheitert.

8.5.6 Zu beachten ist, dass die maßgebliche Wohnungsgröße infolge der Ausnahmetatbestände (Nr. 8.5.5.1 bis 8.5.5.4) auch beim gleichzeitigen Vorliegen mehrerer Merkmale grundsätzlich nicht um mehr als 10 m² zusätzliche Wohnfläche oder einen zusätzlichen Wohnraum überschritten werden darf. Diese Begrenzung gilt nicht

- für schwer behinderte Menschen,
- für Pflegebedürftige,
- für junge Ehepaare ohne Kind und
- bei Vorliegen eines Härtefalls (Nr. 8.5.5.4)

8.6 Gültigkeit

Die Gültigkeit des Wohnberechtigungsscheins ist auf ein Jahr begrenzt (§ 27 Abs. 2 Satz 1 WoFG).

8.7 Geltungsbereich

Der allgemeine Wohnberechtigungsschein ist hinsichtlich der Bescheinigung der eingehaltenen Einkommensgrenzen vorbehaltlich abweichender Vorschriften der jeweiligen Länder im ganzen Bundesgebiet einsetzbar.

Die Einhaltung der Einkommensgrenzen für den Bezug einer Wohnung in Schleswig-Holstein kann grundsätzlich auch durch einen vergleichbaren Wohnberechtigungsschein eines anderen Landes nachgewiesen werden. Ist in dem vorgelegten Wohnberechtigungsschein die maßgebliche Einkommensgrenze eingehalten, ist diese Einkommensberechnung anzuerkennen. Die zuständige Stelle hat jedoch auch in diesem Fall, die in Schleswig-Holstein für den Wohnungssuchenden maßgebliche Wohnungsgröße zu ermitteln und zu bescheinigen. Wohnungssuchende ohne in Schleswig-Holstein ausgestellten Wohnberechtigungsschein sind auf die erforderliche Antragstellung hinzuweisen.

Die Gültigkeit des neu zu erteilenden Wohnberechtigungsscheins erstreckt sich lediglich auf die nicht verstrichene Gültigkeitsdauer des der Entscheidung zugrunde liegenden Wohnberechtigungsscheins.

8.8 Aufhebung des Wohnberechtigungsscheins

Die Aufhebung des Wohnberechtigungsscheins richtet sich nach dem Landesverwaltungsgesetz (LVwG).

Stellt die zuständige Stelle im Zusammenhang mit der Datenübermittlung zur Erfassung geförderter Wohnungen aufgrund der Mietvertragsbestätigung der/des Verfügungsberechtigten oder aus sonstigen Gründen fest, dass die Wohnung nicht innerhalb von sechs Monaten von den im Wohnberechtigungsschein genannten Haushaltsangehörigen bezogen worden ist, so widerruft sie den Wohnberechtigungsschein unter den Voraussetzungen des § 117 LVwG und ergreift die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnung. Dies gilt nicht, wenn ein Wohnberechtigungsschein wegen der nach ärztlicher

Bescheinigung innerhalb von sechs Monaten zu erwartenden Geburt eines Kindes erteilt worden ist.

9 Freistellung von Bindungen

9.1 Freistellungen für Wohnungen, die nach dem WoFG gefördert werden

Bei Wohnungen, die nach dem WoFG gefördert wurden, richtet sich die Freistellung von den Bindungen nach § 30 WoFG und Nr. 9.4 dieser Verwaltungsvorschrift.

Zuständige Stelle für die Freistellung bei diesen Wohnungen ist nach § 1 Abs. 2 Satz 3 WoZustVO die Investitionsbank, die ihre Entscheidung im Benehmen mit der/dem Bürgermeisterin/Bürgermeister, der amtsfreien Gemeinde bzw. mit der/dem Amtsvorsteherin/Amtsvorsteher trifft. Etwas anderes gilt bei einer ausschließlichen Förderung der Wohnung durch Gemeinde, Ämter oder Kreis.

9.2 Freistellungen für Wohnungen, die im 1. Förderweg gefördert wurden

Die Regelungen unter Nr. 9.4 sind auch für den Wohnungsbestand maßgebend, der vor dem 1. Januar 2002 im 1. Förderweg, d.h. mit öffentlichen Mitteln im Sinne des II. WoBauG, gefördert wurde, § 7 Abs. 1 WoBindG i.V.m § 30 WoFG.

Zuständig für die Erteilung der Freistellung sind nach § 2 Abs. 2 Satz 2 WoZustVO die Bürgermeister/innen der kreisfreien Städte bzw. die Ländrätinnen/die Landräte, die ihre Entscheidung im Benehmen mit der/dem Bürgermeister/in, der amtsfreien Gemeinde bzw. mit der/dem Amtsvorsteher/in treffen. Etwas anderes gilt bei einer ausschließlichen Förderung der Wohnung durch Gemeinde, Ämter oder Kreis.

9.3 Freistellungen für Wohnungen, die im Rahmen der vereinbarten Förderung gefördert wurden

Die Vorschriften des WoBindG und des WoFG können bei Freistellungen für Wohnungen, die im Wege der vereinbarten Förderung gefördert wurden, nicht unmittelbar angewandt werden (vgl. Nr. 1.3).

Abweichungen von Bindungen kann die Investitionsbank Schleswig-Holstein durch Abänderung der Fördervereinbarung im Benehmen mit der Gemeinde vornehmen, wenn die Voraussetzungen entsprechend § 30 WoFG vorliegen. Die Nr. 9.4 gilt entsprechend.

Die Zulassung einer Abweichung von den Bindungen kommt in der Regel nur bei Festsetzung einer Ausgleichsleistung in Frage. Als Ausgleichsleistung kann die Investitionsbank auch vorsehen, den Zinssatz für das nicht öffentliche Baudarlehen aus Landesmitteln bis zur marktüblichen Zinshöhe anzuheben.

Die Ausgleichsleistung ist durch eine Vereinbarung zwischen der Verfügungsberechtigten/dem Verfügungsberechtigten und der Investitionsbank Schleswig-Holstein zu regeln. Soweit die Ausgleichsleistung in einer Ausgleichszahlung besteht, sind die eingenommenen Geldleistungen wieder für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung einzusetzen.

9.4 Freistellung von Bindungen

9.4.1 Allgemeines

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die durch Einsatz von Fördermitteln geschaffenen Wohnungen für die Versorgung der Wohnberechtigten zur Verfügung

stehen müssen und persönliche oder wirtschaftliche Interessen von Verfügungsberechtigten oder Dritten nicht vorrangig sind. Aus diesem Grund ist bei der Prüfung einer Freistellung von den Belegungsbindungen nach § 30 WoFG ein strenger Maßstab anzulegen.

Die Freistellung kann sich beziehen auf die Bindung an die Einkommensgrenze und an die Wohnungsgröße sowie auf den Vorbehalt für einen bestimmten Personenkreis. Freigestellt werden kann auch von dem Erfordernis des Verfügungsberechtigten, sich nach § 27 Abs. 7 Satz 1 WoFG eine Selbstnutzung, ein Leerstehen lassen oder eine andere Nutzung als eine Wohnnutzung genehmigen zu lassen. Eine Freistellung kann einzelne oder mehrere dieser Bindungen betreffen. Wird nur von einer bestimmten Bindung freigestellt, bleiben die übrigen bestehen. Von der Mietpreisbindung des § 28 WoFG (bzw. der Kostenmiete nach § 8 WoBindG) kann hingegen nicht freigestellt werden.

Eine Freistellung kommt nur in Betracht, wenn kein Wohnberechtigungsschein nach § 27 Abs. 3 Satz 4 Nr. 1 WoFG (Besondere Härte) oder § 27 Abs. 3 Satz 4 Nr. 2 WoFG (Wohnungstausch) erteilt werden kann (vgl. Nr. 8.3).

Die Freistellung kann durch Verwaltungsakt erteilt oder in einem Kooperationsvertrag bzw. öffentlich-rechtlicher Vertrag vereinbart werden. Die Freistellung wirkt nur für die Zukunft.

§ 30 WoFG begründet auch bei Vorliegen eines Freistellungsgrundes keinen Anspruch des Verfügungsberechtigten auf eine Freistellung. Es handelt sich um eine Ermessensentscheidung, wobei die im Gesetz genannten Voraussetzungen vorliegen müssen und ein Ausgleich für die Freistellung erfolgen soll.

Im Rahmen der einheitlichen Ermessensentscheidung prüft die zuständige Stelle insbesondere,

- a) ob ein Freistellungsgrund vorliegt (Nr. 9.4.2),
- b) wieweit von welchen Bindungen freigestellt werden soll (vgl. Nr. 9.4.1),
- c) welche räumliche Reichweite die Freistellung haben soll (Nr. 9.4.3),
- d) ob die Freistellung durch Verwaltungsakt erteilt oder in einem Kooperationsvertrag vereinbart wird und welche Nebenbestimmungen bzw. zusätzlichen Vereinbarungen aufzunehmen sind und
- e) welcher angemessene Ausgleich zu leisten ist bzw. ob von einem Ausgleich abgesehen werden kann (Nr. 9.4.4).

9.4.2 Freistellungsgründe

9.4.2.1 Örtliche wohnungswirtschaftliche Verhältnisse

Die Freistellung kann nach § 30 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WoFG erteilt werden, wenn und soweit nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Bindungen nicht besteht. Dies ist der Fall, wenn die Wohnungsnachfrage von Wohnberechtigten vollständig und nachhaltig gedeckt ist. Das fortbestehende öffentliche Interesse zeigt sich z.B. an einer großen

Zahl von wohnungssuchenden Familien oder auch an der Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine.

Bei der Prüfung, ob nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Belegungsbindungen nicht mehr besteht, ist nicht nur das Gebiet einer Gemeinde, sondern auch das angrenzende Einzugsgebiet, das sich aus dem wirtschaftlichen, verkehrs- und bevölkerungsmäßigen Zusammenhang ergibt, zu berücksichtigen.

Eine Freistellung nach § 30 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WoFG kommt auch in Betracht, wenn trotz einer fortbestehenden Wohnungsnachfrage die Vermietung einer bestimmten Wohnung z.B. wegen ihrer schlechten Verkehrslage, wegen der Größe der Wohnung oder wegen sonstiger von der Eigentümerin/dem Eigentümer nicht zu vertretender Umstände an berechnete Wohnungssuchende nicht möglich war. Dabei muss der Nachweis durch die/den Verfügungsberechtigten erbracht werden, dass über einen angemessenen Zeitraum auf verschiedene Weise, auch durch Inserat, versucht wurde, geeignete Wohnberechnete für die Wohnung zu finden, und dargelegt werden, dass keine berechnete Person bereit ist, die zulässige Miete zu zahlen.

Das öffentliche Interesse an der Aufrechterhaltung der Bindungen ist ausschließlich nach den objektiven Kriterien der wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse eines Gebietes, nicht aber nach den Auswirkungen der Bindungen auf den Verfügungsberechneten und dessen persönliche oder wirtschaftliche Belange zu beurteilen.

9.4.2.2 Überwiegendes öffentliches Interesse

Ein überwiegendes öffentliches Interesse setzt voraus, dass die öffentliche Hand ein dringendes, sachliches Interesse an der beabsichtigten Wohnungsnutzung hat und dies das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Wohnungsnutzung für Wohnberechnete überwiegt.

Ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Freistellung kann anerkannt werden, wenn z.B.:

- die Freistellung der Verhinderung einseitiger Strukturen in der Wohnungsbelegung sowie der Stabilität und Entwicklung von Stadtquartieren dient,
- Wohnungssuchende ihre bisherige Wohnung aufgrund von Maßnahmen des Stadtumbaus oder der Verkehrsplanung aufgeben müssen oder
- ein Wohnungswechsel der besseren Wohnungsversorgung wohnberechtigter Wohnungssuchender dient.

Vergleiche auch die beispielhafte Aufzählung unter Nr. 10.4.3.

9.4.2.3 Stabile Bewohnerstrukturen

Eine Freistellung zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen soll vor allem dazu dienen, das Entstehen einseitiger Strukturen in der Wohnungsbelegung zu verhindern oder ihr vorzubeugen; hierzu zählen nicht Arbeitersiedlungen, Altenwohnanlagen, Wohnsiedlungen, die überwiegend von Wohnberechtigten bewohnt werden. Die Regelung bezieht sich auf negativ einseitige Bevölkerungsstrukturen in dem Sinne, dass sie die Ursache sozialer Probleme sind, z.B. erhöhte Kriminalität, überdurchschnittlich häufige Störung der öffentlichen Sicherheit, Vandalismusschäden, zu hohe örtliche Konzentration von

Bewohnergruppen mit besonderen sozialen Problemen oder spezifische Bewohnergruppen (z.B. Migrantinnen/Migranten), die soziale Probleme oder Segregation verursachen oder verstärken können.

Hinweise für das Entstehen einseitiger Bevölkerungsstrukturen lassen sich zum Beispiel aus folgenden Sachverhalten ableiten:

- überdurchschnittlicher Anteil von Arbeitslosen,
- überdurchschnittlicher Anteil von Sozialhilfeempfängerinnen/Sozialhilfeempfängern,
- überdurchschnittlicher Anteil von Migrantinnen/Migranten,
- eine überdurchschnittliche Zahl von Wohnungswechseln.

Maßgebend ist jeweils die Abweichung vom Durchschnitt in der jeweiligen Gemeinde.

Der Freistellungsgrund kann bereits bejaht werden, wenn Anzeichen für eine entsprechende negative Entwicklung in dem Gebiet vorliegen. Als ein solches Anzeichen ist auch die räumliche Anhäufung von Leerständen zu bewerten.

9.4.2.4 Überwiegendes berechtigtes Interesse

Ein überwiegendes berechtigtes Interesse der/des Verfügungsberechtigten oder einer/eines Dritten an der Freistellung kann angenommen werden, wenn die/der Verfügungsberechtigte oder Dritte dringende, sachlich gerechtfertigte Gründe geltend machen, die gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der Wohnung für Wohnberechtigte überwiegen. Gegenstand eines berechtigten Interesses ist nicht die Freistellung als solche, sondern die durch sie ermöglichte Nutzung der Wohnung.

Ein überwiegendes berechtigtes Interesse kann insbesondere angenommen werden,

- wenn die/der Verfügungsberechtigte Personal in der Wohnung unterbringen möchte, das wegen der Art seiner Tätigkeit, insbesondere wegen der ständigen Dienstbereitschaft auch außerhalb der Arbeitszeit in dem Gebäude oder in seiner unmittelbaren Nähe wohnen muss (z.B. Wohnungen für die Hausmeisterei, Heimleitungen, Wach- oder Krankenhauspersonal),
- zu Gunsten therapeutischer Wohngemeinschaften, Wohngemeinschaften Alleinerziehender mit Kindern oder sich gegenseitig pflegender älterer Personen, soweit die maßgebliche Wohnungsgröße nicht überschritten wird. Sonst ist eine Freistellung selbst zu Gunsten einer Wohngemeinschaft, die sich ausschließlich aus zum Bezug einer geförderten Wohnung Berechtigten zusammensetzt, nur zulässig, wenn berechnete Wohnungssuchende, die – im Unterschied zu rein wirtschaftlich begründeten Wohngemeinschaften – einen gemeinsamen Haushalt bzw. eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft bilden, für die entsprechende Wohnung nicht zu ermitteln sind.
- wenn das Zusammenleben mehrerer Generationen gefördert werden soll, weil Wohnungssuchende eine Wohnung in unmittelbarer Nähe einer/eines Angehörigen im Sinne des § 18 Abs. 2 WoFG nutzen möchten und die/der Angehörige dem Personenkreis der älteren Menschen (§ 5 a Satz 3 HS. 2 WoBindG) angehört und/oder pflegebedürftig ist. Das Gleiche gilt, wenn die wohnungssuchende Person dem Personenkreis der älteren Menschen angehört und/oder pflegebedürftig ist und eine Wohnung in unmittelbarer Nähe von Angehörigen im Sinne des § 18 Abs. 2 WoFG beziehen will.

9.4.3 Räumliche Reichweite der Freistellung

9.4.3.1 Die räumliche Reichweite einer Freistellung entsprechend § 30 Abs. 2 WoFG hängt maßgeblich davon ab, aus welchen der in § 30 Abs. 1 WoFG genannten Gründen die Freistellung erteilt wird. Dabei sind an Freistellungen größerer räumlicher Reichweite – z.B. Gebietsfreistellungen - deutlich höhere Anforderungen zu stellen als an Freistellungen für eine einzelne Wohnung.

9.4.3.2 Einzelfreistellung

Nach § 30 Abs. 2 WoFG ist es möglich, die Freistellung für eine bestimmte einzelne Wohnung zu erteilen. Die Einzelfreistellung ist für die Dauer des Mietverhältnisses zu befristen. Mit Ablauf der Frist kann ein neuer Antrag gestellt werden. Eine Vielzahl von Einzelfreistellungen darf nicht erteilt werden, wenn hierdurch eine Kontingent- oder Gebietsfreistellung umgangen werden soll.

9.4.3.3 Freistellung für Wohnungen bestimmter Art

Außer einzelne Wohnungen können auch mehrere Wohnungen bestimmter Art freigestellt werden - beispielsweise nicht nachgefragte Kleinstwohnungen, schräge Dachgeschosswohnungen, Souterrainwohnungen. Die Freistellung ist für die Dauer des Mietverhältnisses bzw. bei zum Zeitpunkt der Freistellung nicht vermieteten Wohnungen für die Dauer von 5 Jahren zu befristen.

9.4.3.4 Kontingentfreistellung

Im Rahmen einer Kontingentfreistellung können in einem Gebäude oder einer Wirtschaftseinheit bis zu 30 Prozent der Wohnungen freigestellt werden. Die Kontingentfreistellung kommt nur im überwiegenden öffentlichen Interesse in Betracht. Die zuständige Stelle kann die Kontingentfreistellung mit einem Kooperationsvertrag nach §§ 14 und 15 WoFG (vgl. Nr. 17) verbinden. Die Kontingentfreistellung bedarf der Zustimmung des für die Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums. Sie ist auf maximal fünf Jahre zu befristen.

9.4.3.5 Gebietsfreistellung

Bevor eine Freistellung für Wohnungen in einem bestimmten Gebiet (Gebietsfreistellung) in Betracht gezogen wird, ist zu prüfen, ob das angestrebte Ziel nicht ebenso durch eine Einzel- oder Kontingentfreistellung erreicht werden kann.

Die Gebietsfreistellung bedarf der Zustimmung des für die Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums. Hierfür ist ein Plan des Gebietes mit Angaben über dessen Zustand und Darlegung der Gründe für die Freistellung vorzulegen.

Die Gebietsfreistellung ist vorrangig in einem Kooperationsvertrag (vgl. Nr. 17) zu vereinbaren. Sie ist auf maximal fünf Jahre zu befristen.

Der örtliche Bereich, für den die Gebietsfreistellung erfolgen soll, ist genau abzugrenzen. Unter dem Begriff des Gebietes im Sinne des § 30 Abs. 2 WoFG sind zusammenhängende Flächen zu verstehen,

- die mehr als ein Grundstück oder ein einzelnes Gebäude umfassen,
- mit auffälligen sozialen, baulichen Problemen und belastet sind und
- sich räumlich durch Straßen etc. abgrenzen.

Bei der Gebietsabgrenzung sollen auch Merkmale wie Gebäude- und Siedlungsstruktur, historische Identität und Bezüge berücksichtigt werden.

Die Gebietsfreistellung kommt insbesondere zur Erhaltung oder Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen in Betracht – vgl. Nr. 9.4.2.3.

Die Stabilisierung problematischer Gebiete ist nur Erfolg versprechend, wenn alle Beteiligten mitwirken und ihre Instrumente gebündelt einsetzen.

Aus diesem Grund ist von den betroffenen Verfügungsberechtigten zusammen mit der zuständigen Stelle und – soweit diese nicht zuständige Stelle ist – der Gemeinde ein Konzept zu erarbeiten. Dieses Konzept kann Bestandteil eines Wohnraumversorgungskonzeptes (§ 3 Abs. 3 WoFG) sein.

Ziel dieses Konzeptes soll es sein, mittelfristig eine soziale Durchmischung zu erreichen und zu einer Stabilisierung des Gebietes beizutragen.

Als Maßnahmen, die in das Konzept Eingang finden können, sind neben der Gebietsfreistellung insbesondere zu prüfen:

- von Seiten der Verfügungsberechtigten die Möglichkeit von Mietpreissenkungen und Modernisierungen, um so einen zusätzlichen Anreiz zum Verbleib oder Zuzug in das Gebiet zu schaffen, oder
- die Verstärkung der quartiersbezogenen Aktivitäten hinsichtlich Sozialarbeit, Gemeinwesenarbeit in Abstimmung mit der Stadt/Gemeinde und die Stärkung der Aktivitäten Dritter zur Verbesserung des Stadtteil- oder Gemeindeteilimages.
- von Seiten der Gemeinde, ob durch die gezielte Genehmigung einer Zweckentfremdung geförderten Wohnraumes im Sinne von § 27 Abs. 7 Nr. 3 WoFG (vgl. Nr. 10.4), die Ansiedlung von Kleingewerbe, sozialen Einrichtungen oder Hausmeisterbüros ("Doorman"- oder "Concierge"-Lösung) ermöglicht und/oder beispielsweise durch Verlagerung öffentlicher, insbesondere sozialer Dienstleistungen, Verbesserung der Verkehrsanbindung, Weiterentwicklung eines Radwegenetzes, die Aufwertung des Wohnumfeldes erreicht werden kann.

Zur Umsetzung des Konzeptes ist grundsätzlich ein Kooperationsvertrag nach §§ 14 und 15 WoFG mit allen von der Gebietsfreistellung betroffenen Verfügungsberechtigten zu schließen. In dem Kooperationsvertrag sind Art, Umfang, sowie zeitliche und finanzielle Umsetzung der Verbesserungsmaßnahmen in dem Gebiet festzulegen.

Nach angemessener Zeit – vor Ablauf der Befristung – ist ein Zwischenbericht über die Wirksamkeit der ergriffenen Maßnahmen anzufertigen. Die Entscheidung über eine weitere Gebietsfreistellung ist auf Basis dieses Berichtes zu treffen.

9.4.4 Ausgleichsleistung

Freistellungen sind grundsätzlich mit der Auflage zu erteilen, dass die/der Verfügungsberechtigte für die Dauer der Freistellung einen Ausgleich leistet. Dies gilt sowohl für Einzelfreistellungen, für Freistellungen für Wohnungen bestimmter Art, für Kontingentfreistellungen sowie für Gebietsfreistellungen (vgl. Nr. 9.4.3.1 bis 9.4.3.5).

Welcher Ausgleich angemessen ist, bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalles. Zu berücksichtigen ist neben dem Maß der etwaigen Überschreitung der Einkommensgrenzen oder der maßgeblichen Wohnungsgröße der Abweichung von möglichen Personenkreisbindungen, der Art und Ausstattung der Wohnung, den erzielbaren höheren Einnahmen und der örtlichen wohnungswirtschaftlichen

Verhältnisse insbesondere auch das Maß des öffentlichen Interesses an der Freistellung; dabei wird grundsätzlich der Ausgleich um so geringer ausfallen können, je gewichtiger das öffentliche Interesse an der Freistellung ist.

Der Ausgleich kann entweder in der Leistung eines angemessenen Geldausgleiches (Nr. 9.4.4.1), in der Einräumung eines Belegungsrechts für Ersatzwohnungen (Nr. 9.4.4.2) oder eines sonstigen Ausgleichs in angemessener Art und Weise (Nr. 9.4.4.3) bestehen.

9.4.4.1 Geldausgleich in angemessener Höhe

Die laufende Ausgleichszahlung beträgt grundsätzlich bis zu 1,00 € je Quadratmeter Wohnfläche im Monat. Die Höhe der Ausgleichsleistung legt die zuständige Stelle im Rahmen ihres pflichtmäßigen Ermessens und unter Berücksichtigung der in Ziffer 9.4.4. genannten Kriterien fest.

Die Höhe der Ausgleichszahlung ist auf drei Jahre festzulegen und nach Ablauf dieser Frist auf die weitere Angemessenheit unter Berücksichtigung der aktuellen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse von der zuständigen Stelle zu überprüfen.

Die Ausgleichszahlung ist zu Gunsten der Investitionsbank Schleswig-Holstein festzusetzen. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung ausschließlich von einer anderen Stelle gefördert wurde. In diesem Fall ist die Ausgleichszahlungen zu deren Gunsten festzusetzen. Die Mittel sind wieder für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung einzusetzen.

Wegen der miethpreisrechtlichen Auswirkungen bei öffentlich geförderten Wohnungen nach dem II. WoBauG (1. Förderweg) wird auf § 26 Abs. 4 der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2203), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 13. Juli 1992 (BGBl. I S. 1250), hingewiesen. Danach kann der Verfügungsberechtigte bei diesen Wohnungen die Ausgleichszahlung als entsprechenden Zuschlag neben der Einzelmiete erheben.

Bei Wohnungen, die nach dem 1. Januar 2002 nach Maßgabe des WoFG bzw. davor im Wege der Vereinbarten Förderung gefördert wurden, ist eine Abwälzung der Ausgleichszahlung auf die Mieterinnen und Mieter nicht möglich, da für diese Wohnungen die NMV 1970 nicht gilt, vgl. § 50 Abs. 1 WoFG.

9.4.4.2 Belegungsrecht für Ersatzwohnungen

Eine Freistellung kann unter der Bedingung erfolgen, dass die/der Verfügungsberechtigte der Gemeinde für die Dauer der Freistellung vertraglich das Belegungsrecht im Sinne des § 26 WoFG an einer gleichwertigen bezugsfertigen oder freien Ersatzwohnung, die keinen Belegungs- und Mietbindungen unterliegt, einräumt. Die Freistellung ist erst dann zu erklären, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Die Ersatzwohnung muss gleichwertig sein, d.h. sie hat der öffentlich geförderten Wohnung hinsichtlich Art, Ausstattung, Größe sowie Lage zu entsprechen (Der Nachweis der Gleichwertigkeit kann durch eine entsprechende Erklärung des Verfügungsberechtigten/der Verfügungsberechtigten erfolgen, die im Zweifel nachzuprüfen ist).

- Insgesamt muss die Ersatzwohnung zu den Bedingungen überlassen werden, die denen einer geförderten Wohnung entsprechen.
- Das vertraglich eingeräumte Belegungsrecht an der Ersatzwohnung kann durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden, soweit dies als zweckmäßig erscheint, d.h. insbesondere in den Fällen, in denen das Belegungsrecht unbefristet eingeräumt wird.
- Auch bei Verzicht auf die Ausübung des Belegungsrechts ist die Ersatzwohnung nur gegen Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins zu überlassen.
- Die vertraglichen Pflichten müssen auf die Rechtsnachfolger übertragen werden.

Sämtliche vertragliche Verpflichtungen sind durch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe abzusichern.

9.4.4.3 Sonstiger Ausgleich in angemessener Art und Weise

Als sonstiger Ausgleich kommen z.B. Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes durch den Verfügungsberechtigten in Betracht. Dazu kann der Bau von Spielplätzen oder die Schaffung von zusätzlichen sozialen Einrichtungen, beispielsweise Räume für die Betreuung von Kindern und Jugendlichen, alten Menschen sowie für Sprechstunden und Beratungen durch Behörden, Wohlfahrtsverbände und Kirchen, gehören.

9.4.4.4 Angemessenheit der Ausgleichsleistung

Die Ausgleichsleistung muss angemessen im Verhältnis zur Freistellung sein, d.h. der mit der Freistellung verbundene Vorteil und die Ausgleichsleistung müssen sich entsprechen. Die Angemessenheit kann auch durch eine Kombination verschiedener Ausgleichsmöglichkeiten erreicht werden. Sind etwa die Ersatzwohnungen nicht gleichwertig im Vergleich zu den freigestellten Wohnungen, so kann eine zusätzliche Geldleistung die Angemessenheit des Ausgleichs herbeiführen.

9.4.4.5 Minderung der Ausgleichszahlung und Verzicht

Soweit die Freistellung teilweise auch im öffentlichen Interesse liegt, kann der Geldausgleich gemindert werden.

Von Ausgleichsleistungen kann abgesehen werden, wenn und soweit die Freistellung aufgrund eines überwiegenden öffentlichen Interesses erteilt wird (§ 30 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit Abs. 3 WoFG, vgl. Ziff. 9.4.2.2). In beiden Fällen sind im Freistellungsbescheid bzw. Kooperationsvertrag die entsprechenden Gründe anzuführen.

9.4.5 Verfahren

Das Verfahren wird auf Antrag der/des Verfügungsberechtigten oder von Amts wegen eingeleitet. Die Freistellung kann durch Verwaltungsakt erteilt oder in einem Kooperationsvertrag bzw. öffentlich rechtlicher Vertrag vereinbart werden.

Im Freistellungsbescheid bzw. im Vertrag muss die Wohnung sowie die Bindung, von der freigestellt wird, genau bezeichnet werden. Die maßgebenden Umstände sind aktenkundig zu machen. In jedem Fall ist zu prüfen, ob die Freistellung mit einer Verpflichtung zum Ausgleich (Nr. 9.4.4) zu verbinden ist.

Die von der Investitionsbank ausgesprochenen und abgelehnten Freistellungen sind mit ihren wesentlichen Merkmalen statistisch zu erfassen und dem für die Wohnraumförderung zuständigen Ministerium halbjährlich zu melden.

Die übrigen zuständigen Stellen übersenden dem für die Wohnraumförderung zuständigen Ministerium und der Investitionsbank eine Kopie des Freistellungsbescheides unter Darstellung der maßgebenden Umstände – auch hinsichtlich der Ausgleichszahlung (neben Höhe der Ausgleichszahlung auch das Jahr der Bezugsfertigkeit, die monatliche Miete).

Abgelehnte Freistellungsanträge sind statistisch zu erfassen und dem für die Wohnraumförderung zuständigen Ministerium halbjährlich zu melden.

Die zuständige Stelle hat der begünstigten Mietpartei den Inhalt des Freistellungsbescheides/Kooperationsvertrages (in Bezug auf die Freistellung) mitzuteilen. Die Freistellung ist im Wohnungskataster zu vermerken (Nr. 12.1.4).

Der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, der begünstigten Mietpartei den Inhalt des Freistellungsbescheides/Kooperationsvertrages bzw. öffentlich rechtlichen Vertrages (in Bezug auf die Freistellung) mitzuteilen. Bei einem nachträglich bekannt gewordenen Belegungsverstoß kann die zuständige Stelle gegen die verfügungsberechtigte Person für den Zeitraum der Überlassung der Wohnung an Nichtberechtigte eine Geldleistung im Sinne des § 33 WoFG festsetzen (Nr. 13.3).

10 Erhaltung der Mietwohnnutzung

10.1 Allgemeines/Anwendungsbereich

§ 27 Abs. 7 WoFG dient der Sicherung von Belegungsrechten und Mietbindungen und begründet für bestimmte Maßnahmen ein Genehmigungserfordernis. Hierzu gehören die Selbstnutzung (Nr. 10.2), das nicht nur vorübergehende Leerstehen lassen (Nr. 10.3), die Zweckentfremdung und die entsprechende bauliche Veränderung (Nr. 10.4).

Aus Gründen der Rechtssicherheit sind die Genehmigungen schriftlich zu erteilen.

Über die Regelung des § 7 Abs. 3 WoBindG gelten diese Erfordernisse einer Genehmigung und damit die folgenden Regelungen nicht nur für Wohnungen, die nach dem 01.01.2002 nach dem WoFG gefördert wurden, sondern auch für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln im Sinne des II. WoBauG im 1. Förderweg gefördert wurden.

Bei nach den §§ 88e und 88d II. WoBauG geförderten Wohnungen (vereinbarte Förderung) sind diese Vorschriften nicht unmittelbar anwendbar. Abweichungen von den Belegungsbindungen kann in Ausnahmefällen die Investitionsbank bzw. die Bewilligungsstelle durch Abänderung der Fördervereinbarung im Benehmen mit der Gemeinde vornehmen, wenn die Voraussetzungen entsprechend § 27 Abs. 7 WoFG vorliegen.

10.2 Selbstnutzung

10.2.1 Die Selbstnutzung (§ 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 WoFG) ist zu genehmigen, wenn

- die/der Verfügungsberechtigte und ihre/seine Haushaltsangehörigen die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins erfüllen - vgl. Nr. 8 ,
- die/der Verfügungsberechtigte als Eigentümerin/Eigentümer eine Wohnung selbst weiter nutzen will, die er zuvor als Mieter mit Wohnberechtigungsschein genutzt hat.

10.2.2 Eine Genehmigung ist zu versagen, wenn die Wohnung nur als Zweitwohnung genutzt werden soll.

10.2.3 Im Übrigen steht die Entscheidung im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Stelle. Eine Genehmigung zur Selbstnutzung kann in der Regel nicht erteilt werden, soweit der Benutzung der Wohnung durch den Verfügungsberechtigten ein Vorbehalt zu Gunsten von Angehörigen eines bestimmten Personenkreises oder eine sonstige Verpflichtung des Verfügungsberechtigten zu Gunsten Dritter, die im Hinblick auf die Gewährung von Mitteln eines öffentlichen Haushaltes begründet worden ist, entgegenstehen.

10.2.4 Bei Wohnungen, die im 1. Förderweg mit öffentlichen Mitteln im Sinne des II. WoBauG gefördert worden sind, ist die Genehmigung zur Selbstnutzung darüber hinaus auch zu erteilen, wenn die/der Verfügungsberechtigte eine von mindestens vier geförderten und von ihr/ihm geschaffenen (nicht nur erworbenen) Wohnungen benutzen will, auch wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze übersteigt (sog. Bauherrenprivileg, § 7 Abs. 3 Satz 2 WoBindG).

10.3 Leerstand

10.3.1 Jede geförderte Wohnung ist ständig zu nutzen. Die Genehmigung, eine Wohnung Leerstehen zu lassen, kommt im Interesse der Wirksamkeit der von der öffentlichen Hand investierten Mittel nur in Ausnahmefällen in Betracht.

Eine Genehmigung gemäß § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 WoFG ist erforderlich, wenn die/der Verfügungsberechtigte die Wohnung mindestens drei Monate und nicht nur vorübergehend Leerstehen lassen will.

Der Leerstand darf nur genehmigt werden, wenn die Vermietung trotz der Instrumente der Freistellung oder Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen nicht möglich ist.

10.3.2 Eine geförderte Wohnung gilt als vermietbar, wenn der Leerstand darauf beruht, dass die Wohnung

- lediglich für eine kurze Mietdauer (bis zu 12 Monaten) angeboten wird,
- wegen Schönheitsreparaturen oder Instandsetzungsmaßnahmen über einen längeren Zeitraum als 3 Monate nicht zu Wohnzwecken benutzt wird,
- innerhalb von 3 Monaten nicht von Angehörigen des Personenkreises zu Wohnzwecken genutzt wird, für den die Wohnung vorbehalten ist oder
- die Nutzung ausschließlich durch nicht Wohnberechtigte möglich ist.

10.3.3 Die/der Verfügungsberechtigte hat die Nichtvermietbarkeit der Wohnung nachzuweisen.

10.4 Zweckentfremdung, bauliche Veränderung

10.4.1 Zweckentfremdung, d.h. die Nutzung einer geförderten Wohnung zu anderen als Wohnzwecken, und bauliche Änderungen, die die Wohnung für Wohnzwecke ungeeignet machen, sollen nur in dringenden Fällen und nur dann genehmigt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse (Nr. 10.4.3) oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse (Nr. 10.4.4) der/des Verfügungsberechtigten oder einer/eines Dritten an der Zweckentfremdung oder baulichen Änderung besteht und dieses Interesse auf andere Weise in absehbarer Zeit nicht befriedigt werden kann.

Die Genehmigung kann unter bestimmten Voraussetzungen in Verbindung mit der Forderung nach angemessenen Ausgleichszahlungen (Nr. 10.4.6.1) oder der vertraglichen Einräumung eines Belegungsrechts für eine nicht gebundene Wohnung (Ersatzwohnung; Nr. 10.4.6.2) erteilt werden.

10.4.2 Die Erteilung der Genehmigung setzt voraus, dass die anderweitige, angemessene Unterbringung vorhandener Mieterinnen und Mieter sichergestellt ist.

10.4.3 Ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Zweckentfremdung oder baulichen Änderung liegt beispielsweise vor, wenn

- sie für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (§ 136 Baugesetzbuch – BauGB) erforderlich ist,
- in einem Ortsteil die ordnungsgemäße und zweckentsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen nicht sicher gestellt ist,
- in einem Ortsteil ein Bedarf an zusätzlichen sozialen Einrichtungen besteht, beispielsweise an Räumen für die Betreuung von Kindern, alten Menschen, für die Erledigung von Schularbeiten unter Aufsicht, für Zusammenkünfte von Jugendlichen und Erwachsenen sowie für Sprechstunden und Beratungen durch Behörden, Wohlfahrtsverbände und Kirchen.

Bei der Prüfung der Zweckentfremdung von Wohnungen in Großwohnanlagen ist der Stabilisierung der Mieterstruktur und der Förderung der Infrastruktur besondere Bedeutung beizumessen.

10.4.4 Ein überwiegendes berechtigtes Interesse an der Zweckentfremdung oder baulichen Änderung der geförderten Wohnung besteht insbesondere, wenn die Versagung zu einer Gefährdung der beruflichen Existenz oder des Lebensunterhalts der/des Verfügungsberechtigten oder einer/eines Dritten führen würde.

10.4.5 Die Zweckentfremdungsgenehmigung ist mit dem Hinweis zu versehen, dass sie nicht die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen ersetzt, insbesondere nicht die bauordnungsrechtliche Genehmigung.

10.4.6 Die Genehmigung kann unter der Verpflichtung zur Leistung eines Ausgleichs erteilt werden.

10.4.6.1 Geldausgleich in angemessener Höhe

Unbefristete Genehmigungen sind nur in Ausnahmefällen und erst dann zu erteilen, wenn der Verfügungsberechtigte das auf die Wohnung, die zweckentfremdet oder baulich verändert werden soll, entfallende anteilige öffentliche Darlehen vollständig zurückgezahlt sowie eine angemessene Abstandssumme entrichtet hat. Bei einer

Förderung durch laufende Zuschüsse hat die weitere Auszahlung zu unterbleiben bzw. müssen einmalige Zuschüsse zeitanteilig zurückgezahlt worden sein.

Die Abstandssumme kann bis zu 1500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche betragen und soll der Höhe der tatsächlich gewährten Subvention pro Quadratmeter Wohnfläche entsprechen, wie sie sich aus der Förderzusage oder der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt.

Von dem Geldausgleich einer Abstandssumme ist abzusehen,

- wenn die Wohnung wegen erheblicher baulicher Mängel nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, die Mängel nicht auf unterlassener Instandhaltung beruhen und/oder eine Mängelbeseitigung oder eine Modernisierung unwirtschaftlich wäre;
- in den Fällen des überwiegenden öffentlichen Interesses;
- wenn die Versagung der Genehmigung zu einer Gefährdung der beruflichen Existenz oder des Lebensunterhalts der verfügungsberechtigten Person oder eines Dritten führen würde;
- die Wohnung aus wohnungswirtschaftlichen Gründen unvermietbar ist und die Genehmigung deshalb erteilt wurde.

Die Abstandssumme kann herabgesetzt werden, wenn infolge der Zweckentfremdung ein neuer Ausbildungs- oder Arbeitsplatz geschaffen wird, und zwar auf den Unterschiedsbetrag zwischen der regelmäßig festzusetzenden Abstandssumme und den Kosten der Neueinrichtung des Ausbildungs- oder Arbeitsplatzes.

Bei befristeten Genehmigungen soll die Rückzahlung der Fördermittel nicht verlangt werden. Die Zweckentfremdungsgenehmigung ist grundsätzlich für die Dauer des beantragten Zwecks aber nie für länger als 10 Jahre zu befristen.

Die Genehmigung ist davon abhängig zu machen, dass sich der Verfügungsberechtigte verpflichtet, für die Dauer der Zweckentfremdung, längstens jedoch bis zu dem Zeitpunkt, in dem das Belegungsrecht an der Wohnung oder die Eigenschaft "öffentlich gefördert" nach den §§ 15 bis 17 WoBindG entfällt, eine laufende monatliche Ausgleichszahlung von bis zu 3,00 Euro je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu entrichten. Nr. 9.4.4.1 gilt ab Abs. 2 entsprechend. Sind die während der Zweckentfremdung vom Verfügungsberechtigten erzielbaren Einnahmen (zum Beispiel bei gewerblicher Nutzung) höher, so ist der Betrag der Ausgleichszahlung entsprechend anzuheben.

Wird die Genehmigung im überwiegenden öffentlichen Interesse erteilt, so kann von der Erhebung der Ausgleichszahlungen ganz oder teilweise abgesehen werden.

Ist die Zweckentfremdungsgenehmigung zunächst befristet und sodann unbefristet erteilt worden, so ist der bis dahin schon bezahlte Betrag der Ausgleichszahlungen auf den Betrag der Abstandssumme anzurechnen.

Abstandssumme bzw. Ausgleichszahlung sind zu Gunsten der Investitionsbank festzusetzen, es sei denn, es handelt sich um eine ausschließlich von der Gemeinde oder dem Kreis geförderte Wohnung.

Soweit die zur Ausgleichsleistung herangezogene Wohnung außer von der Investitionsbank auch von den Städten und Gemeinden, Kreisen und Ämtern gefördert wurde, erhalten diese einen ihrem Darlehen entsprechenden Anteil der Ausgleichszahlung.

10.4.6.2 Ersatzwohnung

Von der Leistung einer Abstandssumme kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn der Gemeinde das Belegungsrecht an einer anderen nicht gebundenen Wohnung (Ersatzwohnung) vertraglich eingeräumt wird. Insoweit gilt die Nr. 9.4.4.2 entsprechend.

10.4.7 Dem Verfügungsberechtigten und der Bewilligungsstelle sind die Genehmigung und die Höhe der festgesetzten Abstandssumme bzw. Ausgleichszahlung sowie der Beginn und das voraussichtliche Ende der Zahlungspflicht schriftlich mitzuteilen. Die Angaben sind zudem im Wohnungskataster (siehe Nr. 12.1) zu vermerken.

10.4.8 Bei Verstößen gegen die Bestimmung des § 27 Abs. 7 Nr. 3 WoFG bzw. die Nebenbestimmungen zur Genehmigung hat die/der Verpflichtete die Eignung für Wohnzwecke auf eigene Kosten wiederherzustellen.

Nach § 33 WoFG kann die zuständige Stelle in diesen Fällen auch für die Dauer des Verstoßes durch Verwaltungsakt vom Verfügungsberechtigten Geldleistungen erheben, vgl. Nr. 13.3.

11 Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen

11.1 Allgemeines/Anwendungsbereich

11.1.1 Ergänzend zur Freistellung hat der Gesetzgeber ein weiteres Instrument zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen eingeführt. Durch Vereinbarung der zuständigen Stelle mit der/dem Verfügungsberechtigten können die Belegungs- und Mietbindungen geförderter Wohnungen unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 1 Nr. 1 – 3 WoFG auf bisher ungebundene Ersatzwohnungen derselben/desselben Verfügungsberechtigten übertragen werden.

11.1.2 Nach § 7 Abs. 2 WoBindG ist § 31 WoFG und damit die folgenden Regelungen über die Wohnungen, die im Rahmen des WoFG gefördert wurden, entsprechend auf die mit öffentlichen Mitteln im Sinne des II. WoBauG geförderten Wohnungen (1. Förderweg) anzuwenden.

11.1.3 Die Regelungen des WoBindG und WoFG gelten nicht unmittelbar bei Wohnungen, die im Rahmen der vereinbarten Förderung gefördert wurden. Die Investitionsbank kann mit dem Verfügungsberechtigten im Benehmen mit der Gemeinde durch Änderung der Fördervereinbarung eine Übertragung der Belegungs- und Mietbindungen entsprechend § 31 WoFG und den folgenden Regelungen vereinbaren.

11.2 Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen nach § 31 Abs. 1 WoFG

11.2.1 Die Übertragung der Bindungen von geförderten Wohnungen auf Ersatzwohnungen kann nach § 31 Abs. 1 WoFG nur vereinbart werden, wenn folgende drei Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sind:

(1)

Die Übertragung dient der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen oder ist aus anderen Gründen der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse geboten, § 31 Abs. 1 Nr. 1 WoFG. Letzteres wäre z.B. dann anzunehmen, wenn an einer anderen Stelle des Stadtgebietes durch die Ersatzwohnungen ein dort bestehendes Problem bei der Wohnraumversorgung gelöst werden soll. Für die Bindungsübertragung zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sollen die in Nr. 9.4.2.3 angegebenen Anhaltspunkte Beachtung finden.

(2)

Die Förderwohnungen und Ersatzwohnungen müssen unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig sein, § 31 Abs. 1 Nr. 2 WoFG. Nr. 9.4.4.2 gilt entsprechend.

(3)

Es muss sichergestellt sein, dass zum Zeitpunkt des vereinbarten Übergangs der Bindungen, die Förderwohnungen wie auch die Ersatzwohnungen bezugsfertig oder frei sind, § 31 Abs. 1 Nr. 3 WoFG. Die 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. In jedem Fall tritt der rechtswirksame Übergang der Bindungen erst ein, wenn die Förderwohnungen und Ersatzwohnungen bezugsfertig oder frei sind.

11.2.2 Bei Vorliegen der Voraussetzungen liegt die Entscheidung über den Abschluss der Vereinbarung zur Übertragung der Belegungs- und Mietbindungen im Ermessen der zuständigen Stelle. Möglich ist nur die Übertragung aller Bindungen, d.h. sowohl der Belegungs- als auch der Mietbindungen.

11.3 Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen nach § 31 Abs. 2 WoFG

11.3.1 Sind Förder- und Ersatzwohnung nicht gleichwertig [vgl. Nr. 11.2.1 (2)], ist gleichwohl nach § 31 Abs. 2 WoFG eine Übertragung mit Änderung der Belegungs- und Mietbindung (insbesondere deren Anzahl, Dauer, Art oder Höhe) möglich, sofern der Verfügungsberechtigte dadurch keinen mehr als nur unerheblichen wirtschaftlichen Vorteil erlangt.

So müssen z.B. die Bindungen von vier gebundenen 50 Quadratmeter-Wohnungen nicht wieder auf eben solche Einzimmerwohnungen übertragen werden. Es ist auch nicht erforderlich, dass die Ersatzwohnungen zusammen wieder eine Wohnfläche von 200 m² ergeben, wenn zwei Ersatzwohnungen mit drei Zimmern und je 80 m² gebunden werden und die fehlenden Quadratmeter Wohnfläche durch eine bessere Lage, eine längere Bindung so ausgeglichen werden, dass bei einer Gesamtbetrachtung dem Verfügungsberechtigten insgesamt ein nur unerheblicher

wirtschaftlicher Vorteil entsteht (vgl. § 31 Abs. 2 WoFG). Ein unerheblicher wirtschaftlicher Vorteil kann z. B. angenommen werden, wenn die für die Ersatzwohnungen vereinbarte Miete die Kostenmiete/höchstzulässige Miete der geförderten Wohnung um mindestens 0,50 €/m² Wohnfläche unterschreitet und durch zivilrechtliche Mieterhöhungen auf absehbare Zeit nicht ausgeglichen werden kann.

11.4 Ausgestaltung der Vereinbarung

11.4.1 In der Vereinbarung sind alle Bestimmungen zu treffen, die die Änderung und Übertragung der Belegungs- und Mietbindungen sowie die sonstigen bei der Bewilligung festgelegten Berechtigungen und Verpflichtungen betreffen, § 31 Abs. 3 WoFG. Dies gilt namentlich für die konkrete Bestimmung des jeweiligen Zeitpunkts des Übergangs der Bindungen. Maßgebend sind die Umstände des Einzelfalls. Insbesondere in den Fallgestaltungen des Absatzes 2 (Nr. 11.3) sind auch die Vereinbarungen über die Umgestaltung der Mietbindungen erforderlich.

11.4.2 Die zuständige Stelle hat der jeweiligen Mieterin/dem jeweiligen Mieter der Ersatzwohnung und/oder Förderwohnung den Inhalt der getroffenen Vereinbarung mitzuteilen.

11.4.3 Mit dem Zeitpunkt des Übergangs gelten die Ersatzwohnungen als geförderte Wohnungen im Sinne der Förderzusage (vgl. § 31 Abs. 3 WoFG). Das bedeutet, dass sich die förderrechtlichen Beziehungen – evtl. in ihrem durch die Vereinbarung geänderten Inhalt – insgesamt an den Ersatzwohnungen fortsetzen. Mit dem Übergang der Bindungen werden die Förderwohnungen aus ihren bisherigen Bindungen entlassen.

11.4.4 Zuständige Stelle und Verfügungsberechtigter können vereinbaren, dass dingliche Sicherheiten am Grundstück der Förderwohnungen aufgehoben und am Grundstück der Ersatzwohnungen neu bestellt werden sollen. Soweit zuständige Stelle und Gläubiger nicht identisch sind, ist auch der Gläubiger mit in die Vereinbarung einzubeziehen. Sofern § 31 Abs. 4 WoFG abbedungen werden soll, ist hierzu die Einwilligung des Gläubigers einzuholen.

11.4.5 Die Eigentümerin/der Eigentümer hat vertraglich zuzusichern, die Pflichten aus der vertraglichen Vereinbarung über die Ersatzwohnung und/oder die Förderwohnung auf Rechtsnachfolgerinnen/Rechtsnachfolger zu übertragen. Sämtliche vertragliche Verpflichtungen der Eigentümerseite sind durch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe abzusichern.

12 Sicherung der Zweckbestimmung

12.1 Wohnungskataster

12.1.1 Die zuständigen Stellen (in der Regel Bürgermeisterin/Bürgermeister bzw. Amtsvorsteherin/Amtsvorsteher) haben nach § 32 Abs. 2 WoFG und § 2 WoBindG, den im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz und der sozialen Wohnraumförderung nach dem WoFG geförderten Mietwohnraum zu erfassen und die Einhaltung der Belegungsbindungen zu überwachen.

12.1.2 Bei Wohnungen, die durch die Gewährung von Aufwendungszuschüssen und Aufwendungsdarlehen nach § 88II. WoBauG bzw. im Wege der vereinbarten

Förderung nach §§ 88d, 88e II. WoBauG gefördert worden sind, findet aufgrund des § 47 Abs. 4 WoFG für die Sicherung der Zweckbestimmung § 32 Abs. 2 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 und 5 WoFG und damit diese Nr. der Verwaltungsvorschrift Anwendung.

12.1.3 Die zuständige Stelle hat über die Wohnungen, ihre Nutzung, die jeweiligen Mieter und Vermieter sowie über die Belegungsrechte und die höchstzulässigen Mieten bzw. Kostenmiete Daten zu erheben, zu verarbeiten und zu nutzen. Dabei ist das Schleswig-Holsteinische Gesetz zum Schutz personenbezogener Informationen (Landesdatenschutzgesetz – LDSG) vom 9. Februar 2000 (GVObI. Schl.-H. S. 169) zu beachten.

Das Wohnungskataster, das eine Datei im Sinne des LDSG ist, soll die Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen sicherstellen. Eine Übermittlung der gespeicherten personenbezogenen Daten ist grundsätzlich nur in diesem Rahmen zulässig, sofern die Voraussetzungen der §§ 13 bis 15 LDSG vorliegen. Für die Nutzung der Daten innerhalb der zuständigen Stelle, insbesondere für die Weitergabe der Daten gelten die genannten Grundsätze entsprechend. Eine gegenseitige Datenübermittlung zwischen der zuständigen Stelle und der Investitionsbank ist sicherzustellen.

Mit dem Ende der Eigenschaft "öffentlich gefördert" bei öffentlich geförderten Wohnungen nach dem II. WoBauG (1. Förderweg) bzw. mit dem Ende der Bindungen aus dem Förderverhältnis bei sonstigen Förderungen sind die gespeicherten Daten in der Kartei in der Regel unverzüglich zu löschen. Die Unterlagen sind fünf Jahre aufzubewahren. Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Eigenschaft "öffentlich gefördert" weggefallen bzw. das Ende der Bindung eingetreten ist. Eine Verlängerung dieser Aufbewahrungsfrist ist nur gestattet, soweit die Unterlagen zur weiteren Aufgabenerfüllung benötigt werden. Eine frühere Aussonderung ist möglich.

Bezüglich der Angaben über die Mieterin/den Mieter gilt, dass mit ihrem/seinem Auszug aus der geförderten Wohnung ihre/seine gespeicherten Daten unverzüglich aus dem Wohnungskataster zu löschen sind.

12.1.4 In das Wohnungskataster sind alle Angaben aufzunehmen, die notwendig sind, um die Zweckbestimmung der Wohnung zu sichern, insbesondere:

1. Bezeichnung der Wohnung nach Straße, Hausnummer, Etage und Lage oder Nummer der Wohnung,
2. Name und Anschrift der/des Verfügungsberechtigten/der Vermieterin/des Vermieters,
3. Art der Wohnung (Mietwohnung im Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus, vermietete Eigentumswohnung),
4. Zahl der Wohnräume und Wohnfläche der Wohnung,
5. Monat, Jahr und Aktenzeichen der Förderzusage bzw. des Bewilligungsbescheides,
6. Inhalt der Belegungs- und Mietbindungen (insbes. höchstzulässige Miete/ Kostenmiete),
7. Beginn und Ende der Bindungen,
8. Art und Dauer eines Vorbehalts für bestimmte Personengruppen,
9. Mitteilungen nach § 27 Abs. 8 WoFG bzw. § 4 Abs. 1 WoBindG,

10. Name des Wohnungsnutzers/Mieters, Zahl der Haushaltsangehörigen, Datum des Einzugs und des Wohnberechtigungsscheins bzw. Datum der Belegung der Wohnung aufgrund von Benennungs- oder Besetzungsrechts,
11. Genehmigungen zur Selbstnutzung oder zur Nichtvermietung nach § 27 Abs. 7 Nr. 1 und 2 WoFG,
12. Genehmigungen von Zweckentfremdungen oder von baulichen Veränderungen nach § 27 Abs. 7 Nr. 3 WoFG,
13. Freistellungen nach § 30 WoFG mit Datum und Gründen sowie Angaben über die Höhe der Ausgleichzahlungen oder Einräumung eines Belegungsrechtes an einer Ersatzwohnung,
14. Übertragung der Belegungs- und Mietbindung nach § 31 WoFG,
15. Angaben über Zubehörräume und Wohnungsvergrößerungen, Umbau nach § 14 WoBindG,
16. Änderung von Pflichten der/des Verfügungsberechtigten der Wohnungen, die im Rahmen der vereinbarten Förderung errichtet wurden.

Bei Eigentumsmaßnahmen sind lediglich Angaben zu Nr. 1 bis 5 sowie 12, 15 und 16 zu erfassen.

12.2 Auskunftspflicht des Mieter und Vermieters (§ 32 Abs. 2 WoFG)

Soweit die vorhandenen Unterlagen für die Sicherung der ordnungsgemäßen Nutzung der Wohnung nicht ausreichen und auch von der Bewilligungsstelle oder der Stelle, welche die Fördervereinbarung abgeschlossen hat, nicht beschafft werden können, sind Vermieterin/Vermieter und Mieterin/Mieter einer geförderten Wohnung verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und den Beauftragten der zuständigen Stelle die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden, Wohnungen und Wohnräumen zu gestatten. Diese Verpflichtungen bestehen für Mieterinnen/Mieter und Vermieterinnen/Vermieter jedoch nur, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusagen erforderlich ist.

12.3 Mitteilungspflicht bei Veräußerung und Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen (§ 32 Abs. 3 WoFG)

§ 32 Abs. 3 WoFG begründet die Verpflichtung der/des Vermieterin/Vermieters bzw. Verfügungsberechtigten, der zuständigen Stelle die Veräußerung belegungs- oder mietgebundener Wohnungen und die Begründung von Wohneigentum unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Mitteilung ist unverzüglich abgegeben, wenn sie ohne schuldhaftes Zögern erfolgt. Diese Voraussetzung liegt in der Regel vor, wenn die Mitteilung innerhalb eines Monats nach Eintritt des Mitteilungsgrundes (Beurkundung des Veräußerungsvertrages bzw. Eintragung des Wohnungseigentums) der zuständigen Stelle zugeht.

12.4 Auskunftersuchen gegenüber Arbeitgeber und Finanzbehörde (§ 32 Abs. 4 WoFG)

Voraussetzungen für ein solches Auskunftersuchen ist, dass die Auskunftserteilung zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und der hierzu vorgelegten Nachweise von Antragstellerin/Antragsteller oder Wohnungsinhaberin/Wohnungsinhaber bestehen.

Die Zweifel müssen sich aus konkreten, benennbaren Tatsachen ergeben. Erforderlich ist die Auskunftserteilung, wenn sie das mildeste zur Verfügung stehende Mittel ist, d.h. wenn keine andere weniger belastende Möglichkeit einer entsprechenden Datenerhebung besteht. Den auskunftspflichtigen Personen soll daher vor einem an Finanzbehörden oder Arbeitgeberinnen/Arbeitgebern gerichteten Auskunftersuchen die Möglichkeit zur Stellungnahme und zum Ausräumen der Zweifel gegeben werden. Sind die Zweifel ausgeräumt, ist eine Datenerhebung bei Dritten unzulässig.

13 Maßnahmen bei Gesetzesverstößen

13.1 Kündigungs- oder Räumungsanordnung nach § 27 Abs. 6 WoFG

Für Wohnungen, die nach dem 1. Januar 2002 nach Maßgabe des WoFG gefördert wurden, gilt:

13.1.1 Der Erlass einer Kündigungs- oder Räumungsanordnung ist nur in Betracht zu ziehen, wenn weder dem Wohnungsinhaber ein Wohnberechtigungsschein noch dem Verfügungsberechtigten eine Feistellung erteilt werden kann; gegebenenfalls sind die Beteiligten zur Stellung von Anträgen und Vorlage der erforderlichen Nachweise aufzufordern.

13.1.2 Sofern die Voraussetzungen der Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins im Zeitpunkt der Antragstellung vorliegen, ist dem Wohnungsinhaber ein solcher für die Zukunft zu erteilen. Der Verstoß gegen die Belegungsbindung wird dadurch für die zurückliegende Zeit allerdings nicht geheilt. Die zuständige Stelle kann Geldleistungen nach § 33 WoFG für die Zeit bis zur Erteilung des Wohnberechtigungsscheins erheben.

13.1.3 Liegen die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins bei nachträglicher Antragstellung nicht vor, ist nach der Art und Schwere des Verstoßes und nach dem öffentlichen Interesse an den Bindungen der betreffenden Wohnung abzuwägen, ob zunächst versucht werden soll, den Verfügungsberechtigten durch Geldleistungen nach § 33 WoFG zu veranlassen, das Mietverhältnis mit dem Nichtberechtigten zu beenden, oder ob unmittelbar eine Kündigungs- oder Räumungsanordnung erlassen werden soll.

13.1.4 Verlangt die zuständige Stelle vom Verfügungsberechtigten die Kündigung des Mietverhältnisses (Kündigungsanordnung), so hat dieser ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 BGB. Die Kündigungsanordnung gegenüber dem Vermieter ist grundsätzlich nicht vorrangig gegenüber einer Räumungsanordnung.

13.1.5 Die zuständige Stelle kann gegenüber dem Inhaber der Wohnung deren Räumung anordnen (Räumungsanordnung), sobald erkennbar ist, dass der Verfügungsberechtigte nicht innerhalb von vier Monaten durch eine Kündigung die Beendigung des Mietverhältnisses erreichen kann; abzustellen ist auf die Vertragsbeendigung, Räumungsfristen sind also nicht mitzurechnen.

Von einer Räumungsanordnung soll abgesehen werden, wenn die Räumungsklage des Verfügungsberechtigten aufgrund der Sozialklausel (§ 574 BGB) abgewiesen worden ist. Von einer Räumungsanordnung soll außerdem in der Regel abgesehen werden, wenn der Mieter ein Gesamteinkommen innerhalb der Einkommensgrenze

hat und nur – entgegen der besonderen Bindung für die Wohnung – nicht zu einem bestimmten begünstigten Personenkreis gehört.

13.1.6 Auch bei Erlass einer Kündigungs- oder Räumungsanordnung können vom Verfügungsberechtigten bis zur tatsächlichen Räumung der Wohnung Geldleistungen nach § 33 WoFG verlangt werden.

13.1.7 Kündigungs- oder Räumungsanordnungen können auch dann ergehen, wenn der Wohnberechtigungsschein aufgehoben worden ist, z. B. weil er auf Grund unrichtiger Angaben der/des Wohnungssuchenden erteilt wurde.

13.2 Kündigungs- und Räumungsanordnung nach § 4 Abs. 8 WoBindG

13.2.1 Nr. 13.1 gilt bei mit öffentlichen Mitteln im Sinne von § 6 II. WoBauG geförderten Wohnungen (sog. 1. Förderweg) entsprechend mit der Maßgabe, dass an Stelle von § 27 Abs. 6 WoFG § 4 Abs. 8 WoBindG und an Stelle von § 33 WoFG § 25 WoBindG Anwendung findet.

13.2.2 Die Räumungsanordnung ist ausgeschlossen, wenn der Wohnungsinhaber vor Bezug der Wohnung eine Bestätigung der zuständigen Stelle erhalten hat (§ 18 WoBindG – Nr. 14.3), dass die Wohnung nicht eine öffentlich geförderte Wohnung sei, § 4 Abs. 8 Halbsatz 2 WoBindG. Diese Regelung ist entsprechend auf Kündigungsanordnungen anzuwenden.

13.3 Geldleistungen (§ 33 WoFG, § 25 WoBindG)

13.3.1 Bei Verstößen gegen die Vorschriften des § 27 Abs. 1 oder Abs. 6 Satz 1 oder Abs. 7 Satz 1 oder Abs. 8 WoFG oder des § 28 Abs. 2 bis 4 WoFG oder des § 32 Abs. 3 Satz 1 WoFG bzw. §§ 4, 7 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und 3, §§ 8a, 8b, 9 oder § 21 WoBindG kann die zuständige Stelle für die Dauer des Verstoßes Geldleistungen durch Verwaltungsakt festsetzen. Dies gilt nach § 25 Abs. 1 WoFG auch bei Verstößen gegen die in der Förderzusage nach § 13 Abs. 2 WoFG bestimmten Bindungen. Die Geldleistungen nach § 33 WoFG und § 25 WoBindG sind öffentlich-rechtlicher Natur. Der Anspruch richtet sich grundsätzlich gegen den Verfügungsberechtigten.

13.3.2 Schadenskriterien sind:

der Wohnwert der Wohnung (Größe, Ausstattung, Baujahr),
die Schwere des Verstoßes, insbesondere die Dauer und Intensität, in der die Wohnung dem sozialen Wohnungsmarkt entzogen wird.

13.3.3 Die Bemessung der Geldleistung erfolgt nach gebundenem Ermessen. Im Höchstfall beträgt die Geldleistung monatlich 5 € je Quadratmeter Wohnfläche. Die Höhe der Geldleistung bestimmt sich im Regelfall nach den nachstehenden Bemessungssätzen:

13.3.3.1 Bei Belegungsverstößen ist die Höhe der Geldleistung in der Regel je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, wie folgt zu bemessen:

1,00 €

- bei Verstößen gegen den Vorbehalt der Wohnung für einen bestimmten Personenkreis,

- wenn die angemessene Wohnungsgröße um nicht mehr als 10 m² oder einen Raum überschritten wird,
- wenn die/der Verfügungsberechtigte gegen die Anzeige- und Mitteilungspflichten nach § 27 Abs. 8 und § 32 Abs. 3 Satz 1 WoFG und bei öffentlich geförderten Wohnung iSd II. WoBauG nach § 4 Abs. 1 und 6 WoBindG verstoßen hat, es sei denn, dass gleichartige Verstöße nicht mehr zu erwarten sind.

1,75 €

- wenn die angemessene Wohnungsgröße um mehr als 10 m² Wohnfläche oder um mehr als einen Raum überschritten wird,
- bei Belegung unter Nichtbeachtung eines Wohnungsbesetzungsrechtes.

2,50 €

wenn die/der Verfügungsberechtigte eine Wohnung ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsschein, entgegen eines Belegungsrechtes überlassen hat oder ohne Genehmigung selbst nutzt (§ 27 Abs. 7 Nr. 1 WoFG, § 7 Abs. 3 WoBindG).

4,25 €

bei Verstößen gegen das Verbot der Zweckentfremdung oder baulicher Veränderungen sowie bei Leerstehen lassen einer Wohnung nach § 27 Abs. 7 Nr. 2 und 3 WoFG, § 7 Abs. 3 WoBindG.

13.3.3.2 Bei Verstößen gegen die Mietbindung nach § 28 Abs. 2 bis 4 WoFG, § 8 Abs. 1 und 3, §§ 8a,8b oder 9 WoBindG werden Geldleistungen in Höhe der Differenz zur zulässigen Miete erhoben, es sei denn, dass die Miete innerhalb eines Monats nach Aufforderung gesenkt und der überhöhte Betrag erstattet wurde.

13.3.4 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. Die Billigkeitsgründe sind durch Aktenvermerk zu belegen.

Von der Festsetzung einer Geldleistung kann daher abgesehen werden, wenn

- der/die 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 6 Monate gedauert hat;

- der/dem ohne Wohnberechtigungsschein eingezogenen Mieterin/Mieter nachträglich ein solcher erteilt oder die Selbstnutzung durch die/den Eigentümerin/Eigentümer nachträglich genehmigt wird. Liegen die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins zwar bei der nachträglichen Antragstellung vor, lagen sie dagegen bei Bezug der Wohnung nicht vor, sind Geldleistungen für die Zeit bis zur Ausstellung der Bescheinigung zu fordern;

- der/dem ohne Wohnberechtigungsschein eingezogenen Mieterin/Mieter zwar kein Wohnberechtigungsschein mehr erteilt werden kann, weil das Gesamteinkommen im Zeitpunkt der nachträglichen Antragstellung die Einkommensgrenze übersteigt, die Voraussetzungen für die Erteilung der Bescheinigung im Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung aber vorgelegen haben.

13.3.5 Die zuständige Stelle setzt Geldleistungen in einem Leistungsbescheid fest, der mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen ist.

Die Leistungspflicht beginnt mit dem auf den Verstoß folgenden Monat, sie endet mit Ablauf des Monats, der der Beseitigung des Verstoßes vorangegangen ist. Die Geldleistungen werden nur mit einem auf volle Euro abgerundeten Betrag festgesetzt.

Bei Fortdauer des Verstoßes ist die Geldleistung nicht nur in Höhe des für die bisherige Dauer vom Beginn des Verstoßes an bis zum Erlass des Bescheides geschuldeten Betrages sondern auch des künftigen monatlichen, während der Dauer des Verstoßes zu entrichtenden Betrages festzusetzen.

Sind in einem Bescheid Geldleistungen für die Zukunft festgesetzt, ist der Bescheid mit Wirkung von dem Zeitpunkt an aufzuheben, zu dem der gesetzmäßige Zustand wiederhergestellt ist oder die Wohnung die Eigenschaft "öffentlich gefördert" verloren bzw. das Ende der Bindungen eingetreten ist.

Die zuständige Stelle hat die festgesetzten Geldleistungen einzuziehen und gesammelt (ohne Aufschlüsselung nach Verfügungsberechtigten oder Wohnungen) jeweils am 10. Januar, 10. April, 10. Juli und 10. Oktober an die Investitionsbank Schleswig-Holstein abzuführen, sofern die Wohnung nicht von einer anderen Stelle allein gefördert worden ist. Die Mittel werden wieder für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung eingesetzt.

13.3.6 Da die §§ 33 und 52 WoFG bzw. bei öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des II. WoBauG (1. Förderweg) die §§ 25 und 26 WoBindG unterschiedliche Zielsetzungen verfolgen, ist die gleichzeitige Erhebung von Geldleistungen nach § 33 WoFG bzw. § 25 WoBindG und einer Geldbuße nach § 52 WoFG bzw. § 26 WoBindG wegen desselben Verstoßes nicht grundsätzlich ausgeschlossen; allerdings ist hier der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten.

13.3.7 Über die Wirkung des § 33 WoFG hinaus gibt § 25 WoBindG bei mit öffentlichen Mitteln nach dem II. WoBauG (d.h. bei im 1. Förderweg) geförderten Wohnungen die Möglichkeit der Kündigung des Darlehen bzw. die Rückforderung von Aufwendungs- und Zinszuschüssen, § 25 Abs. 2 WoBindG. Die zuständige Stelle unterrichtet die darlehensverwaltende Stelle von dem Verstoß, wenn dies nach Art, Dauer und Intensität des Verstoßes geboten erscheint, und mit einer Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Zustandes nicht zu rechnen ist. Die darlehensverwaltende Stelle hat vor einer Kündigung oder anderen Maßnahmen die Darlehensschuldnerin/den Darlehensschuldner auf den Verstoß hinzuweisen.

13.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 52 WoFG, § 26 WoBindG)

13.4.1 Zuständig für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten sind entsprechend der Landesverordnung über die zuständigen Stellen im Wohnungswesen die Landrätinnen und Landräte bzw. Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der Städte mit über 20.000 Einwohnern.

13.4.2 Ein Entgelt ist "wesentlich höher" im Sinne von § 26 Abs. 3 WoBindG, wenn es das preisrechtlich zulässige Entgelt um mindestens zehn von Hundert übersteigt.

13.4.3 Die Bewilligungsstelle ist über Gesetzesverstöße zu unterrichten, soweit diese zu Maßnahmen nach 13.3 und 13.4 führen.

14 Ende der Eigenschaft "öffentlich gefördert"

14.1 Umfang der Eigenschaft "öffentlich gefördert"

14.1.1 Der Umfang der Eigenschaft "öffentlich gefördert" bei mit öffentlichen Mitteln im Sinne des II. WoBauG (d.h. im 1. Förderweg) geförderten Wohnungen wird durch die Vorschrift des § 14 WoBindG in den dort genannten Fällen erweitert.

14.1.2 Die von § 14 WoBindG erfassten Maßnahmen werden nicht selbst mit öffentlichen Mitteln gefördert. Vielmehr wird die gesetzliche Fiktion aufgestellt, dass die geschaffenen Wohnräume oder Wohnungen als öffentlich gefördert gelten, auch wenn sie durch Baumaßnahmen bzw. Veränderungen nach Fertigstellung der ursprünglich geschaffenen und mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung ausgeführt worden sind.

14.1.3 Einbeziehung von Zubehörräumen

Die durch den Ausbau von Zubehörräumen geschaffenen Wohnräume oder Wohnungen gelten dann als öffentlich gefördert, wenn sie ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle ausgeführt worden sind. Auf die Genehmigung der Bewilligungsbehörde besteht kein Rechtsanspruch. Sie kann auch ohne Antrag der Verfügungsberechtigten/des Verfügungsberechtigten erteilt werden. Sie gilt nicht dadurch als erteilt, dass die Bewilligungsstelle nach § 7 Abs. 2 NMV 1970 für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes einschließlich der ausgebauten Räume eine neue Durchschnittsmiete genehmigt. Die Genehmigung nach § 14 WoBindG wird auch nicht durch die Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde ersetzt.

14.1.4 Wohnungsvergrößerung

Unabhängig von einer Erteilung oder Nichterteilung der Genehmigung gilt nach § 14 Abs. 2 WoBindG eine vergrößerte Wohnung als öffentlich gefördert und unterliegt damit den Bindungen. Die Vergrößerung einer Wohnung im Sinne des § 14 Abs. 2 WoBindG liegt vor, wenn durch die Aufstockung oder Ausbau weiterer Wohnraum neu geschaffen und mit einer öffentlich geförderten Wohnung zu einer Wohnung oder zu einer Wohnungseinheit verbunden wird.

Beispiele hierfür sind:

- Eine öffentlich geförderte Wohnung wird mit anderem bereits vorhandenem Wohnraum (Altbau, freifinanzierter oder steuerbegünstigter Neubau) oder zu diesem Zweck neu geschaffenen Wohnraum (z.B. Vergrößerung um Anbau) zu einer Wohnungseinheit verbunden.
- Einzelne öffentlich geförderte Wohnräume, die von einer öffentlich geförderten Wohnung abgetrennt oder als solche gefördert wurden (§ 19 Abs. 1 WoBindG), werden mit anderem Wohnraum zu einer Wohnung verbunden.

Wird eine freifinanzierte Wohnung durch Verwendung öffentlicher Mittel vergrößert, so gilt die Wohnung insgesamt als öffentlich gefördert.

14.1.5 Umbau

Erfolgt ein Umbau einer öffentlich geförderten Wohnung ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln, gilt die so geschaffene Wohnung nach § 14 Abs. 3 WoBindG als öffentlich gefördert; es sei denn vor dem Umbau erfolgte eine Rückzahlung der öffentlichen Mittel.

14.2 Ende der Eigenschaft "öffentlich gefördert"

Das Ende der Eigenschaft "öffentlich gefördert" bei mit öffentlichen Mitteln im Sinne des II. WoBauG (d.h. im 1. Förderweg) geförderten Wohnungen richtet sich nach den §§ 15 bis 18 WoBindG, wobei auf Folgendes hingewiesen wird:

14.2.1.1 Grundsätzlich bestehen die Bindungen für die Dauer der planmäßigen Tilgung von Darlehen, § 15 Abs. 1 WoBindG. Eine planmäßige Tilgung liegt auch dann vor, wenn die Beschleunigung der Tilgung auf einer besonderen vertraglichen Vereinbarung oder gesetzlichen Verpflichtung beruht.

Im Einzelnen wird in § 15 WoBindG nach den unterschiedlichen Finanzierungsformen hinsichtlich der gesetzlichen Regelungen über die Beendigung der Bindungen unterschieden.

14.2.1.2 Sind die öffentlichen Mittel für einen Teil der Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude als Darlehen und im übrigen als Zuschüsse einheitlich bewilligt worden, so endet die Eigenschaft "öffentlich gefördert" für alle Wohnungen zu dem Zeitpunkt, der sich bei einer ausschließlichen Bewilligung jeder einzelnen Förderungsart als längste Bindungsdauer ergeben würde, § 15 Abs. 4 WoBindG.

14.2.2.1 Werden Fördermittel vorzeitig zurückgezahlt, ergibt sich das Ende der Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen aus § 16 WoBindG. Das Ende wird nur sofort oder nach Ablauf einer Nachwirkungsfrist erreicht, wenn die Rückzahlung "vorzeitig", "vollständig" und "freiwillig" erfolgt.

Die Rückzahlung erfolgt vorzeitig, wenn die Darlehen aus öffentlichen Mitteln abweichend von den Tilgungsbedingungen zu einem früheren Zeitpunkt getilgt werden.

Die Rückzahlung ist vollständig, wenn sämtliche für die Wohnung bewilligten Darlehen aus öffentlichen Mitteln zurückgezahlt sind, also nicht nur das öffentliche Baudarlehen, sondern auch Familienzusatzdarlehen, Eigenkapitalbeihilfen, Annuitäts- und Aufwendungsdarlehen, auch wenn die Darlehen von verschiedenen Gläubigern (z. B. Investitionsbank, Gemeinde) gewährt worden sind. Sind Darlehen aus öffentlichen Mitteln mit verschiedenen Laufzeiten gewährt worden, so liegt eine vorzeitige vollständige Rückzahlung erst im Zeitpunkt der Rückzahlung des letzten noch valutierenden Darlehens vor. Die Nachwirkungsfrist beginnt erst von diesem Zeitpunkt an. Zur vollständigen Rückzahlung gehört außer der Tilgung der Hauptsumme auch die Tilgung der Nebenforderungen aus Zinsen, Kosten und Verwaltungskostenbeiträgen. Eine Rückzahlung liegt bei bargeldlosem Zahlungsverkehr erst im Zeitpunkt der Gutschrift auf dem Konto der Darlehensgläubigerin/des Darlehensgläubigers vor.

Die Rückzahlung wird ohne rechtliche Verpflichtung (freiwillig) erbracht, wenn die Schuldnerin/der Schuldner der Gläubigerin/dem Gläubiger gegenüber nicht zu einer vorzeitigen Tilgung verpflichtet ist. Zur vorzeitigen Rückzahlung ist die Schuldnerin/der Schuldner z. B. aufgrund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen des Bewilligungsbescheides oder des Darlehensvertrages verpflichtet (§ 15 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe b WoBindG). Kann der Gläubiger/die Gläubigerin nach dem Darlehensvertrag eine vorzeitige Rückzahlung wegen eines

Vertragsverstoßes erst nach einer Kündigung fordern, so entsteht die Verpflichtung zur Rückzahlung erst mit der Kündigung nicht schon mit dem Verstoß.

14.2.2.2 Die Nachwirkungsfrist dauert nach § 16 Abs. 1 WoBindG grundsätzlich zehn Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbestimmung vollständig zurückgezahlt wären.

14.2.2.3 Wenn neben dem Darlehen Aufwendungszuschüsse oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden sind (kombinierte Förderung), so bestehen die Bindungen nach § 15 Abs. 1 Satz 2 WoBindG auch dann fort, wenn sich wegen der Rückzahlung der Darlehen nach § 16 Abs. 2 WoBindG eine Nachwirkungsfrist nicht ergeben würde.

Die Nachwirkungsfrist kann von der zuständigen Stelle nicht abgekürzt werden.

14.2.3 Bei allen Wohnungsarten endet die Bindung mit dem Zeitpunkt der Rückzahlung, sofern nur ein öffentliches Baudarlehen von nicht mehr als 1.550 € je Wohneinheit gewährt worden ist.

14.2.4 Bei Eigenheimen, Eigensiedlungen sowie bei eigengenutzten Eigentumswohnungen, die als solche gefördert worden sind (geborene Eigentumswohnungen), endet die Eigenschaft "öffentlich gefördert" sofort nach der ohne rechtliche Verpflichtung vollständig und vorzeitig erbrachten Rückzahlung oder Ablösung der Darlehen aus öffentlichen Mitteln, § 16 Abs. 5 Satz 1 WoBindG. § 15 Abs. 1 Satz 2 WoBindG bleibt unberührt. Voraussetzung für die Anwendung des § 16 Abs. 5 Satz 1 WoBindG ist jedoch, dass auch zum Zeitpunkt der Rückzahlung des Darlehens das Förderobjekt als Eigenheim, Eigensiedlung oder eigengenutzte Eigentumswohnung genutzt wird (BVerwG, Urteil v. 5. Juni 2003, Az.: 5 C 5/02).

Voraussetzung ist, dass die Wohnung zum Bewohnen durch den Eigentümer/die Eigentümerin oder seine/ihre Angehörigen bestimmt ist. Eine Nutzung durch andere als den Eigentümer/die Eigentümer oder seine/ihre Angehörigen ist unschädlich, wenn sie vorübergehend ist, nämlich

- wenn sie fünf Jahre nicht übersteigt und
- sofern und so lange die Eigentümerin/der Eigentümer die Absicht hat, eine Wohnung

des Gebäudes spätestens bis zum Ablauf von fünf Jahren wieder selbst zu beziehen oder einem/einer Angehörigen zum Gebrauch zu überlassen.

Die Eigenschaft "öffentlich gefördert" endet nur dann mit der Rückzahlung oder der Ablösung, wenn im Zeitpunkt der Rückzahlung oder Ablösung die Voraussetzungen als Eigenheim, Eigensiedlung sowie Eigentumswohnung erfüllt sind.

Bei Eigenheimen und Eigensiedlungen mit zwei Wohnungen genügt es, dass eine Wohnung für die Eigentümerin/den Eigentümer oder ihre/seine Angehörigen bestimmt ist. Die Eigenschaft "öffentlich gefördert" der zweiten Wohnung entfällt selbst dann, wenn diese Wohnung vermietet ist. Nach § 16 Abs. 7 WoBindG genügt es, die öffentlichen Mittel für eine von beiden Wohnungen zurückzuzahlen oder abzulösen, um für diese Wohnung die Eigenschaft "öffentlich gefördert" zu beenden.

14.2.5 Für die eigengenutzte Eigentumswohnung, die durch Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung entstanden ist, gilt Folgendes: Eine durch Umwandlung einer Mietwohnung entstandene Eigentumswohnung gilt nur dann als eigengenutzt, wenn die Eigentümerin/der Eigentümer oder ihre/seine Angehörigen sie als Berechtigte im Sinne des WoBindG selbst nutzen, d.h. wenn sie die Wohnung aufgrund eines Wohnberechtigungsscheines, einer Benutzungsgenehmigung oder Freistellung nach § 5 oder § 7 WoBindG nutzen.

Bestand die berechtigte Eigennutzung im Zeitpunkt der Rückzahlung oder Ablösung noch nicht, so entfällt die Eigenschaft "öffentlich gefördert" erst im Zeitpunkt einer späteren berechtigten Eigennutzung (§ 16 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 2 WoBindG). Dies gilt auch, wenn die durch Umwandlung einer Mietwohnung entstandene Eigentumswohnung zur Zeit der Rückzahlung von einer/einem Dritten erworben und bezogen war oder leer gestanden hat, und deshalb mit der Rückzahlung eine Nachwirkungsfrist von zehn Kalenderjahren nach § 16 Abs. 1 WoBindG begonnen hat. Vom Beginn der Eigennutzung an gilt eine Eigentumswohnung auch dann nicht mehr als "öffentlich gefördert", wenn sie erst nach der Rückzahlung durch Umwandlung einer Mietwohnung entstanden ist und eigengenutzt wird.

14.2.6 Im Fall der Zwangsversteigerung der öffentlich geförderten Wohnungen hängt der Endtermin der Eigenschaft "öffentlich gefördert" davon ab, welches Schicksal die Darlehen aus öffentlichen Mitteln und die zu ihrer Sicherung bestellten Grundpfandrechte erleiden.

14.2.6.1 Nach § 91 Abs. 1 in Verbindung mit §§ 52, § 44 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24. März 1897 (RGBl. I S. 97) zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2002 I (BGBl. I S. 1250) erlöschen durch Zuschlag jene Rechte, die ihrem Rang nach dem Recht der/des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigerin/Gläubigers nachgehen, sowie das eigene Recht der Gläubigerin/des Gläubigers. Abweichend hiervon bleibt nach § 91 Abs. 2 ZVG ein Recht an dem Grundstück bestehen, wenn dies zwischen dem/der Berechtigten und dem Ersteher/der Ersteherin vereinbart ist, und die Erklärungen rechtzeitig und formgerecht abgegeben werden.

14.2.6.2 Der sofortige Wegfall der Eigenschaft "öffentlich gefördert" tritt nur ein, wenn die Eigenschaft als Familienheim, Eigensiedlung oder eigengenutzte Eigentumswohnung i. S. von § 16 Abs. 5 WoBindG im Zeitpunkt des Zuschlages besteht.

14.3 Bestätigung des Endtermins

14.3.1 Die Bestätigung des Endtermins der Eigenschaft "öffentlich gefördert" ist ein in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht verbindlicher, feststellender Verwaltungsakt, der mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen ist.

14.3.2 Eine Bestätigung nach § 18 Abs. 1 WoBindG über den Endtermin der Eigenschaft "öffentlich gefördert" ist von Amts wegen zu erteilen, sobald die planmäßige Beendigung der Bindungen eingetreten oder die Voraussetzung für eine künftige vorzeitige Beendigung der Bindungen erfüllt ist. Die Bestätigung soll einen Hinweis darauf enthalten, dass die Vorschriften des WoBindG, insbesondere die Mietpreisbindung nach § 8 Abs. 1 WoBindG, bis zum Endtermin der Eigenschaft "öffentlich gefördert" zu beachten sind, und eine weitergehende vereinbarte

Mietpreisbindung (z. B. bei Inanspruchnahme von Modernisierungs- oder Wohnungsfürsorgemitteln) unberührt bleibt.

14.3.3 Die zuständige Stelle hat das Finanzamt über das Ende der Eigenschaft "öffentlich gefördert" zu informieren (§ 29 Abs. 3 Bewertungsgesetz vom 16. Oktober 1934 [RGBl I S. 1035] neugefasst durch Bek. v. 1. Februar 1991 I 230, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2001 [BGBl. I S. 3794]) und den Verfügungsberechtigten über diese Benachrichtigung zu unterrichten. Deshalb empfiehlt sich, eine Durchschrift der Bestätigung dem Finanzamt zu übermitteln und den Verfügungsberechtigten darauf hinzuweisen.

14.3.4 Bei berechtigtem Interesse des Mieters oder des Wohnungssuchenden hat die zuständige Stelle auch diesen eine Bestätigung zu erteilen.

Im Übrigen soll die zuständige Stelle den Verfügungsberechtigten anhalten, dem Mieter den Inhalt der Bestätigung mitzuteilen.

15 Ende der Bindungen nach dem WoFG

15.1 Entscheidend für die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen bei Wohnungen, die nach dem WoFG gefördert wurden, sind die Bestimmungen der Förderzusage mit Ausnahme der Sonderfälle in § 29 Abs. 1 Satz 2 WoFG.

§ 29 Abs. 1 Satz 2 WoFG regelt zwei Fallgestaltungen des gesetzlichen Fortbestehens der Bindungen. Dies betrifft einmal den Fall der Kündigung des Darlehens wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderzusage. Hier bleibt es bei einer Bindung bis zum Ende der planmäßigen Tilgung – maximal bis zum Ablauf des 12. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung. Zum anderen wird in Nr. 2 der Fall der Zwangsversteigerung bei mit Darlehen geförderten Wohnungen beschrieben.

§ 29 Abs. 1 Satz 3 WoFG regelt die Bindungsdauer bei Vorliegen der Fallgestaltungen des Satz 2 Nr. 1 und 2, wenn die öffentliche Förderung in Form von Zuschüssen gewährt wurde. Die Formulierung "längstens zwölf Kalenderjahre" lässt auch eine kürzere Nachwirkungsfrist zu, wenn in der Förderzusage ein planmäßig kürzeres Ende der Bindung vorgesehen ist.

15.2 Die Investitionsbank Schleswig-Holstein als zuständige Stelle (sofern sie die Wohnung allein gefördert hat) bestätigt auf Antrag dem Verfügungsberechtigten und bei berechtigtem Interesse einem Wohnungssuchenden und dem Mieter schriftlich die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen oder den Zeitpunkt, ab dem die Wohnung keiner Bindung mehr unterliegt, § 29 Abs. 2 WoFG. Die Bestätigung ist rechtlich und tatsächlich verbindlich.

16 Mietbindungen

16.1 Sicherung der höchstzulässigen Miete (§ 28 WoFG)

16.1.1 Die höchstzulässige Miete ergibt sich bei Wohnungen, die im Rahmen des WoFG gefördert werden, aus der Förderzusage. In diesen Grenzen richten sich Mieterhöhungen nach den allgemeinen mietrechtlichen Regelungen der §§ 556 ff BGB.

16.1.2 Nach § 28 Abs. 2 Satz 2 WoFG ist der Vermieter verpflichtet, im Mietvertrag die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende anzugeben.

Kommt der Vermieter seiner Auskunftspflicht über die Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung nach § 28 Abs. 5 Satz 1 WoFG gegenüber dem Mieter nicht nach, hat dies die zuständige Stelle auf Verlangen des Mieters zu tun, § 28 Abs. 5 Satz 2 WoFG.

16.1.3 Verstoßen Vermieter gegen die Verpflichtungen gemäß § 28 Abs. 2 – 4, können die zuständigen Stellen Geldleistungen gemäß § 33 WoFG erheben. Bei Verstößen gegen die Verpflichtungen gemäß § 28 Abs. 2 und 4 ist darüber hinaus die Ahndung als Ordnungswidrigkeit nach § 52 WoFG möglich.

16.2 Kostenmiete (§§ 8 ff. WoBindG)

16.2.1 Die zulässige Miete einer mit öffentlichen Mitteln im Sinne des II. WoBauG geförderten Wohnung bestimmt sich nach § 8 in Verbindung mit § 8a und § 8b WoBindG sowie den Vorschriften der Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970) in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2204) zuletzt geändert am 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376, 2398).

16.2.2 Verstoßen Vermieter gegen die Verpflichtungen gemäß § 8 Abs. 1 und 3, §§ 8a, 8b WoBindG können die zuständigen Stellen Geldleistungen gemäß § 25 WoBindG erheben. Bei Verstoß gegen die Verpflichtung aus § 8 Abs. 1 WoBindG ist darüber hinaus die Ahndung als Ordnungswidrigkeit nach § 26 WoBindG möglich.

17 Kooperationsvertrag

17.1 Kooperationsverträge (§ 14 WoFG) sind Vereinbarungen zwischen insbesondere der zuständigen Stelle und Verfügungsberechtigten über Angelegenheiten der örtlichen Wohnraumversorgung, insbesondere zur Unterstützung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung, Verbesserung der Wohnverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.

17.2 In einen Kooperationsvertrag können auch öffentliche und private Träger sozialer Aufgaben, z. B. Verbände der Wohlfahrtspflege, mit einbezogen werden.

17.3 Die Gegenstände eines Kooperationsvertrages sind in § 15 Abs. 1 WoFG beispielhaft aufgelistet. Bedeutsame Gegenstände sind:

- die Begründung oder Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnraum.
- die Übernahme von wohnungswirtschaftlichen, baulichen und sozialen Maßnahmen, insbesondere von solchen der Verbesserung des Wohnumfelds, der Behebung sozialer Missstände und der Quartiersverwaltung.
- die Aufhebung oder Änderung von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnraum.

Der Kooperationsvertrag kann sich auch auf Gegenstände beziehen, die nicht im WoFG geregelt sind.

17.4 Die Einsatzformen von Kooperationsverträgen sind wegen der verschiedenen Kombinationsmöglichkeiten von Vertragsgegenständen sehr vielfältig. So ist es denkbar, die Inhalte der §§ 30 und 31 WoFG, also Freistellung von Belegungsbindungen und Übertragungen von Belegungs- und Mietbindungen, zum Gegenstand eines Kooperationsvertrages zu machen und gleichzeitig mit flankierenden Maßnahmen wie Wohnumfeldmaßnahmen zu kombinieren.

Inhalt eines Kooperationsvertrages kann es auch sein, Belegungs- und Mietbindungen geförderter Neubauwohnungen (Förderwohnungen) ganz oder teilweise auf bisher nicht gebundene Wohnungen zu übertragen, z. B. auch in Form eines Wohnflächenpools.

Möglich ist in Ausnahmefällen je nach örtlicher Bedarfslage auch das zeitliche Aussetzen von Bindungen. Die örtliche Bedarfslage kann mit Hilfe von Wohnraumversorgungskonzepten (§ 3 Abs. 3 Satz 2 WoFG) belegt werden.

Bei allen den möglichen Kombinationsmöglichkeiten ist ein angemessenes Verhältnis von Leistung und Gegenleistung sicherzustellen, d.h. Leistung und Gegenleistung müssen bewertet und zum Ausgleich gebracht werden.

17.5 Zwar unterliegt der Kooperationsvertrag als flexibles Instrument keiner strikten Bindung an Fördermittel, Fördergegenstände oder Zielgruppen. Gleichwohl müssen die im Rahmen des Kooperationsvertrages getroffenen Vereinbarungen den Zulässigkeitsgrenzen- und Voraussetzungen des § 15 WoFG entsprechen. Der Kooperationsvertrag bedarf grundsätzlich der Schriftform (§ 15 Abs. 3 WoFG), soweit nicht durch Rechtsvorschrift eine andere Form vorgeschrieben ist.

18 Schlussvorschriften

Diese Verwaltungsvorschrift tritt mit Wirkung vom 1. Juli 2004 in Kraft und ist befristet bis zum 31. Dezember 2009. Mit Wirkung vom gleichen Tag werden folgende Erlasse und Verwaltungsvorschriften zum WoBindG und WoFG aufgehoben:

(1)

Verwaltungsvorschrift zum Wohnraumförderungsgesetz (VV-WoFG 2002) vom 14. März 2002.

(2)

Verwaltungsvorschrift zum Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoBindG 1996) vom 13. Mai 1996 (Amtsbl. Schl.-H. S. 332), zuletzt geändert durch Runderlass vom 28. Juni 2001.

(3)

Kriterienkatalog für Gebietsfreistellungen nach § 7 Abs. 1 WoBindG; Erlass vom 30. Dezember 1999, geändert durch Erlass vom 9. Februar 2001.

(4)

Überschreitung der Einkommensgrenzen bei der Vergabe von Wohnungen, die im Rahmen der Vereinbarten Förderung nach § 88d Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) finanziert worden sind; Erlass vom 15. Mai 2001 (n.v.).