

**Hinweise des Wirtschaftsministeriums
für Städte und Gemeinden
zur Änderung des Landeswohnraumförderungsgesetzes**

aktualisiert am 26. Juni 2023

Vorbemerkung

Die Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (Stand 31. Juli 2010) gelten – auch in entsprechender Anwendung – weiter, soweit in den nachfolgenden Hinweisen nichts Abweichendes geregelt ist.

Bezugnahmen auf Paragraphen ohne Nennung des Gesetzes in den nachfolgenden Hinweisen beziehen sich auf das Landeswohnraumförderungsgesetz, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GBl. S. 253). Bezugnahmen auf Gesetze in den nachfolgenden Hinweisen beziehen sich grundsätzlich auf die Stand 26. Juni 2023 jeweils aktuellste Fassung.

Zur besseren Lesbarkeit wird auf die unterschiedlichen Personenbezeichnungen verzichtet.

Verwendete Abkürzungen und Begriffe	
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DS-GVO	Datenschutzgrundverordnung
Durchführungshinweise (alt)	Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz, Stand 31. Juli 2010
Förderprogramm	Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022 (VwV-Wohnungsbau BW 2022) vom 01. Juni 2022 (GABl. Seite 354 bis 409)
Gemeinde	Gemeinde bzw. Stadt
LDSG	Landesdatenschutzgesetz
LVwVfG	Landesverwaltungsverfahrensgesetz
LWoFG (alt)	Landeswohnraumförderungsgesetz vom 11. Dezember 2007 (GBl. S. 581)
LWoFG (neu)	Landeswohnraumförderungsgesetz, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GBl. S. 253)
NBest-WoRaum	Anlage 1 zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022 (VwV-Wohnungsbau BW 2022 vom 01. Juni 2022 (GABl. Seite 354 bis 409)
Programmvollzugserlass	Programmvollzugserlass des Wirtschaftsministeriums vom 22. Juli 2020, Az.: 5-2711.1-20/21
SGB	Sozialgesetzbuch
WBS	Wohnberechtigungsschein
II. WoBauG (Bundesrecht)	Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familiengesetz)
WoBindG (Bundesrecht)	Wohnungsbindungsgesetz
WoFG (Bundesrecht)	Wohnraumförderungsgesetz

Verwendete Abkürzungen und Begriffe

Zuständigkeits-VO	Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Zuständigkeiten nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GBl. S. 253, 258)
-------------------	--

Inhaltsverzeichnis (alphabetisch)

Inhalt	Paragraph/Fundstelle	Seite
Alleinerziehende, zusätzlicher Wohnraum	§ 1 Absatz 2, § 15 Absatz 2 Satz 3	6
Aufbewahrungs- und Speicherfristen	§ 15, § 20 Absatz 4	7
Ausbildungsduldung	§ 4 Absatz 7, § 15	8
Ausgleich für die Aufhebung von Bindungen	§ 18 Absatz 5	9
Auskunftsanspruch	§ 21 Absatz 3	13
Bindungen	§ 3, § 4 Absätze 5, 6 ,13	14
Datenschutz		17
Doppelförderung Wohnraum und Städtebau	§ 7	20
Einkommensgrenzen	§ 30 Absatz 5, § 10 Absatz 3	21
Entlastungsbetrag Alleinerziehende	§ 12 Absatz 2 Satz 3	23
Erlaubnis	§ 18	24
Fachaufsicht, Fördersperre	§ 9 Absatz 6, § 10 Absatz 2a	35
Flyer Wohnberechtigungsschein		37
Förderausschluss	§ 11 Absatz 2 Nummer 2	38
Fördertatbestände	§ 6	39
Förderwege		41
Höchstzulässige Miete	§ 4 Absatz 6, §19, § 32 Absatz 3	44
L-Bank		46
Mieterhöhung aufgrund Modernisierung	§ 32 Absatz 3, § 19 Absatz 2	51
Mietverstöße, Besonderheiten	§ 26	53
Mitteilungspflicht	§ 17	55

Inhaltsverzeichnis (alphabetisch)		
Inhalt	Paragraph/Fundstelle	Seite
Mittelbare Belegung, Mietwertvergleich	§ 22	56
Naturalrestitution	§ 25	62
Ortsübliche Vergleichsmiete		63
Sicherung Gesamtbestand Wohnraum	§ 1 Absatz 3	65
Steuerfreie Einkünfte	§ 12 Absatz 2 Nummer 5	66
Übergangsregelung: Objekt/Subjektförderung		67
Übergangsregelung: Verwaltungsverfahren		68
Unterhaltsleistungen	§ 12 Absatz 3a	69
Untervermietung	§ 15 Absatz 1	70
Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft	§ 4 Absatz 16	71
Vergabe von Aufträgen	Anlage 1 des Förderprogramms	72
Verjährung		73
Verstöße, Erhebung von Geldleistungen	§ 26	74
Verwertbares Vermögen	§ 15 Absatz 4	79
Wärme-Contracting-Modelle	§ 19 Absatz 1	80
Werbungskosten	§ 12 Absatz 2	82
Wohnberechtigungsschein	§ 15	83
Wohnen	§ 4 Absatz 2a	88
Wohnheime	§ 21 Absatz 8	89
Wohnungsbindungskartei	§ 20	90
Wohnungsgrößen, Allgemein	§ 15 Absätze 2 und 3	96
Wohnungsgrößen, Förderung	Abschnitt I 4 des Förderprogramms	100
Wohnungsgröße, halbe Zimmer	§ 15 Absatz 2 Satz 3	101
Zuständigkeit	Zuständigkeits-VO	102
Zwischenmiete	§ 15 Absatz 1 Satz 2	103

Anlagenverzeichnis Muster und Vordrucke¹	
Muster - allgemeiner WBS	Anlage 1
Muster - allgemeiner WBS für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten	Anlage 2
Muster - besonderer WBS	Anlage 3
Vordruck - Antrag auf einen WBS	Anlage 4
Muster - Bestätigung über Endtermin öffentlich gefördert - planmäßige Rückzahlung	Anlage 5
Muster - Bestätigung über Endtermin öffentlich gefördert - vorzeitige Rückzahlung	Anlage 6
Muster - Information zur DS-GVO	Anlage 7
Muster - Mitteilung des Vermieters zur Bescheinigung Wohnberechtigung	Anlage 8 ²
Muster - öffentlich-rechtliche Übertragungsvereinbarung	Anlage 9

¹Die Muster und Vordrucke im Anlagenverzeichnis finden Sie unter folgendem Link auf unserer Homepage: <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/wohnberechtigung/>¹

² Dieses Muster wurde aktualisiert.

Alleinerziehende; zusätzlicher Wohnraum § 1 Absatz 2, § 15 Absatz 2 Satz 3

Alleinerziehende sind Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung, siehe die Klarstellung in § 1 Absatz 2. Nach § 4 Absatz 20 sind Alleinerziehende allein stehende Personen mit mindestens einem in ihrem Haushalt lebenden Kind. In der Praxis haben Alleinerziehende häufig in besonderem Maße Schwierigkeiten, sich am Markt angemessen mit Wohnraum zu versorgen.

Aus diesem Grund findet bei Bemessung des Wohnraums eine belegungsseitige Privilegierung in der Weise statt, dass dem alleinerziehenden Elternteil – bei gleichbleibender Wohnungsfläche in Abhängigkeit von der Personenzahl – zusätzlicher Wohnraum in Form von jeweils einem Zimmer mehr zugestanden wird, um ein eigenes Schlafzimmer des alleinerziehenden Elternteils zu ermöglichen.

Insoweit wird Teil 3 Nummer 3 der Durchführungshinweise (alt), Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen, für Alleinerziehende wie folgt ergänzt:

Für die Überlassung von **Wohnungen der Förderjahrgänge (Programmjahre) bis einschließlich 2008 an Alleinerziehende** sind nachfolgende Wohnungsgrößen angemessen und maßgeblich:

- Haushalte mit zwei Haushaltsangehörigen: bis zu 60 m² oder drei Wohnräume
- Haushalte mit drei Haushaltsangehörigen: bis zu 75 m² oder vier Wohnräume
- Haushalte mit vier Haushaltsangehörigen: bis zu 90 m² oder fünf Wohnräume
- Haushalte mit fünf Haushaltsangehörigen: bis zu 105 m² oder sechs Wohnräume

Für jeden weiteren, auch absehbar hinzukommenden, Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 15 m² und einen weiteren Wohnraum. Die angegebenen Wohnungsgrößen dürfen um bis zu 5 m² überschritten werden.

Die Aufbewahrungsfristen und die damit verbundenen Regelfristen betragen für:

- Unterlagen zur Erteilung eines WBS in der Regel **fünf Jahre** (siehe auch Ziffer 12.8 Teil 2 der Durchführungshinweise (alt))
- das kommunale Belegungsrecht **drei Jahre**
- die Darlehens- bzw. Zuschussakten und damit die Förderakten **zehn Jahre** nach Ablauf der Bindungen.
- Die Speicherfrist der Daten der Wohnungsbindungskartei beträgt nach § 20 Absatz 4 **zehn Jahre nach Ende der Bindungen** des jeweiligen geförderten Wohnraums.
- Kommt der WBS bei einer konkreten Wohnung zum Einsatz muss die an die Gemeinde übergebende Mehrfertigung bei der Förderakte der konkreten Wohnung ebenfalls **zehn Jahre nach Ende der Bindungen** aufbewahrt werden. Damit wird die anfängliche Wohnberechtigung der Personen dokumentiert, die die geförderte Wohnung nutzen.
- Es wird empfohlen, Akten über Vorgänge, in denen die Erteilung eines WBS abgelehnt und kein Rechtsbehelf gegen die Ablehnungsentscheidung erhoben wurde, nicht länger als **ein Jahr** nach Antragstellung aufzubewahren (siehe auch Ziffer 12.8 Teil 2 der Durchführungshinweise (alt)).

Hinweis

Etwaige längere kommunale Aufbewahrungsfristen sind zu beachten.

Hinweis

Zu den Aufbewahrungsfristen der Wohnraumförderungsstellen findet Ziffer 2.1.1 Teil 1 der Durchführungshinweise (alt) entsprechend Anwendung.

Danach dürfen die Wohnraumförderungsstellen personenbezogene Daten der Betroffenen nur in dem Umfang erheben, wie dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist. Die Wohnraumförderungsstelle prüft ausgehend von den §§ 10 und 11 die Förderfähigkeit der einzelnen Maßnahmen und ermittelt die in Betracht kommende Förderung.

Ausbildungsduldung

§ 4 Absatz 7, § 15

Nach § 4 Absatz 7 ist Wohnungssuchender, wer sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich des LWoFG aufhält oder aufhalten will und rechtlich und tatsächlich in der Lage ist, für sich und seine Haushaltsangehörigen auf längere Zeit einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbständigen Haushalt zu führen, und die hierfür erforderliche Wohnung sucht.

Diese Voraussetzungen sind bei einem nur vorübergehenden Aufenthaltsrecht oder einem nicht rechtmäßigen Aufenthalt von Flüchtlingen grundsätzlich nicht erfüllt. Wohnungssuchende Flüchtlinge müssen deshalb zum Zeitpunkt der Antragstellung eines WBS über eine Aufenthaltserlaubnis mit einer Geltungsdauer von mindestens einem Jahr verfügen. Ausländer mit Duldungen sind – ungeachtet der ausgesetzten Abschiebung – weiterhin ausreisepflichtig und damit grundsätzlich nicht berechtigt, einen WBS zu erhalten.

Aber eine mindestens **einjährige Ausbildungsduldung** für Ausländer nach § 60 c des Aufenthaltsgesetzes rechtfertigt die Erteilung eines WBS. Der Ausländer ist damit Wohnungssuchender nach § 4 Absatz 7 und § 15.

Gerade die Dauer dieser speziellen Duldungsverfügung, die aus persönlichen Gründen notwendig über eine vorübergehende Anwesenheit deutlich hinausgeht, lässt die Erteilung eines WBS unabhängig vom grundsätzlichen Charakter einer Duldung zu. Die Inhaber einer Ausbildungsduldung gehören zu denjenigen Ausländern, die nicht nur faktisch über längere Zeit im Bundesgebiet verbleiben, sondern auch rechtlich einen verfestigten Aufenthaltsstatus besitzen.

Ausgleich für die Aufhebung von Bindungen

§ 18 Absatz 5

Werden Bindungen im Zuge der Erlaubnis aufgehoben, so ist der Verlust der Bindungen in der Regel vom Verfügungsberechtigten (regelmäßig vom Eigentümer) des betroffenen Wohnraums auszugleichen.

Die Gemeinde kann den Ausgleich entweder mit in den Bescheid über die Erlaubnis oder in einem gesonderten Ausgleichsbescheid verfügen. Letzteres bietet sich in komplexen Fällen an.

Hinweis

Die Gemeinde hat vor Erlass des Verwaltungsaktes (Ausgleichsbescheids) den Adressaten nach § 28 LVwVfG anzuhören. Die Anhörung unterliegt keiner besonderen Form, sie kann daher sowohl schriftlich, als auch mündlich (z. B. telefonisch) erfolgen. Das Wirtschaftsministerium empfiehlt aus Gründen der Rechtssicherheit die Anhörung grundsätzlich schriftlich durchzuführen.

Ist die Gemeinde selbst ausgleichspflichtig, so genügt es, die Regelungen über den Ausgleich in einem Aktenvermerk o.ä. festzuhalten.

Es gibt folgende zwei Ausgleichsarten:

- den **vorrangigen Ausgleich**, der aus der Übertragung der Belegungs- und Mietbindung von gefördertem Wohnraum auf Ersatzwohnraum besteht (im Nachfolgenden „**Ersatzwohnraum**“)
- den **nachrangigen Ausgleich**, der aus einer laufenden Geldleistung in angemessener Höhe besteht (im Nachfolgenden „**Geldausgleich**“).

Ersatzwohnraum

Die Übertragung der Belegungs- und Mietbindung von gefördertem Wohnraum auf Ersatzwohnraum erfolgt durch eine öffentlich-rechtliche Übertragungsvereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vertrag) zwischen dem Verfügungsberechtigten, d.h. in der Regel dem Eigentümer des geförderten Wohnraums und des Ersatzwohnraums sowie der zuständigen Gemeinde. Ist die Gemeinde selbst Eigentümerin des geförderten Wohnraums und des Ersatzwohnraums, ist die (Selbst-)Verpflichtung zur Übertragung der Belegungs- und Mietbindung in einen Aktenvermerk o.ä. aufzunehmen. Die nachfolgenden Ausführungen gelten entsprechend.

Voraussetzungen und damit Bedingungen des öffentlichen-rechtlichen Vertrags sind, dass der Ersatzwohnraum **bezugsfertig oder frei** und der geförderte Wohnraum und der Ersatzwohnraum **gleichwertig** sind.

Weitere Ausführungen zu diesen Voraussetzungen finden sich unter dem Stichwort „Mittelbare Belegung, Mietwertvergleich“.

Geldausgleich

Die Regelungen zum Geldausgleich werden für den Mietwohnraum vereinfacht. In Zukunft berechnet sich der Geldausgleich für den Mietwohnraum nach gleichen Sätzen (Euro-Beträge). Die Unterscheidung zwischen Mietwohnraum der Förderjahrgänge bis 2008 und Mietwohnraum der Förderjahrgänge ab 2009, sowie die Unterscheidung für Mietwohnraum für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung entfällt. Aus heutiger Sicht besteht kein großer Unterschied mehr zwischen den Gebäuden dieser Förderjahrgänge, die eine Berechnung nach unterschiedlichen Sätzen (Euro-Beträge) rechtfertigen würden.

Die Regelungen zum Geldausgleich für den Eigentumswohnraum ändern sich nicht.

Für geförderten Mietwohnraum berechnet sich der Geldausgleich wie folgt:

- **1,00 Euro pro m²** Wohnfläche und Monat
oder
- **0,50 Euro pro m²** Wohnfläche und Monate bei Nichteinhaltung der angemessenen Wohnungsgröße und bei der Abweichung von dem Belegungsvorrang bzw. -vorbehalt oder von Sonderbindungen
jeweils plus
- **etwaige Mehreinnahmen** durch anderweitige Nutzung (z.B. Differenz zwischen Gewerbemiete und höchstzulässiger Miete).

Für geförderten Eigentumswohnraum berechnet sich der Geldausgleich wie folgt:

- **0,50 Euro pro m²** Wohnfläche und Monat
jeweils plus
- **etwaige Mehreinnahmen** durch anderweitige Nutzung (z.B. Differenz zwischen Gewerbemiete und höchstzulässiger Miete).

Der Geldausgleich ist wie bisher begrenzt auf den Wert der jeweiligen (noch bestehenden) Förderung (Förderwert). Der Förderwert wird auf Ersuchen der Gemeinde durch die L-Bank mitgeteilt. Der Förderwert wird berechnet nach noch bestehender Bindungslänge mit entsprechenden Abzinsungsfaktoren.

Verzicht auf einen Ausgleich

Das LWoFG sieht in § 18 keine Regelung vor, von einem gesetzlich angeordneten Ausgleich abzusehen. Aufgrund des im öffentlichen Recht geltenden Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ist es jedoch möglich, in Einzelfällen auf einen Ausgleich zu verzichten.

Dies kann in den Fällen bspw. in Betracht kommen, in denen es nur noch um eine relativ „kurze Dauer“ der Aufhebung der Bindungen geht und der Aufwand zur Festsetzung und zur Einziehung des Ausgleichs im Verhältnis zum Erhaltungsinteresse (bemessen nach dem Geldausgleich) unverhältnismäßig wäre. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der geschätzte Personal- und Zeitaufwand zur Ermittlung, zur Bescheidung und zur Einziehung des Geldausgleichs in keinem Verhältnis zu der zu erwartenden Höhe des Geldausgleichs für die verlustig gegangene Bindung liegt.

Der Verzicht auf einen Ausgleich ist in jedem Einzelfall zu begründen. Den Gemeinden wird empfohlen, sich in solchen Fällen mit der zuständigen Fachaufsichtsbehörde abzustimmen.

Aufhebung der Förderzusage und Rückzahlung des Darlehens bzw. des Zuschusses

Ist der Ausgleich in Form der Stellung von Ersatzwohnraum oder in Form eines Geldausgleichs erfolgt und damit der Ersatzwohnraum gebunden bzw. der Geldausgleich eingegangen, ist es nicht erforderlich, die Förderzusage aufzuheben und die (anteilige) Rückzahlung des Darlehens bzw. des Zuschusses zu fordern. Dies dient der Verwaltungsvereinfachung, ist vor allem aber mit Blick darauf wichtig, etwaigen Bindungsverkürzungen entgegenzutreten.

Zwar ist bisher in Ziffer 13.1 Teil 2 der Durchführungshinweise (alt) geregelt, dass keine Rückzahlung im Sinne des § 16 Satz 1 LWoFG (alt) vorliegt, wenn bei einer unbefristeten Genehmigung nach §§ 17 Absatz 2, 18 Absatz 2 LWoFG (alt) oder bei einer unbefristeten Freistellungsentscheidung nach § 21 Absatz 1 LWoFG (alt) der

Fördernehmer zur Rückzahlung von Fördermitteln (mit vorangegangener Aufhebung der Förderzusage) verpflichtet ist. Diese Fiktion einer Nicht-Rückzahlung ist gesetzlich jedoch nicht normiert. Insoweit besteht die berechnete Gefahr, dass durch Bindungsverkürzungen aufgrund von Rückzahlungen des Darlehens der Gesamtbestand geförderter Wohnraums reduziert wird.

Auskunftsanspruch

§ 21 Absatz 3

Der Auskunftsanspruch der Gemeinde gegenüber dem Vermieter, Eigentümer und Mieter nach § 21 Absatz 3 insbesondere zur Überprüfung der Miet- und Belegungsbindungen stimmt inhaltlich mit dem bisherigen § 20 Absatz 4 LWoFG (alt) überein. Die Ziffern 17.4 Teil 2 der Durchführungshinweise (alt) finden entsprechend Anwendung.

Der Auskunftsanspruch der Gemeinde kann danach **durch Verwaltungsakt** gegenüber dem Vermieter, Eigentümer oder Mieter geltend gemacht und im Wege der Verwaltungsvollstreckung durchgesetzt werden. Den Gemeinden wird empfohlen, die Beteiligten im Rahmen der Überprüfung von Bindungen auf diese Auskunftspflicht hinzuweisen, insbesondere, wenn deren Mitwirkungsbereitschaft an der Aufklärung von Verstößen von Belegungs- und Mietbindungen gering ist.

Hinweis

Die Gemeinde hat vor Erlass des Verwaltungsaktes den Adressaten nach § 28 LVwVfG anzuhören. Die Anhörung unterliegt keiner besonderen Form, sie kann daher sowohl schriftlich, als auch mündlich (z. B. telefonisch) erfolgen. Das Wirtschaftsministerium empfiehlt aus Gründen der Rechtssicherheit die Anhörung grundsätzlich schriftlich durchzuführen.

Bindungen

§ 3, § 4 Absätze 5, 6, 13

Bindungen sind öffentlich-rechtliche Nebenbestimmungen der Förderzusage für den mit Mitteln der Wohnraumförderung entstandenen Wohnraum und wirken für einen fest vorgeschriebenen Zeitraum (Bindungszeitraum) objekt- und damit grundstücksbezogen. D.h. Bindungen gelten bspw. beim Verkauf des geförderten und damit gebundenen Wohnraums für den neuen Eigentümer weiter unabhängig von dessen Kenntnis.

Bindungen verpflichten den Verfügungsberechtigten des Wohnraums und damit in der Regel den Eigentümer des Wohnraums zu deren Einhaltung. Zu unterscheiden sind bei gefördertem Mietwohnraum die Belegungsbindung und die Mietbindung, sowie bei gefördertem Eigentumswohnraum die Bindung zur Selbstnutzung.

Belegungsbindung

Die Belegungsbindung umfasst die Verpflichtung, den Mietwohnraum nur Wohnberechtigten nach § 15 zu überlassen, also nur Mietern mit WBS (= Allgemeine Belegungsbindung). Die Allgemeine Belegungsbindung korrespondiert mit dem allgemeinen Belegungsrecht, also dem Recht des Fördergebers und im Anschluss der Gemeinde von dem Vermieter zu fordern, den Mietwohnraum nur Wohnberechtigten nach § 15 zu überlassen, sowie dem Recht des Vermieters, sich aus dem Kreis der Wohnungssuchenden mit WBS einen Mieter auszusuchen.

Die Belegungsbindung verpflichtet auch dazu, bei der Überlassung von Wohnraum die im WBS genannten angemessenen Wohnungsgrößen einzuhalten.

Darüber hinaus kann die Belegungsbindung zur Einhaltung einer Sonderbindung bzw. zur Einhaltung eines Belegungsrechts im Sinne eines Besetzungs- oder Benennungsrechts verpflichten.

Eine **Sonderbindung** liegt vor, wenn die Belegungsbindung über die Anforderung des § 15 hinaus geht und einen **besonderen Personenkreis** umfasst. Dieser Personenkreis kann Senioren (Menschen über 60 Jahre), Schwerbehinderte, die auf Grund ihrer Behinderung spezielle Wohnbedürfnisse hinsichtlich Grundriss und Ausstattung haben, wohnberechtigte Mitarbeiter, sowie Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung umfassen. Eine Sonderbindung wird mit der Förderzusage öffentlich-rechtlich begründet und verpflichtet den Förderempfänger bzw. den Verfügungsberechtigten, die Sonderbindung einzuhalten.

Welche Personengruppen unter Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung fallen, wird von der obersten Landesbehörde im Benehmen mit der L-Bank entschieden und in der Förderzusage als anerkannte Personengruppe bezeichnet. Damit wird die bisher in Ziffer 12.2.3 Teil 2 der Durchführungshinweise (alt) abschließend geregelte Zugehörigkeit zu einer solchen privilegierten Personengruppe geöffnet.

Ein **Belegungsrecht im Sinne eines Besetzungs- oder Benennungsrechts** ermöglicht es der Belegenheitsgemeinde, von der allgemeinen Belegungsbindung nach § 15 zugunsten bestimmter Haushalte oder Personengruppen abzuweichen und dient der ausschließlichen Bevorzugung eines bestimmten Personenkreises oder bestimmter Haushalte. Ein solches Belegungsrecht im Sinne eines Besetzungs- oder Benennungsrechts kann mit der Förderzusage öffentlich-rechtlich begründet werden.

Mietbindung

Die Mietbindung verpflichtet den Verfügungsberechtigten und damit in der Regel den Eigentümer des geförderten Mietwohnraums, den Wohnraum nicht zu einer höheren als der höchstzulässigen Miete zum Gebrauch zu überlassen. Die höchstzulässige Miete ergibt sich entweder aus der Förderzusage (1. Schritt), der Satzungsmiete nach § 32 Absatz 3 Satz 3 (2. Schritt) oder der Auffangregelung des § 32 Absatz 3 Satz 6 (3. Schritt). Weitere Ausführungen dazu finden sich unter dem Stichwort „Höchstzulässige Miete“.

Bindung zur Selbstnutzung

Die Bindung zur Selbstnutzung verpflichtet den Verfügungsberechtigten und damit in der Regel den Eigentümer des geförderten Wohnraums, diesen zu Wohnzwecken zumindest längerfristig selbst zu nutzen. Eine Selbstnutzung liegt auch bei der Nutzung eines Haushaltsangehörigen des Verfügungsberechtigten bzw. dessen Rechtsnachfolger vor.

Bindungswechsel

Aus einer Bindung zur Selbstnutzung werden bei Vermietung des selbst genutzten geförderten Wohnraums Belegungs- und Mietbindungen. Dies gilt auch umgekehrt. Bei Selbstnutzung von geförderten Mietwohnraum wird aus der Belegungs- und Miet-

bindung die Bindung zur Selbstnutzung. Geförderter Wohnraum bleibt damit gebunden, die Bindungen selbst können wechseln.

Anmerkung: Die genannten Fallgestaltungen sind nach § 18 erlaubnispflichtig.

Hinweis

Im aktuellen Förderprogramm werden die Bindungen mit dem Oberbegriff „Sozialbindungen“ und die höchstzulässige Miete als „Sozialmiete“ bezeichnet.

Datenschutz, Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) und Landesdatenschutzgesetz (LDSG)

Die Gemeinden verarbeiten insbesondere bei der Antragsprüfung und Erteilung von WBS und/oder bei der Wahrnehmung ihrer sonstigen Überwachungsfunktionen zur Sicherung der Zweckbestimmung geförderter Wohnungen personenbezogene Daten. Unter0 personenbezogene Daten fallen Daten wie bspw. Namen, Geburtsdaten, Adressen, Daten zur Staatsangehörigkeit, Förderdaten, Daten zu den Mietverträgen und zum Einkommen der Antragsteller, Eigentümer oder Mieter.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten richtet sich nach den Regelungen der DS-GVO in Verbindung mit dem LDSG. Dabei ist der Begriff der Verarbeitung sehr weit gefasst, hierunter fällt grundsätzlich jeglicher Umgang mit personenbezogenen Daten.

Die DS-GVO und das LDSG haben die Aufgabe, den Einzelnen davor zu schützen, dass er durch die Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten durch öffentliche Stellen in seinem Persönlichkeitsrecht nicht beeinträchtigt wird. Die Vorschriften des LDSG gelten für die Verarbeitung personenbezogener Daten durch Behörden und sonstige öffentliche Stellen des Landes und der Gemeinden.

Grundsätze der Datenverarbeitung

Bei der Verarbeitung personenbezogener Daten müssen die in Artikel 5 Absatz 1 DS-GVO formulierten Grundsätze beachtet werden. Dazu gehören:

- Rechtmäßigkeit, Verarbeitung nach Treu und Glauben, Transparenz
- Zweckbindung (festgelegte, eindeutige, rechtmäßige Zwecke)
- Datenminimierung (Beschränkung auf notwendiges Maß und den Zweck)
- Richtigkeit (sachlich richtige Daten, Maßnahmen zur unverzüglichen Löschung)
- Speicherbegrenzung (zeitlich längstens bis Verarbeitungszweck erreicht)
- Integrität, Vertraulichkeit, Verfügbarkeit (technisch-organisatorische Maßnahmen zum Schutz der Daten, insbesondere vor unbefugter Verarbeitung, zufälligem Verlust oder Schädigung)

Nach dem Grundsatz der Rechenschaftspflicht in Artikel 5 Absatz 2 DS-GVO ist der Verantwortliche verpflichtet, die Datenverarbeitungsgrundsätze nicht nur einzuhalten,

sondern die Einhaltung auch nachzuweisen. Hierzu muss der Verantwortliche geeignete, technische und organisatorische Maßnahmen treffen, um sicherzustellen und nachzuweisen, dass die Datenvereinbarung unter Einhaltung der Regelungen der DS-GVO erfolgt.

Zulässigkeit der Datenverarbeitung

Die Verarbeitung ist nur rechtmäßig, wenn mindestens eine der nachstehenden Bedingungen erfüllt ist

- die betroffene Person ihre Einwilligung zu der Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten für einen oder mehrere bestimmte Zwecke gegeben hat
- die Verarbeitung für die Erfüllung eines Vertrags, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist, oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich ist, die auf Anfrage der betroffenen Person erfolgen
- die Verarbeitung zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich ist, der der Verantwortliche unterliegt
- die Verarbeitung erforderlich ist, um lebenswichtige Interessen der betroffenen Person oder einer anderen natürlichen Person zu schützen
- die Verarbeitung für die Wahrnehmung einer Aufgabe erforderlich ist, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt, die dem Verantwortlichen übertragen wurde.

Die den Gemeinden nach LWoFG obliegenden Aufgaben, wie die Ausstellung von WBS, sowie die Überwachung der Bindungen von gefördertem Wohnraum sind Aufgaben, die im öffentlichen Interesse – im Interesse der sozialen Wohnraumförderung – liegen. Ergänzend kann auf § 4 LDSG verwiesen werden, wonach die Verarbeitung personenbezogener Daten unbeschadet sonstiger Bestimmungen zulässig ist, wenn sie zur Erfüllung der in der Zuständigkeit der öffentlichen Stelle liegenden Aufgabe oder in Ausübung öffentlicher Gewalt, die der öffentlichen Stelle übertragen wurde, erforderlich ist.

Auf die in § 21 geregelten Befugnisse, die sich inhaltlich nicht von den in § 20 LWoFG (alt) geregelten Befugnissen unterscheiden, wird verwiesen. Die Ausführungen zu Ziffer 17 Teil 2 der Durchführungshinweise (alt) findet entsprechend Anwendung.

Hinweis

Das Wirtschaftsministerium empfiehlt den Gemeinden, die Informationen zur DSGVO (Muster siehe Anlage 7) auf ihrer Homepage zugänglich zu machen.

Beispiel: Werden zur Identifizierung personenbezogene Daten aus einem Personalausweis oder Reisepass erhoben und/oder als Kopie gespeichert, sind immer die Grundsätze für die Verarbeitung personenbezogener Daten nach Artikel 5 DS-GVO zu beachten. In diesem Bereich kommt den Grundsätzen der Datenminimierung und Speicherbegrenzung häufig eine überragende Bedeutung zu.

Der Grundsatz der Datenminimierung legt fest, dass personenbezogene Daten dem Zweck angemessen und erheblich, sowie auf das für die Zwecke der Verarbeitung notwendige Maß beschränkt sein müssen.

Der Grundsatz der Speicherbegrenzung legt fest, dass personenbezogene Daten in einer Form gespeichert werden sollen, die die Identifizierung der betroffenen Personen nur so lange ermöglicht, wie es für die Zwecke, für die sie verarbeitet werden, erforderlich ist. Werden die Kopien der Ausweisdokumente nicht mehr benötigt, sind sie unverzüglich nach Feststellung der erforderlichen Angaben bspw. mit dem Vermerk „Ausweisdokumente haben zur Identifizierung vorgelegen“ o.ä zu löschen oder zu vernichten.

Doppelförderung Wohnraum und Städtebau

§ 7

§ 7 Absatz 1 Satz 4 LWoFG (alt) sah zur Vermeidung unzulässiger Doppelförderung vor, dass Einzelmaßnahmen, für die Finanzhilfen im Rahmen der Städtebauförderung des Landes gewährt werden, nicht zuwendungsfähig sind und gerierte damit einen generellen Vorrang der Städtebauförderung vor der Wohnraumförderung. Dieser Satz wurde gestrichen.

Im Falle des Zusammentreffens beider Fördermöglichkeiten im Rahmen einer Einzelmaßnahme ist zur Vermeidung einer unzulässigen Doppelförderung von einem **Wahlrecht** zwischen Fördermaßnahmen der Wohnraum- und der Städtebauförderung auszugehen.

Einkommensgrenzen

§ 30 Absatz 5, § 10 Absatz 3

Mit der Änderung des LWoFG (neu) wurde § 30 Absatz 5 neugefasst und die Verordnungsermächtigung in § 30 Absatz 5 Satz 8, sowie die auf Satz 8 beruhende 2. Einkommensfeststellungsverordnung aufgehoben. Damit werden Förderfälle für Wohnraum des 1. bis 4. Förderwegs nach früherem Bundesrecht künftig gemäß der Regelung nach § 10 Absatz 3 in Form einer dynamischen Festlegung der Einkommensgrenzen behandelt.

Damit entfallen die unterschiedlichen Einkommensgrenzen des 1. bis 4. Förderwegs als Zugangskriterien für die Erteilung eines WBS.

Der soziale Ansatz, mit dem das Land den Bau von Mietwohnungen und selbst genutztem Wohneigentum unterstützt, verlangt, dass dieser Wohnraum nur Haushalten mit geringerem Einkommen überlassen wird. Deshalb sind bestimmte Einkommensgrenzen einzuhalten, damit der sozial geförderte Wohnraum dem Förderzweck entsprechend verwendet wird. Das setzt die Ermittlung des Haushalteinkommens nach § 12 voraus. Entscheidend hierfür sind die Bruttojahreseinkommen aller Haushaltsmitglieder, welche zum Gesamteinkommen des Haushalts summiert werden.

Wesentlich ist in diesem Zusammenhang, dass die in § 10 Absatz 3 Satz 1 LWoFG angesprochene Bezugsgröße nicht mit der für einen konkreten Fall maßgeblichen Einkommensgrenze gleichgesetzt werden darf.

Die Bezugsgröße im Sinne des LWoFG ist aktuell ein Betrag in Höhe von 65.000 Euro, als gerundeter durchschnittlicher Bruttojahresverdienst der männlichen Arbeitnehmer und dient dazu, die Einhaltung von Einkommensgrenzen feststellen zu können. Der jeweils gültige Wert der Einkommensgrenze wird im jeweiligen Förderprogramm veröffentlicht. Im Nachfolgenden sind als Beispiel die Einkommensgrenzen des aktuellen Förderprogramms dargestellt.

Einkommengrenzen des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2022 Anpassung der Bezugsgröße auf 65.000 Euro

Einkommengrenzen	Mietwohn- raum- förderung gem. Abschnitt II ³	Genossen- schaftsanteile gem. Abschnitt VI	Eigentums- förderung gem. Abschnitt VII	Notlagen gem. Abschnitt VII Nummer 5	Vermie- tung	Schwerbehin- derte
Bezugsgröße nach Nummer 10	65.000 €	65.000 €	65.000 €	65.000 €	65.000 €	65.000 €
Abzüge von der Bezugsgröße	15,00%	15,00%	0,00	15,00	15,00	
Minderung des Abzugs je schwerbehinderte Person (ab der 2. Person) gemäß Abschnitt						5,00%
Zuschläge pro Person (ab der 3. Person)	9.000€	9.000 €	9.500€	9.500 €	9.000 €	
Berechnungsbeispiele (ohne schwerbehinderte Person)						
1 Person	55.250€	55.250 €	65.000€	55.250 €	55.250 €	
2 Personen	55.250€	55.250 €	65.000€	55.250 €	55.250 €	
3 Personen	64.250€	64.250 €	74.500€	64.750 €	64.250 €	
4 Personen	73.250€	73.250 €	84.000€	74.250 €	73.250 €	
5 Personen	82.250€	82.250 €	93.500€	83.750 €	82.250 €	
6 Personen	91.250€	91.250 €	103.000€	93.250 €	91.250 €	
7 Personen	100.250€	100.250 €	112.500€	102.750 €	100.250 €	
8 Personen	109.250€	109.250 €	122.000€	112.250 €	109.250 €	
9 Personen	118.250€	118.250 €	131.500€	121.750 €	118.250 €	
10 Personen	127.250€	127.250 €	141.000€	131.250 €	127.250 €	
Berechnungsbeispiele (mit schwerbehinderte/r Person)						Minderung des Abzugs in Prozent
1 schwerbehinderte Person						0,00%
2 Personen, davon 1 Person schwerbehindert	58.500€	58.500 €	68.250€	58.500 €	58.500 €	5,00%
2 schwerbehinderte Personen	61.750€	61.750 €	71.500€	61.750 €	61.750 €	10,00%
3 Personen, davon 1 Person schwerbehindert	67.500€	67.500 €	77.750€	68.000 €	67.500 €	5,00%
3 Personen, davon 2 Personen schwerbehindert	70.750€	70.750 €	81.000€	71.250 €	70.750 €	10,00%
4 Personen, davon 1 Person schwerbehindert	76.500€	76.500 €	87.250€	77.500 €	76.500 €	5,00%
4 Personen, davon 2 Personen schwerbehindert	79.750€	79.750 €	90.500€	80.750 €	79.750 €	10,00%
5 Personen, davon 1 Person schwerbehindert	85.500€	85.500 €	96.750€	87.000 €	85.500 €	5,00%
5 Personen, davon 2 Personen schwerbehindert	88.750€	88.750 €	100.000€	90.250 €	88.750 €	10,00%

³ Die Abschnitte beziehen sich auf die Abschnitte des Förderprogramms.

Entlastungsbetrag bei Alleinerziehenden

§ 12 Absatz 2 Satz 3

Nach § 12 Absatz 2 Satz 3 ist bei Alleinerziehenden das Jahreseinkommen um den Entlastungsbetrag nach § 24b des Einkommensteuergesetzes zu mindern.

Nach § 24b Absatz 2 des Einkommensteuergesetzes betrug der Entlastungsbetrag für ein zum Haushalt des allein stehenden Steuerpflichtigen gehörendes Kind im Kalenderjahr bisher in der Regel **1.908 Euro**.

Dieser Betrag wurde um 2.100 Euro auf jetzt **4.008 Euro⁴** angehoben.

Für jedes weitere Kind erhöht sich der Betrag um **240 Euro**. Dieser Erhöhungsbetrag bleibt unverändert.

Grund: Zur Bekämpfung der Folgen der Corona-Krise für Alleinerziehende wurde der Entlastungsbetrag zunächst befristet auf zwei Jahre von 1.908 Euro auf 4.008 Euro für die Jahre 2020 und 2021 angehoben. Hiermit sollen erziehungsbedingte Mehraufwendungen von Alleinerziehenden ausgeglichen werden, weil gerade diese in Zeiten von Corona vor besonderen Herausforderungen stehen. Im Jahressteuergesetz 2020 wurde die zunächst zeitlich begrenzte Anhebung entfristet. Das heißt, dass der Entlastungsbetrag ab dem Veranlagungszeitraum 2020 dauerhaft bei 4.008 Euro bleibt, also auch ab 2022.

Den Gemeinden wird empfohlen, sich über die Änderungen des Einkommensteuergesetzes jeweils aktuell zu informieren.

⁴ Mit dem Jahressteuergesetz (JStG 2022) vom 16. Dezember 2022 wird der Entlastungsbetrag für Alleinerziehende um 252 Euro auf 4.260 Euro erhöht.
Hinweise zur Änderung LWoFG

Erlaubnis

§ 18

Mit dem Instrument der Erlaubnis können im Einzelfall Bindungen aufgehoben werden. Zuständig für die Erteilung einer Erlaubnis ist die Gemeinde im Einvernehmen mit der L-Bank oder im Einvernehmen mit der obersten Landesbehörde. Nähere Ausführungen dazu finden sich unter dem Stichwort „Zuständigkeit“.

Die Erlaubnis ersetzt damit die früheren Instrumente von Genehmigung (§§ 17, 18 LWoFG (alt)) und Freistellung (§ 21 LWoFG (alt)) und erfolgt grundsätzlich in Form eines schriftlichen Verwaltungsaktes. Adressat des Verwaltungsaktes (Erlaubnisbescheid) ist der Verfügungsberechtigte des betreffenden Wohnraums, in der Regel der Eigentümer.

Ist die Gemeinde selbst Eigentümerin des gebundenen Wohnraums, für den eine Aufhebung der Bindungen erfolgen soll, erfolgt die Erlaubnis nicht in Form eines Verwaltungsaktes, sondern in Form eines schriftlichen Aktenvermerks o.ä. Das Einvernehmen der L-Bank oder des Wirtschaftsministeriums sind ebenfalls erforderlich. Die für die Erlaubnis in Form eines Verwaltungsaktes nachfolgenden Hinweise gelten entsprechend.

Die Erlaubnis ist je nach Fallgruppe entweder ein gebundener Verwaltungsakt, auf den der Antragsteller bei Vorliegen der Voraussetzungen einen Anspruch hat, oder ein Ermessensverwaltungsakt mit jeweils unterschiedlichen Regelungsinhalten bzw. Nebenbestimmungen.

Hinweis

Die Gemeinde hat vor Erlass des Verwaltungsaktes den Adressaten nach § 28 LVwVfG anzuhören. Die Anhörung unterliegt keiner besonderen Form, sie kann daher sowohl schriftlich, als auch mündlich (z. B. telefonisch) erfolgen. Das Wirtschaftsministerium empfiehlt, aus Gründen der Rechtssicherheit die Anhörung grundsätzlich schriftlich durchzuführen.

Aufbau des § 18:

Absatz 1:	Aufzählung aller Fallgruppen einer Erlaubnis
Absatz 2:	Fallgruppen der gebundenen Erlaubnis (Ist-Entscheidung) und deren Voraussetzungen
Absatz 3:	Fallgruppen der Erlaubnis im Ermessen (Kann-Entscheidung) und deren Voraussetzungen
Absatz 4:	Regelung zur Befristung
Absatz 5:	Regelung zum Ausgleich
Absatz 6:	Verweis auf Rechtsfolgen bei Verstößen

Die nachfolgenden Ausführungen folgen diesem Aufbau nicht schematisch, sondern fallgruppenbezogen.

1. Fallgruppe: Nutzung von gebundenem Mietwohnraum zur Selbstnutzung durch den Verfügungsberechtigten nach § 18 Absatz 1 Nummer 1

(in Anlehnung an § 17 Absatz 2 Nummer 1 LWoFG (alt))

Beispiel: Der Eigentümer eines gebundenen Mietwohnraums will diesen nicht mehr vermieten, sondern selbst nutzen. Darunter fällt auch der sogenannte Mieterkauf.

1. Alternative:

Erfüllen der Eigentümer und dessen Haushaltsangehörige die (materiellen) Voraussetzungen für die Erteilung eines WBS nach § 15 und übersteigt das gesamte Haushaltseinkommen die entsprechende Einkommensgrenze nicht und ist die maßgebliche Wohnungsgröße eingehalten, so **ist** die Erlaubnis nach § 18 Absatz 2 Satz 1 zu erteilen. Ein WBS muss nicht erteilt werden, aus Gründen der Rechtssicherheit ist dies zu empfehlen. Die Erlaubnis ist nach § 18 Absatz 4 Satz 1 in der Regel längstens auf fünf Jahre befristet. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht nach § 18 Absatz 5 Satz 1 nicht.

2. Alternative:

Erfüllen der Eigentümer und dessen Haushaltsangehörigen nicht die Voraussetzungen nach § 15, so **kann** die Erlaubnis nach den Voraussetzungen des § 18 Absatz 3 erteilt werden. Die insoweit zu erfüllenden Voraussetzungen werden im Anschluss

an die Darstellung der Fallgruppen ausgeführt. Die Erlaubnis ist nach § 18 Absatz 4 Satz 1 in der Regel längstens auf fünf Jahre befristet. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht nach § 18 Absatz 5 Satz 1. Der Ausgleich kann entweder in Form einer laufenden Geldleistung oder in der Form der Übertragung der Belegungs- und Mietbindung nach § 22 auf Ersatzwohnungen erfolgen. Damit ist in den Bescheid über die Erlaubnis oder in einem gesonderten Bescheid grundsätzlich eine Regelung zum Ausgleich aufzunehmen.

Rechtsfolge der Erlaubnis:

Aufhebung der Belegungs- und Mietbindungen, im Fall der 2. Alternative gegen Geldausgleich oder Stellung von Ersatzwohnraum. An Stelle der Belegungs- und Mietbindungen tritt unmittelbar die Bindung zur Selbstnutzung. Damit wird aus gebundenem Mietwohnraum gebundener Eigentumswohnraum zur Selbstnutzung.

2. Fallgruppe: Nutzung von zur Selbstnutzung gebundenem Wohnraum als Mietwohnraum nach § 18 Absatz 1 Nummer 2

(in Anlehnung an § 18 Absatz 1 Nummer 1 LWoFG (alt))

Beispiel: Der Eigentümer von gebundenem Eigentumswohnraum will diesen nicht mehr selbst nutzen, sondern vermieten.

1. Alternative:

Erfüllen der Mieter und dessen Haushaltsangehörige die (materiellen) Voraussetzungen des § 15 und übersteigt damit das gesamte Haushaltseinkommen die entsprechende Einkommensgrenze nicht und ist die maßgebliche Wohnungsgröße eingehalten, so **ist** die Erlaubnis nach § 18 Absatz 2 Satz 2 mit der Bedingung zu erteilen, dass die Vermietung zu der höchstzulässigen Miete erfolgt. Ein WBS muss nicht erteilt werden, aus Gründen der Rechtssicherheit ist dies zu empfehlen. Die Erlaubnis ist nach § 18 Absatz 4 Satz 1 in der Regel längstens auf fünf Jahre befristet. Wird mit dem Mieter ein unbefristetes Mietverhältnis geschlossen, erfolgt die Erlaubnis unter der Befristung „bis zum Mietende“. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht nach § 18 Absatz 5 Satz 1 nicht.

2. Alternative:

Erfüllen der Mieter und dessen Haushaltsangehörigen nicht die Voraussetzung nach § 15, so **kann** die Erlaubnis nach den Voraussetzungen des § 18 Absatz 3 und mit der Bedingung nach § 18 Absatz 2 Satz 2 erteilt werden, dass die Vermietung zu der höchstzulässigen Miete erfolgt. Die Erlaubnis ist nach § 18 Absatz 4

Satz 1 in der Regel längstens auf fünf Jahre befristet. Wird mit dem Mieter ein unbefristetes Mietverhältnis geschlossen, erfolgt die Erlaubnis unter der Befristung „bis zum Mietende“. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht nach § 18 Absatz 5 Satz 1. Der Ausgleich kann entweder in Form einer laufenden Geldleistung oder in der Form der Übertragung der Belegungs- und Mietbindung nach § 22 auf Ersatzwohnungen erfolgen. Damit ist in den Bescheid über die Erlaubnis oder in einem gesonderten Bescheid grundsätzlich eine Regelung zum Ausgleich aufzunehmen.

Rechtsfolge der Erlaubnis:

Aufhebung der Bindung zur Selbstnutzung, im Fall der 2. Alternative gegen Geldausgleich oder Stellung von Ersatzwohnraum. An Stelle der Bindung zur Selbstnutzung treten unmittelbar die Belegungs- und Mietbindungen. Damit wird aus gebundenem Eigentumswohnraum zur Selbstnutzung gebundener Mietwohnraum mit Belegungs- und Mietbindungen.

3. Fallgruppe: Nichteinhaltung der angemessenen Wohnungsgröße und Nichteinhaltung des Belegungsvorbehalts nach § 18 Absatz 1 Nummer 3a und 3b (in Anlehnung an § 21 LWoFG (alt))

Beispiel zur Nichteinhaltung der angemessenen Wohnungsgröße: Der Eigentümer vermietet den gebundenen Mietwohnraum zwar an einen wohnberechtigten Mieter, die im WBS angegebene Wohnungsgröße wird jedoch nicht eingehalten, die Wohnung ist zu groß. Häufige Fälle dafür sind der Auszug des Eigentümers aus einem gebundenen Einfamilienhaus. In solchen Fällen ist es oft schwer, Mieter mit WBS mit passender Wohnungsgröße zu finden.

Die Erlaubnis **kann** nach den Voraussetzungen des § 18 Absatz 3 erteilt werden. Die Erlaubnis ist nach § 18 Absatz 4 Satz 1 in der Regel längstens auf fünf Jahre befristet. Wird mit dem Mieter ein unbefristetes Mietverhältnis geschlossen, erfolgt die Erlaubnis unter der Befristung „bis zum Mietende“. Eine Verpflichtung zum Ausgleich in Form einer laufenden Geldleistung besteht nach § 18 Absatz 5 Satz 1 und Satz 2. Damit ist in den Bescheid über die Erlaubnis oder in einem gesonderten Bescheid grundsätzlich eine Regelung zum Ausgleich aufzunehmen.

Rechtsfolge der Erlaubnis:

Aufhebung der Belegungsbindung hinsichtlich der gesamten Größe der Wohnung gegen Geldausgleich.

Beispiel zur Nichteinhaltung des Belegungsverbahalts: Der Eigentümer vermietet gebundenen Mietwohnraum mit einer Sonderbindung für Senioren an ein junges Ehepaar mit WBS.

Die Erlaubnis **kann** nach den Voraussetzungen des § 18 Absatz 3 erteilt werden. Die Erlaubnis ist nach § 18 Absatz 4 Satz 1 in der Regel längstens auf fünf Jahre befristet. Wird mit dem Mieter ein unbefristetes Mietverhältnis geschlossen, erfolgt die Erlaubnis unter der Befristung „bis zum Mietende“. Eine Verpflichtung zum Ausgleich in Form einer laufenden Geldleistung besteht nach § 18 Absatz 5 Satz 1 und Satz 2. Damit ist in den Bescheid über die Erlaubnis oder in einem gesonderten Bescheid grundsätzlich eine Regelung zum Ausgleich aufzunehmen.

Rechtsfolge der Erlaubnis:

Aufhebung der Belegungsbindung hinsichtlich der Sonderbindung gegen Geldausgleich.

Hinweis

Der Belegungsverbahalt als Sonderform der Belegungsbindung war in den 80-er und 90-er Jahren in den Förderprogrammen gebräuchlich, wonach die Belegungsbindung eine allgemeine war, die Wohnung jedoch vorrangig – und damit nicht ausnahmslos – bestimmten Personengruppen, z. B. Schwangeren überlassen werden sollten. Der Belegungsverbahalt als weitere Sonderform der Belegungsbindung war z.B. in den 90-er Jahren gebräuchlich; damals waren Mietwohnungen mitunter für die Dauer von zehn Jahren Spätaussiedlerfamilien vorzubehalten.

4. Fallgruppe: Vermietung an einen Nichtberechtigten nach § 18 Absatz 1

Nummer 4

(in Anlehnung an § 21 LWoFG (alt))

Beispiel: Der Eigentümer eines gebundenen Mietwohnraums vermietet den Wohnraum an einen Mieter ohne WBS oder der Zwischenvermieter vermietet den gebundenen Mietwohnraum an einen Endmieter ohne WBS und/oder zu einer Miete, die die höchstzulässige Miete übersteigt.

Die Erlaubnis **kann** nach den Voraussetzungen des § 18 Absatz 3 erteilt werden. Die Erlaubnis ist nach § 18 Absatz 4 Satz 1 in der Regel längstens auf fünf Jahre befristet. Wird mit dem Mieter ein unbefristetes Mietverhältnis geschlossen, erfolgt

die Erlaubnis unter der Befristung „bis zum Mietende“. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht nach § 18 Absatz 5 Satz 1. Der Ausgleich soll nach § 18 Absatz 5 Satz 3 vorrangig in Form der Übertragung der Belegungs- und Mietbindung nach § 22 auf Ersatzwohnungen und nachrangig in Form einer laufenden Geldleistung in angemessener Höhe erfolgen. Damit ist in den Bescheid über die Erlaubnis oder in einem gesonderten Bescheid grundsätzlich eine Regelung zum Ausgleich aufzunehmen.

Rechtsfolge der Erlaubnis:

Aufhebung der Belegungsbindung und/oder Aufhebung der Mietbindung gegen Ausgleich, vorrangig in Form von Stellung von Ersatzwohnraum.

5. Fallgruppe: Zweckänderung der Wohnung nach § 18 Absatz 1 Nummer 5
(in Anlehnung an § 17 Absatz 2 Nummer 3 bzw. § 18 Absatz 1 Nummer 3 LWoFG (alt))

Beispiel: Der Eigentümer eines gebundenen Mietwohnraums macht aus dem Mietwohnraum Büroraum.

Die Erlaubnis **kann** nach den Voraussetzungen des § 18 Absatz 3 erteilt werden. Die Erlaubnis ist nach § 18 Absatz 4 Satz 1 in der Regel längstens auf fünf Jahre befristet. Die Erlaubnis kann nach § 18 Absatz 4 Satz 2 auch unbefristet erteilt werden, wenn durch eine bauliche Änderung die Zweckänderung dauerhaft verfestigt werden soll. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht nach § 18 Absatz 5 Satz 1. Der Ausgleich soll nach § 18 Absatz 5 Satz 3 vorrangig in Form der Übertragung der Belegungs- und Mietbindung nach § 22 auf Ersatzwohnungen und nachrangig in Form einer laufenden Geldleistung in angemessener Höhe erfolgen. Damit ist in den Bescheid über die Erlaubnis oder in einem gesonderten Bescheid grundsätzlich eine Regelung zum Ausgleich aufzunehmen.

Rechtsfolge der Erlaubnis:

Aufhebung der Belegungs- und Mietbindungen bzw. der Bindung zur Selbstnutzung gegen Ausgleich, vorrangig in Form von Stellung von Ersatzwohnraum.

6. Fallgruppe: Leerstand der Wohnung nach § 18 Absatz 1 Nummer 6

(in Anlehnung an § 17 Absatz 2 Nummer 2 und § 18 Absatz 1 Nummer 2 LWoFG (alt))

Beispiel: Der Eigentümer eines gebundenen Mietwohnraums lässt diesen mehr als sechs Monate leer stehen und der Leerstand ist nicht nur, wie bspw. bei einer Sanierung, vorübergehender Natur. Weitere Beispiele für das Merkmal „vorübergehender Natur“ können das kurzfristige Abspringen von Mietinteressenten oder unvorhergesehene Schadensereignisse, wie Wasserschäden, sein.

Die Erlaubnis **kann** nach den Voraussetzungen des § 18 Absatz 3 erteilt werden. Die Erlaubnis ist nach § 18 Absatz 4 Satz 1 in der Regel längstens auf fünf Jahre befristet. Es wird jedoch empfohlen, eine kürzere Frist festzusetzen, um den Wohnraum sobald wie möglich wieder Wohnzwecken zuzuführen. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht nach § 18 Absatz 5 Satz 1. Der Ausgleich soll nach § 18 Absatz 5 Satz 3 vorrangig in Form der Übertragung der Belegungs- und Mietbindung nach § 22 auf Ersatzwohnungen und nachrangig in Form einer laufenden Geldleistung in angemessener Höhe erfolgen. Damit ist in den Bescheid über die Erlaubnis oder in einem gesonderten Bescheid grundsätzlich eine Regelung zum Ausgleich aufzunehmen.

Rechtsfolge der Erlaubnis:

Aufhebung der Belegungs- und Mietbindungen bzw. der Bindung zur Selbstnutzung gegen Ausgleich, vorrangig in Form von Stellung von Ersatzwohnraum.

Hinweis

Bei der Berechnung des Ausgleichs bspw. in Form einer Geldleistung wird die gesamte Dauer des Leerstands einbezogen. Steht der Wohnraum bspw. insgesamt acht Monate leer und ist nicht nur vorübergehender Natur, müssen acht Monate ausgeglichen werden.

7. Fallgruppe: Wegfall der Wohnfläche nach § 18 Absatz 1 Nummer 7

(neue Fallgruppe)

Beispiel: Der Eigentümer eines gebundenen Mietwohnraums baut diesen um, infolge des Umbaus verringert sich die Wohnfläche.

1. Alternative:

Beträgt der Wegfall der Wohnfläche bezogen auf die geförderte Wohnfläche im Gebäude weniger als fünf Prozent, **ist** die Erlaubnis nach § 18 Absatz 2 Satz 3 zu erteilen. Die Erlaubnis ist nach § 18 Absatz 4 Satz 3 unbefristet zu erteilen. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht nach § 18 Absatz 5 Satz 1 nicht.

2. Alternative:

Beträgt der Wegfall der Wohnfläche bezogen auf die geförderte Wohnfläche im Gebäude fünf Prozent oder mehr, **kann** die Erlaubnis nach den Voraussetzungen des § 18 Absatz 3 erteilt werden. Die Erlaubnis ist nach § 18 Absatz 4 Satz 3 unbefristet zu erteilen. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht nach § 18 Absatz 5 Satz 1. Der Ausgleich soll nach § 18 Absatz 5 Satz 3 vorrangig in Form der Übertragung der Belegungs- und Mietbindung nach § 22 auf Ersatzwohnungen und nachrangig in Form einer laufenden Geldleistung in angemessener Höhe erfolgen. Damit ist in den Bescheid über die Erlaubnis oder in einem gesonderten Bescheid grundsätzlich eine Regelung zum Ausgleich aufzunehmen.

Rechtsfolge der Erlaubnis:

Aufhebung der Belegungs- und Mietbindung bzw. Bindung zur Selbstnutzung für den Teil der geförderten Wohnfläche, die weggefallen ist (teilweise Aufhebung dieser Bindungen), im Fall der 2. Alternative gegen Ausgleich, vorrangig in Form von Stellung von Ersatzwohnraum.

8. Fallgruppe: Beseitigung gebundenen Wohnraums nach § 18 Absatz 1 Nummer 8

(in Anlehnung § 17 Absatz 2 Nummer 3, bzw. § 18 Absatz 1 Nummer 3 LWoFG (alt))

Beispiel: Der Eigentümer eines gebundenen Mietwohnraums reißt das Gebäude ab, in dem sich die Mietwohnung befindet.

Die Erlaubnis **kann** nach den Voraussetzungen des § 18 Absatz 3 erteilt werden. Die Erlaubnis ist nach § 18 Absatz 4 Satz 3 unbefristet zu erteilen. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht nach § 18 Absatz 5 Satz 1. Der Ausgleich soll nach § 18 Absatz 5 Satz 3 vorrangig in Form der Übertragung von Belegungs- und Mietbindung nach § 22 auf Ersatzwohnungen und nachrangig in Form einer laufenden Geldleistung in angemessener Höhe erfolgen. Damit ist in den Bescheid über die Erlaubnis oder in einem gesonderten Bescheid grundsätzlich eine Regelung zum

Ausgleich aufzunehmen.

Rechtsfolge der Erlaubnis:

Aufhebung der Belegungs- und Mietbindungen bzw. der Bindung zur Selbstnutzung gegen Ausgleich, vorrangig in Form von Stellung von Ersatzwohnraum.

§ 18 Absatz 3 Voraussetzungen für die Ermessensentscheidungen

In § 18 Absatz 3 Nummern 1 bis 3 sind die Voraussetzungen geregelt, nach denen die Ermessensentscheidung für die entsprechenden Fallgruppen eröffnet wird. Dabei stehen die Voraussetzungen nach den Nummern 1 bis 3 alternativ zueinander. Dies schließt jedoch nicht aus, dass einer Ermessensentscheidung auch mehrere Voraussetzungen zugrunde liegen können.

Die Voraussetzungen nach § 18 Absatz 3 Nummern 1 bis 3 entsprechen nicht mehr den bisherigen Voraussetzungen zu § 21 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 LWoFG (alt), sondern sind enger gefasst, um das öffentliche Interesse an der dauerhaften Sicherung eines Bestands an gebundenem Wohnraum stärker zur Geltung zu bringen:

So wurde aus dem **überwiegend öffentlichen Interesse** am Nicht-Mehr-Bestehen der Bindungen das **öffentliche Interesse** am Nicht-Mehr-Bestehen der Bindungen und aus dem **überwiegend berechtigten auch wirtschaftlichen Interesse** des Verfügungsberechtigten an der Aufhebung der Bindung **die Unzumutbarkeit** am Festhalten der bindungsgerechten Nutzung.

D.h. in beiden Fällen muss das Interesse am Nicht-Mehr-Bestehen der Bindungen bzw. die Unzumutbarkeit am Festhalten der Bindungen für jeden erkennbar sein, in der Ermessensentscheidung besonders ins Gewicht fallen und als Interesse nicht nur überwiegen.

Soweit weiter entsprechend, kann auf die Ausführungen in Ziffer 18 Teil 2 der Durchführungshinweise (alt) verwiesen werden.

Nummer 1: Das öffentliche Interesse an der Aufrechterhaltung der Bindungen besteht nicht mehr

Das öffentliche Interesse an der Aufrechterhaltung der Bindungen muss mit Blick auf die vorliegenden örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse entfallen sein.

Die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse werden vor allem durch das Angebot an preisgünstigen insbesondere gebundenen Mietwohnungen, die Nachfrage nach diesem Wohnraum, einen etwaigen Leerstand, die Vermieterstruktur, sowie durch das soziale Gefüge der Mieter geprägt. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten dürfte diese Voraussetzung in der Regel nicht vorliegen.

Nummer 2: Die Erlaubnis ist zur Schaffung oder der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen erforderlich

Die Stabilisierung der Bewohnerstrukturen dient der Vermeidung von sozialen Brennpunkten insbesondere bei größeren Wohnungsbeständen mit einseitigen Bewohnerstrukturen. Zur Erfüllung dieser Voraussetzung müssen Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Bewohnerstrukturen ohne die Erlaubnis sozial instabil werden können oder bereits sind.

Nummer 3: Das Festhalten an der bindungsgerechten Nutzung ist dem Verfügungsberechtigten nicht mehr zumutbar

Die Unzumutbarkeit am Festhalten an der bindungsgerechten Nutzung muss für einen objektiven Betrachter erkennbar sein. Dies ist bspw. dann der Fall, wenn der Eigentümer eines gebundenen Mietwohnraums aus beruflichen oder persönlichen Gründen dringend auf diesen Wohnraum zum Zweck der Selbstnutzung angewiesen ist und andere gleichwertige Alternativen nicht ernsthaft zur Verfügung stehen. Die Unzumutbarkeit wegen fehlender Mietnachfrage ist gesondert in § 18 Absatz 3 Nummer 3, 2. Halbsatz geregelt.

§ 18 Absatz 4 Befristung

§ 18 Absatz 4 regelt, in welchen Fallgruppen nach Absatz 1 die Erlaubnis befristet oder unbefristet erteilt wird. Maßgeblich ist die im Einzelfall vorliegende Fallgruppe.

§ 18 Absatz 5 Ausgleich für die Aufhebung von Bindungen

§ 18 Absatz 5 regelt den Ausgleich, der bei einigen Fallgruppen vorrangig in Form der Übertragung der Belegungs- und Mietbindung auf Ersatzwohnungen und erst nachrangig in Form einer laufenden Geldleistung in angemessener Höhe (Geldausgleich) erfolgen muss. Die Regelungen zum Ausgleich können in dem jeweiligen

Bescheid zur Erlaubnis als weiterer Bestandteil aufgenommen oder in einem gesonderten Bescheid erfolgen.

Weitere Ausführungen zum Ausgleich finden sich unter dem Stichwort „Ausgleich für die Aufhebung von Bindungen“.

§ 18 Absatz 6 Hinweis auf Verstöße

§ 18 Absatz 6 stellt klar, dass in den Fällen, in denen die Belegungs- und Mietbindungen nicht eingehalten sind und eine entsprechende Erlaubnis nicht vorliegt, Verstöße gegen die Bindungen vorliegen. Die Rechtsfolgen dieser Verstöße richten sich nach §§ 25 bis 28.

Weitere Ausführungen finden sich unter den Stichworten „Verstöße, Erhebung von Geldleistungen“ und „Mietverstöße Besonderheiten“.

Die ordnungsgemäße Führung der Wohnungsbindungskartei, sowie die Überwachung der Einhaltung der Bindungen des geförderten Wohnraums sind für die Gemeinden **Pflichtaufgaben nach Weisung** und werden im Rahmen der Fachaufsicht überprüft.

Die Einleitung eines fachaufsichtsrechtlichen Verfahrens gegenüber einer Gemeinde erfolgt in der Regel durch ein Schreiben der obersten Landesbehörde, dem Wirtschaftsministerium, unter Einbezug des zuständigen Regierungspräsidiums und gegebenenfalls des zuständigen Landratsamtes. Im Rahmen des fachaufsichtsrechtlichen Verfahrens ist die Einhaltung der Regelungen nach LWoFG von der Gemeinde nachzuweisen. Während des fachaufsichtsrechtlichen Verfahrens erfolgen die nach LWoFG erforderlichen Maßnahmen wie bspw. die Erteilung einer Erlaubnis nach § 18 im Einvernehmen mit der obersten Landesbehörde. Weiterhin können von der obersten Landesbehörde auch unangekündigte Vor-Ort-Kontrollen erfolgen. Der Abschluss des fachaufsichtsrechtlichen Verfahrens erfolgt in der Regel ebenfalls durch ein Schreiben der obersten Landesbehörde.

Grundsätzlich erfolgt die Aufarbeitung etwaiger Probleme bei der ordnungsgemäßen Führung der Wohnungsbindungskartei und der Einhaltung der Überwachung der Bindungen in einvernehmlicher Zusammenarbeit mit allen Beteiligten. Ziel ist es, in enger Abstimmung der Gemeinde mit den Fachaufsichtsbehörden den Gesamtbestand geförderten Wohnraums zu sichern und zu erhalten.

Die oberste Landesbehörde kann im Rahmen der Fachaufsicht Weisungen erteilen und als letztes Mittel nach erfolgter Androhung **den Erlass einer Fördersperre nach § 10 Absatz 2 a** verfügen. Die Fördersperre betrifft alle Antragsteller, die Anträge für Grundstücke, die zum Gemeindegebiet gehören, nach dem Förderprogramm stellen (Mietwohnraumförderung und Eigentumsförderung). Diese Förderanträge werden solange nicht zur Bearbeitung angenommen, bis die Gemeinde ihrer Aufgabe zur Sicherung der Einhaltung der Bindungen wieder ordnungsgemäß nachkommt. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn die Wohnungsbindungskartei vollständig ist, die Überprüfung in allen Einzelfällen eingeleitet wurde und der Fortgang der Überprüfung vor allem von der Mitwirkung von Dritten abhängt.

Im Einvernehmen mit der obersten Landesbehörde können in Härtefällen Ausnahmen von der Fördersperre für einzelne Antragsteller erfolgen.

Flyer zum Wohnberechtigungsschein

Nach Umressortierung von Wirtschaftsministerium auf Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen wurde die Broschüre zum WBS angepasst. Diese Broschüre kann von den Gemeinden zur Vorabinformation oder Auslage unter:

https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/service/publikation/did/der-wohnberechtigungschein-1/?tx_rsmbwpublications_pi3%5Bministries%5D=42&cHash=2f1b7d3c85615ad52f2310a31012bc2c bestellt werden.

Die Broschüre kann zusätzlich auf der Internetseite des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen unter: <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/wohnberechtigung/>; im pdf-Format heruntergeladen werden.

Dort sind auch weitere Informationen und rechtliche Grundlagen abrufbar.

Förderausschluss

§ 11 Absatz 2 Nummer 2

Nach § 11 Absatz 2 Nummer 2 ist die Förderung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums ausgeschlossen, wenn die Förderung (~~offensichtlich~~) nicht gerechtfertigt wäre, insbesondere wenn das vorhandene **verwertbare** Vermögen bereits ausreichen würde, um den Antragsteller angemessen mit Wohnraum zu versorgen.

Mit Streichung des Wortes „**offensichtlich**“ wird erreicht, dass ein Förderausschluss dann gerechtfertigt ist, wenn der Umstand eines ausreichend vorhandenen verwertbaren Vermögens für einen nicht sachverständigen Beurteiler auch erst nach Antragsprüfung (also erst nach genauer Überprüfung auch von komplexen Vermögensverhältnissen) klar zu erkennen ist.

Grund: Ohne die Streichung des Wortes „offensichtlich“ könnten Vermögensverhältnisse, die sich durch einen gewissen Grad an Komplexität auszeichnen, ohne sachlichen Grund begünstigt werden.

Mit Einfügung des Wortes „**verwertbar**“ erfolgt eine Klarstellung, wie sie bereits in Ziffer 9.2.2 Teil 2 der Durchführungshinweise (alt) enthalten ist.

Nähere Ausführungen zu den Fördertatbeständen insbesondere zu den Fördertatbeständen des Mitarbeiterwohnen und des Erwerbs von Belegungsrechten im Bestand können dem aktuellen Förderprogramm, sowie dem Programmvollzugserlass entnommen werden. Zur Verdeutlichung wird an dieser Stelle ausgeführt:

Mitarbeiterwohnen⁵

Besondere soziale Mietwohnraumförderung zugunsten von Mitarbeitern nach § 6 Absatz 1 Sätze 2 ff. Danach kann eine Belegungsbindung in Form einer Sonderbindung an geförderten Mietwohnraum zugunsten von Mitarbeitern eines Unternehmens begründet werden. Falls eine ausschließliche Überlassung an Mitarbeiter nicht erreichbar ist, kann der geförderte Mietwohnraum ohne Erlaubnis im Einzelfall und ohne Ausgleichsleistung an allgemein wohnberechtigte Haushalte überlassen werden. Art und Höhe der Förderung werden im jeweils aktuellen Förderprogramm festgelegt.

Wohnungsbau BW-Kommunal

Besondere soziale Mietwohnraumförderung für Kommunen. Danach können kommunale Gebietskörperschaften Anträge auf die soziale Mietwohnraumförderung stellen. Art und Höhe der Förderung werden im jeweils aktuellen Förderprogramm festgelegt.

Verlängerung vorangehender Sozialbindungen

Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Wohnraum nach § 6 Absatz 3 Satz 3. Danach kann ausnahmsweise auch die Fortführung eines

⁵ Innerhalb der Förderlinie kann zwischen zwei Varianten zur Begründung der Sonderbindung an gefördertem Wohnraum gewählt werden: - „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen – Mitarbeiterwohnungen“, - „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen – Werkmietwohnungen“. Bei Inanspruchnahme der Variante „Wohnungsbau BW Mitarbeiterwohnen – Mitarbeiterwohnungen“ besteht kein Kündigungsrecht für den Wohnraum, weil das Arbeitsverhältnis mit dem Unternehmen aufgelöst ist. Soll dagegen die Sonderbindung zugunsten von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eines Unternehmens oder mehrerer bestimmter Unternehmen an Werkmietwohnungen im Sinne des § 576 BGB begründet werden („Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen – Werkmietwohnungen“), bedeutet dies, dass das Mietverhältnis über den Wohnraum unter den im BGB geregelten erleichterten Voraussetzungen aufgelöst werden kann, wenn das Arbeitsverhältnis mit dem Unternehmen beendet ist.

für die Dauer von mindestens zehn Jahren bestehenden Belegungsrechts durch unmittelbaren Anschluss zur Fortsetzung einer auslaufenden Bindung gefördert werden.

Neubegründung von Bindungen bei bestehenden Mietverhältnissen

Der Fördertatbestand nach § 6 Absatz 3 Satz 2 dient dazu, soziale Härtefälle mit Blick auf die drohende Verdrängung aus bestehenden Mietwohnungen zu vermeiden. Förderfähig ist die Begründung von Belegungs- und Mietbindungen an bereits vermieteten und somit nicht mehr freiem Wohnraum, wenn

- der Mieterhaushalt die Voraussetzungen an die Wohnberechtigung nach § 15 erfüllt,
- beim Mieterhaushalt eine – auch nur geringfügige – Einkommensminderung eingetreten ist und nachgewiesen wird,
- und der Vermieter mit Blick auf die Begründung der Belegungs- und Mietbindung eine Absenkung der Miethöhe vornimmt, die dem Mieterhaushalt zugutekommt.

Die Einkommensminderung darf zum Zeitpunkt der Beantragung der Fördermaßnahme nicht länger als 18 Monate zurückliegen. Die Mietabsenkung ist Fördervoraussetzung und Rechtsfolge der Förderung, d.h. es muss eine Sozialmiete verlangt werden, die zudem eine tatsächliche Reduzierung der derzeitigen Mietzahlung beinhaltet.

Förderwege

Die Förderwege sind Maßnahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung bis Ende 2007, die im II. WoBauG festgeschrieben waren. Das II. WoBauG wurde im Jahr 2002 durch das WoFG abgelöst.

Der eingeschlagene Förderweg entscheidet über den jeweiligen Bindungszeitraum und die jeweils zulässige Miethöhe einer Wohnung. Auch bei der Angemessenheit der Wohnungsgröße spielt der Förderweg eine Rolle, nicht mehr jedoch bei der Einhaltung der Einkommensgrenzen für die Erlangung eines WBS.

Hinweis

Im Jahr 2006 ging im Rahmen der Föderalismusreform die Gesetzgebungszuständigkeit für das Wohnungswesen auf die Länder über. In Baden-Württemberg gilt ab 1. Januar 2008 das LWoFG zusammen mit den jeweiligen Förderprogrammen. Die Förderung erfolgt durch eine Förderzusage, in der alle maßgeblichen Bestimmungen und damit auch die Bindungen festgelegt werden.

1. Förderweg (§ 6 Absatz 1; II. WoBauG)

Hierbei handelt es sich um Wohnungen, für die nach dem 31. Dezember 1956 nach den §§ 24 ff. II. WoBauG öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Absatz 1 II. WoBauG in Form öffentlicher Baudarlehen bewilligt wurden. Bei den öffentlichen Baudarlehen stammten die vollständigen Darlehensmittel aus öffentlichen Haushalten.

Nur die in § 6 Absatz 1 II. WoBauG genannten Mittel sind „öffentliche Mittel“, alle anderen Mittel, obwohl sie von öffentlichen Darlehensgebern bewilligt werden, sind laut Definition „nicht-öffentliche Mittel“.

Die Miethöhe und damit die Mietbindung des 1. Förderwegs richtete sich nach dem Kostenmietprinzip (Kostenmiete). Die Kostenmiete wurde inzwischen durch Regelungen des LWoFG, hier § 32, ersetzt. Die Belegungsbindung und die Verpflichtung zur Einhaltung der höchstzulässigen Miete gelten für die gesamte Laufzeit der Darlehen, also bis zu deren vollständigen planmäßigen Tilgung.

2. Förderweg (§§ 88 und 88a; II. WoBauG)

Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die insbesondere durch Aufwendungsdarlehen und Aufwendungszuschüsse zur Erleichterung der Tragung der Finanzierungsaufwendungen gefördert wurden.

Die Wohnungen wurden frei finanziert, das Förderdarlehen wird zur Deckung von laufenden Aufwendungen (insbesondere Zinsverbilligung) gewährt. (Nur) diese Mittel kamen aus öffentlichen Haushalten. Aus diesem Grund spricht man beim 2. Förderweg von nicht-öffentlichen Mitteln bzw. nicht-öffentlicher Förderung.

Der Förderzeitraum beträgt grundsätzlich 15 Jahre während der Auszahlungsphase. Während der Rückzahlungsphase bestehen keine Bindungen mehr, wonach abgeleitet werden kann, dass die Wohnungen des 2. Förderwegs in der Regel nicht mehr gebunden sind.

3. Förderweg (§ 88d; II. WoBauG)

Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die durch vertragliche Vereinbarung nach § 88 d II. WoBauG gefördert wurden, deshalb wird dieser Förderweg „vereinbarte Förderung“ genannt. Die Wohnungen wurden frei finanziert, nur die befristet gewährten Zinszuschüsse oder Aufwendungshilfen wurden aus Haushaltsmitteln gewährt. Aus diesem Grund spricht man auch hier von nicht-öffentlichen Mitteln.

Die Mietbindung wird hier durch vertragliche Vereinbarungen zwischen Förderungsgeber und Förderungsnehmer erreicht, die eine flexiblere Ausgestaltung der Förderung ermöglichen. Die Miethöhe ergibt sich deshalb aus der jeweilige Förderzusage. Der Bindungszeitraum beträgt in der Regel zwischen 10 bis 25 Jahren.

4. Förderweg (§ 88e; II. WoBauG)

Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die mit einer einkommensorientierten Förderung gefördert wurden, deshalb wird dieser Förderweg „einkommensorientierte Förderung“ oder auch „Objekt/Subjekt-Förderung“ genannt.

Diese Förderung besteht auf einer investiven Objektförderung und einer von Dritten (z.B. von Land und Gemeinde) zu erbringenden Subjektförderung zugunsten des Mieters. Auch hier handelt es sich um nicht-öffentliche Mittel. Der Bindungszeitraum beträgt bis zu 20 Jahre. Weitere Ausführungen zur Objekt/Subjektförderung finden

sich unter dem Stichwort „Übergangsregelung Objekt/Subjektförderung“.

Hinweis

Um welchen Förderweg es sich bei Wohnraum, der bis 2008 gefördert wurde, handelt, ist aus den Förderzusagen/Darlehensbescheiden, sowie aus den (alten) Darlehensarten zu entnehmen, die in den Kontonummern (in den ersten drei Ziffern) der L-Bank erkennbar sind. In Zweifelsfällen ist eine Nachfrage bei der L-Bank erforderlich.

Beispiele:

Erste drei Ziffern der Kontonummer (alt)	Förderweg
001-029, 154, 216	1. Förderweg
033, 048, 049	2. Förderweg
034, 144, 145	3. Förderweg
039, 138, 139	4. Förderweg

Höchstzulässige Miete

§ 4 Absatz 6, § 19 Absatz 2, § 32 Absatz 3

Die Ermittlung der höchstzulässigen Miete für den geförderten Mietwohnraum ist zur Überprüfung der Einhaltung der Mietbindungen erforderlich, die Mietbindung muss für jeden geförderten Mietwohnraum in die Wohnungsbindungskartei (hier: § 20 Absatz 1 Nummer 7) eingetragen werden.

Die im Einzelfall höchstzulässige Miete ergibt sich dabei entweder aus einem in der Förderzusage bestimmten festen Betrag je m² Wohnfläche, wie z.B. 4 Euro/m², der in seiner Steigerung festgelegten Vorgaben unterworfen ist, oder knüpft an die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich eines fixen Betrags in Euro oder eines Abschlags in Prozent an. Die höchstzulässige Miete bestimmt sich ohne Betriebskosten und sonstigen Zuschlägen.

Die Ermittlung der höchstzulässigen Miete hängt von den unterschiedlichen Förderwegen ab und vollzieht sich schematisch in folgenden Prüfungsschritten:

1. Förderzusage

Die höchstzulässige Miete ergibt sich aus der Förderzusage (Anwendung: u.a. bei Wohnraum der allgemeinen Mietwohnraumförderung ab dem Jahr 2009, bei Wohnraum des 3. und 4. Förderwegs).

2. Satzungsmiete

Die höchstzulässige Miete ergibt sich aus der von der Gemeinde per Satzung geregelten höchstzulässigen Miete nach § 32 Absatz 3 Satz 3 (Anwendung: u.a. bei Wohnraum des 1. (und 2.) Förderwegs). Diese Satzungsmiete muss eine Unterschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mindestens zehn Prozent vorsehen.

3. Auffangregelung

Die höchstzulässige Miete ergibt sich aus der materiellen Auffangregelung des § 32 Absatz 3 Satz 6 für die Gemeinden, in denen noch keine Festlegung zur höchstzulässigen Miete durch Satzung getroffen wurde (Anwendung: u.a. bei Wohnraum des 1. (und 2.) Förderwegs). Die dadurch entstandene Regelungslücke wird durch diese Auffangregelung auch rückwirkend geschlossen.

Dabei wird kein Betrag einer höchstzulässigen Miete, sondern nur die Höhe des Abschlags von der ortsüblichen Vergleichsmiete festgelegt. Die Höhe des Abschlags beträgt 15 Prozent von der ortsüblichen Vergleichsmiete. D.h. die im Einzelfall zu prüfende höchstzulässige Miete darf höchstens die ortsüblichen Vergleichsmiete (für den betreffenden Wohnraum) abzüglich dieses Abschlags betragen.

Weitere Ausführungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete finden sich unter dem Stichwort „Ortsübliche Vergleichsmiete“.

Hinweis

Für Mieterhöhungen bei Modernisierung gelten Lockerungen von der Satzungs- miete und der Auffangregelung. Weitere Ausführungen finden sich unter dem Stich- wort „Mieterhöhungen aufgrund Modernisierung“.

Hinweis

Die Bindungen von Mietwohnungen des 2. Förderwegs sind bereits abgelaufen, so dass auf diesen Förderweg nicht mehr eingegangen werden muss.

L-Bank

Die L-Bank bietet für die Gemeinden für deren Überprüfung des geförderten gebundenen Wohnungsbestandes und damit für die Vervollständigung und Aktualisierung der Wohnungsbindungskartei folgende Dienstleistungen an:

Darlehens-/Zuschussbestandsliste

Zu den wichtigsten Instrumenten für die Vervollständigung und Aktualisierung der Wohnungsbindungskartei zählt die Darlehens-/Zuschussbestandsliste, in der alle noch valutierenden Förderdarlehen (= Darlehen) sowie Zuschüsse bezogen auf eine Gemeinde, unterteilt in Eigentumsförderung und Mietwohnraumförderung, enthalten sind. Diese Liste enthält Angaben zu noch nicht vollständig zurückgezahlten Darlehen sowie Zuschüssen einer zurückliegenden oder noch andauernden Förderung und zu den Darlehens-bzw. Zuschussnehmern (Förderempfängern) und kann bei der L-Bank angefordert werden.

Die relevanten Grunddaten dieser Listen stammen aus Vorgängen, die insbesondere aufgrund langfristig valutierender Darlehen mitunter bereits seit Jahrzehnten anhängig sind. Diese Auswertung bestehender Darlehensknoten und Zuschüsse in der Gemeinde getrennt nach Eigentums- und Mietwohnraumförderung setzt eine entsprechende individuelle manuelle Betrachtung des Gesamtbestandes voraus, die mit einem nicht unerheblichen Aufwand bei der L-Bank verbunden ist und nicht zum originären Aufgabenspektrum der L-Bank zählt. Daher muss diese Leistung vergütet werden.

Für die Aufbereitung der Darlehens-/Zuschussbestandsliste pro Gemeinde erhebt die L-Bank aktuell eine Kostenpauschale von 200 Euro pro Abfrage. Es wird darauf hingewiesen, dass die L-Bank über keine Objektdatenbank verfügt, d.h. die Darlehens-/Zuschussbestandslisten enthalten keine Angaben zu den einzelnen geförderten Wohnobjekten, also keine Anschriften der Wohnobjekte, sowie keine Angaben zu den Nutzern (Eigentümer und Mieter).

Muster für eine Darlehens- /Zuschussbestandsliste (nicht abschließend):

Orts- nummer	Produkt- gruppe	Kun- den- name	PLZ	Ort	Straße	Produktart	Kto- Nr.	Kto- Nr. alt	Bewilli- gungs- datum	Betrag Bewilligung	Ver- trags- saldo	Auszah- lungs- rest	Zins- bin- dung bis	Verbilli- gungs- ende	Restlauf- zeit bis

Erläuterungen:

- Die Ortsnummer ist die Gemeindekennziffer
- Die Produktgruppe weist entweder auf die Mietwohnraumförderung oder die Eigentumsförderung hin
- Der Kundename ist der Name des Darlehens- bzw. Zuschussnehmers (des Förderempfängers oder der Person, die das Darlehen bedient), z.B. eine Baugenossenschaft; aus diesem Namen und der Anschrift können unter Einbeziehung der Meldedaten eventuell Rückschlüsse auf die Anschrift des geförderten Wohnraums gezogen werden
- Die Produktart bezeichnet die Art der Förderung, z.B. öffentliches Baudarlehen
- Kto-Nr. ist die neue Kontonummer der L-Bank für den Förderfall
- Kto-Nr. alt ist die bisherige Kontonummer der L-Bank für den Förderfall; aus deren ersten drei Ziffern sind die Förderwege erkennbar
- Das Bewilligungsdatum ist das Datum der Förderzusage, aus dem Bewilligungsdatum können Rückschlüsse auf die Förderwege gezogen werden
- Der Betrag Bewilligung entspricht der Höhe der Förderung und findet sich auf der entsprechenden Förderzusage bzw. Darlehensbescheid wieder
- Der Vertragssaldo entspricht der aktuellen Höhe der Darlehensrestschuld
- Der Auszahlungsrest bezeichnet den Rest des (noch) nicht in Anspruch genommenen Darlehens
- Die Restlaufzeit ist die planmäßige Restlaufzeit des gewährten Förderdarlehens, daraus können bei Förderungen des 1. Förderwegs Rückschlüsse auf das Bindungsende gezogen werden

Liste der Ausfallhaftungen

Die Gemeinde erhält von der L-Bank jedes Jahr (Stand jeweils 31. Dezember) gebührenfrei eine Liste ihrer Ausfallhaftungen, d.h. eine Übersicht zu den noch bestehenden, in der Vergangenheit übernommenen Ausfallhaftungen. Bis zum Inkrafttreten des LWoFG im Jahr 2008 haben die Gemeinden im Zusammenhang mit der gewährten Wohnraumförderung für die in ihrer Gemeinde geförderten Objekte gegenüber der L-Bank eine kommunale Ausfallhaftung zu einem Drittel für gewährte Darlehen, in der Dauer unabhängig von einem etwaigen vorherigen Bindungsende bis zur Tilgung des Darlehens bei der L-Bank (nach dem damals geltenden § 88 Absatz 5 der Gemeindeordnung) übernehmen müssen. Diese Verpflichtung endete mit dem Inkrafttreten des LWoFG zum 1. Januar 2008. Eine freiwillige Übernahme einer Ausfallbürgschaft ist nach wie vor möglich.

Somit sind in der Ausfallhaftungsliste alle noch valuierten Darlehen, bei denen die Gemeinden zu einem Drittel die Ausfallbürgschaft für gewährte Darlehen übernommen hat, enthalten. Allerdings werden nur die Darlehen genannt, die bis zum 31. Dezember des jeweiligen Jahres noch nicht vollständig zurückgezahlt sind. Die zuvor planmäßig getilgten oder vorzeitig zurückgezahlten Darlehen sind nicht mehr auf der Liste zu finden, obwohl gerade im letztgenannten Fall eine Nachwirkungsfrist von bis zu acht Jahren eintritt und die fortbestehenden Miet- und Belegungsbindungen in diesem Zeitraum weiterhin eingehalten werden müssen. Ausgehend von einer regulären Rückzahlung wäre hier lediglich die Wohnungsbindungskartei zu aktualisieren und, sofern geführt, die Liste der Ausfallhaftungen. Die Mitteilung der L-Bank, dass die übernommene Ausfallhaftung erloschen ist, bedeutet zum einen, dass hier bei jeglicher finanzieller Schieflage des Darlehensnehmers die Gemeinde nicht mehr eintreten muss, und zum anderen, dass die nächste Liste der Ausfallhaftungen diesen Eintrag nicht mehr enthalten darf. Die Ausfallhaftungsliste ist somit ein weiteres Instrument für den Abgleich mit dem Inhalt der Wohnungsbindungskartei.

Muster für eine Ausfallhaftungsliste (nicht abschließend):

Name	Kundennummer	Kto-Nr. neu	Kto-Nr. alt	Bewilligter Darlehensbetrag (EUR)	Restschuld zum 31.12. xxxx (EUR)	Zins- und Tilgungsanforderung zum xx.xx.xxxx (EUR)	Bewilligungsjahr

Erläuterungen:

- Der Name ist der Name des Darlehensnehmers (des Förderempfängers oder der Person, die das Darlehen bedient), z.B. eine Baugenossenschaft; aus diesen Namen können unter Einbeziehung der Meldedaten eventuell bereits Rückschlüsse auf die Anschrift des geförderten Wohnraums gezogen werden
- Die Kundennummer dient der L-Bank zur Identifizierung des Fördernehmers
- Kto-Nr. neu ist die neue Kontonummer der L-Bank für den Förderfall
- Kto-Nr. alt ist die bisherige Kontonummer der L-Bank für den Förderfall; aus deren ersten drei Ziffern sind die Förderwege erkennbar
- Der bewilligte Darlehensbetrag entspricht der Höhe der Förderung und findet sich auf der entsprechenden Förderzusage bzw. Darlehensbescheid
- Die Restschuld entspricht dem Kapitalsaldo zum jeweiligen Jahresende

Migrationslisten

Im Jahr 2018 hat die L-Bank alle bestehenden Konten in ein neues Kontenverwaltungssystem übernommen. Aus technischen Gründen hat sich aus diesem Grund die bisherige Kontonummer geändert. In der Migrationsliste werden die alten Kontennummern den neuen gegenübergestellt. Diese Auswertung kann lediglich für den Darlehensnehmer/Förderempfänger erstellt werden. Hierbei werden keine Gebühren erhoben.

Muster für eine Migrationsliste (nicht abschließend):

Kundennummer	Kontonummer neu	Kontonummer alt	Verwendungszweck (falls bekannt)	IBAN	Mandatsreferenz

Erläuterungen:

- Die Kundennummer dient der L-Bank zur Identifizierung des Fördernehmers
- Kto-Nr. neu ist die neue Kontonummer der L-Bank für den Förderfall
- Kto-Nr. alt ist die bisherige Kontonummer der L-Bank für den Förderfall; aus deren ersten drei Ziffern sind die Förderwege erkennbar
- Der Verwendungszweck entspricht dem Förderzweck

Die Migrationsliste ist für die Aufarbeitung der Daten der Wohnungsbindungskartei nicht relevant, allerdings für die Kommunikation mit der L-Bank wichtig.

Aufstellung zu den alten Darlehenskontonummern der L-Bank

Die alten Darlehenskontonummern sind für die Einordnung der Darlehen zu den unterschiedlichen Förderwegen und damit vor allem auch für den Bindungszeitraum hilfreich.

Die L-Bank stellt den Gemeinden bei berechtigtem Interesse die Informationen zu den alten Darlehenskontonummern zur Verfügung.

Einzelrecherchen

Darüberhinausgehende Recherchen, d. h. bspw. zu einzelnen Objekten mit der Notwendigkeit des Aktenstudiums der Förderakte oder detaillierte Fragen zu den ursprünglichen Förderungen und deren Bedingungen, werden auf Stundenbasis entsprechend der Inanspruchnahme der Mitarbeiter im Fachbereich der L-Bank abgerechnet. Der den Kommunen belastete Kostensatz hierfür liegt aktuell bei 180,00 Euro pro Stunde.

Anfragen zum geförderten Mietwohnraum und zum geförderten Eigentumswohnraum

Anfragen an die L-Bank sind an die E-Mail-Adresse wohnungsbindungen@l-bank.de zu richten.

Mieterhöhungen aufgrund Modernisierung § 32 Absatz 3 Sätze 2 und 7, § 19 Absatz 2

Bei Mieterhöhungen aufgrund Modernisierung ist zwischen Wohnraum des 1. und 2. Förderwegs und Wohnraum des 3. und 4. Förderwegs und nach LWoFG zu unterscheiden.

Modernisierung von Wohnraum des 1. (und 2.) Förderwegs nach § 32 Absatz 3

§ 32 Absatz 3 findet Anwendung auf den gebundenen Mietwohnraum des 1. (und 2.) Förderwegs. Für diesen Wohnungsbestand unterscheidet § 32 Absatz 3 Satz 2 zwei Arten von Modernisierungen mit unterschiedlichen Rechtsfolgen:

- die Modernisierung, die den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt (= sogenannte Luxusmodernisierung)
- oder**
- die Modernisierung, die den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung nicht übersteigt, d.h. den regional üblichen Ausstattungs- und Qualifikationsmerkmalen im mittleren Preissegment entspricht (= normale Modernisierung).

Im Fall der Luxusmodernisierung sieht § 32 Absatz 3 Satz 2 LWoFG vor, dass der Vermieter die jährliche Miete, also die vor Modernisierung tatsächlich gezahlte Miete, (nur) um vier Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen kann. Grund dafür ist, solche Luxusmodernisierungen für den Mieter kostenmäßig zu begrenzen.

In den übrigen Fällen, also in den Fällen der normalen Modernisierung, kann die Miete entsprechend § 559 Absatz 1 BGB erhöht werden. Nach § 559 Absatz 1 BGB kann der Vermieter derzeit für Modernisierungsmaßnahmen die jährliche Miete um acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Für die Mieterhöhungen beider Modernisierungen gibt es jedoch folgende Obergrenzen:

- Für den Fall, dass die Gemeinde die höchstzulässige Miete durch Satzung nach § 32 Absatz 2 Satz 3 LWoFG genau in Höhe des gesetzlichen vorgeschriebenen (Mindest-) Abschlags von zehn Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete festgelegt hat, bildet diese Satzungsmiete die Obergrenze der Mieterhöhungen durch Modernisierung.

- Für den Fall, dass die Gemeinde eine niedrigere Satzungsmiete, z.B. einen Abschlag von zwölf Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete, oder keine Satzungsmiete festgelegt hat, gilt nach § 32 Absatz 2 Satz 7 als Obergrenze für Mieterhöhungen durch Modernisierung das Mindestabstandsgebot von zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies dient dazu, einen sachgerechten Ausgleich zwischen dem Interesse des Vermieters an der Durchführung von Modernisierungen und dem Schutz der Mieter vor Mehrbelastungen durch Mieterhöhungen herzustellen.

Hinweis

Die Bindungen von Mietwohnungen des 2. Förderwegs sind bereits abgelaufen, so dass dieser Förderweg nicht mehr relevant ist.

Modernisierung von Wohnraum des 3. und 4. Förderwegs und nach LWoFG nach § 19 Absatz 2 Satz 2

Die Mieterhöhungen für Modernisierung von sozialem Mietwohnraum, der nicht unter den Anwendungsbereich des § 32 Absatz 3 fällt, also für Mietwohnraum des 3. und 4. Förderwegs, sowie Mietwohnraum nach LWoFG, richten sich nach § 19 Absatz 2 Satz 2.

Nach § 19 Absatz 2 Satz 2 kann der Vermieter die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften bis zur Grenze des Satzes 1 erhöhen, jedoch nur unter Einhaltung der Bestimmungen der Förderzusage.

D.h. es sind zuerst die Bestimmungen der Förderzusage in den Blick zu nehmen und danach die allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften. Nach § 559 Absatz 1 BGB kann der Vermieter derzeit für Modernisierungsmaßnahmen die jährliche Miete um acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Für die Mieterhöhungen nach Modernisierung gibt es jedoch auch hier eine Obergrenze und das ist immer die im Einzelfall jeweils höchstzulässige Miete. Hat ein Vermieter den Betrag der höchstzulässigen Miete bereits ausgeschöpft, ist für Mieterhöhungen aufgrund Modernisierung kein Raum mehr.

Für den Fall, dass der Verfügungsberechtigte des gebundenen Mietwohnraums (in der Regel der Eigentümer) diesen Mietwohnraum gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlässt, liegt ein Verstoß nach § 26 vor (Mietverstoß). Die zuständige Gemeinde soll nach § 26 wegen dieses Mietverstoßes eine Geldleistung von dem Vermieter erheben. Weitere Ausführungen finden sich unter dem Stichwort „Verstöße, Erhebung von Geldleistungen“.

Für Mietverstöße gelten jedoch folgende Besonderheiten:

Verlangt der Vermieter für geförderten Mietwohnraum eine Miete, die über der höchstzulässigen Miete nach § 19 liegt, so steht dem Mieter grundsätzlich ein privatrechtlicher Anspruch auf Rückerstattung der zu viel gezahlten Miete nach §§ 812 ff BGB gegenüber dem Vermieter zu. Dieser privatrechtliche Anspruch ist von dem Mieter selbst geltend zu machen und durchzusetzen. Bei dieser Geltendmachung und Durchsetzung ist folgendes zu beachten:

1. Alternative: Mietverstöße betreffen Mieter mit WBS bzw. mit Anspruch auf WBS
--

Deckt die Gemeinde Mietverstöße auf, die Mieter betreffen, die bei Einzug einen WBS vorgelegt haben bzw. denen ein WBS erteilt werden kann, hat die Gemeinde den Vermieter zunächst aufzufordern, für diese Mieter die Miete zukünftig auf die höchstzulässige Miete zu senken und ihnen die für die Vergangenheit zu viel gezahlte Miete zurückzuerstatten.

Kommt der Vermieter dieser Aufforderung nach, ist die zusätzliche Erhebung von Geldleistungen für diese Mietverstöße nach § 26 gegenüber dem Vermieter unbillig. D.h. es ist für den Vermieter im Ergebnis vorteilhaft, der Aufforderung der Gemeinde nachzukommen.

Für den Fall, dass der Vermieter dieser Aufforderung nicht nachkommt, sind für diese Mietverstöße Geldleistungen nach § 26 zu erheben.

Den Gemeinden wird in diesen Fällen neben der Erhebung von Geldleistungen für Mietverstöße empfohlen, diese zusätzlich nach § 27 als Ordnungswidrigkeit zu ahnden. Für die Ahndung als Ordnungswidrigkeit muss das Verschulden des Vermieters

vorliegen, dies wird in der Regel nur für die Zukunft nachzuweisen sein. Die Erhebung einer überhöhten Miete stellt ggf. immer wieder erneut einen Verstoß gegen bindungsrechtliche Bestimmungen dar und bedeutet so tatbestandlich jeweils einen neuerlichen Verstoß.

2. Alternative: Mietverstöße betreffen Mieter ohne WBS bzw. ohne Anspruch auf WBS

Deckt die Gemeinde Mietverstöße bei Mietern auf, die bei Einzug keinen WBS vorgelegt haben und denen auch kein WBS erteilt werden kann, erfolgt keine Aufforderung von der Gemeinde gegenüber dem Vermieter, für diese Mieter die Miete zukünftig auf die höchstzulässige Miete zu senken und ihnen die in der Vergangenheit zu viel gezahlte Miete zurückzuerstatten. Stattdessen soll die Gemeinde vom Vermieter Geldleistungen wegen Mietverstößen nach § 26 erheben.

Es ist mit dem Gesetzeszweck nicht vereinbar, den Mietern, die keinen WBS vorgelegt haben und denen auch kein WBS erteilt werden kann, den Vorteil der Aufforderung durch die Gemeinde und im Anschluss dadurch eine durch öffentliche Förderung abgesenkten Miete zukommen zu lassen.

Damit besteht in diesen Fällen auch kein Grund für die Gemeinde, von der Erhebung von Geldleistungen für Mietverstöße nach § 26 abzusehen, selbst wenn der Vermieter für diese Mieter die Miete zukünftig auf die höchstzulässige Miete senkt und ihnen die in der Vergangenheit zu viel gezahlte Miete zurückerstattet.

Den Gemeinden wird in diesen Fällen empfohlen, neben der Erhebung von Geldleistungen für Mietverstöße, die Belegungs- und Mietverstöße zusätzlich nach § 27 mit einer Ordnungswidrigkeit zu ahnden.

Mitteilungspflicht

§ 17 Absatz 1

Um die Anzeige- bzw. Mitteilungspflichten bezüglich der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens von gebundenem Wohnraum zu beschleunigen, wurde neben dem bereits bisher geltenden schriftlichen Verfahren das elektronische Verfahren als weitere Möglichkeit eingeführt und diese Pflichten in § 17 Absatz 1 zusammengeführt (aus § 17 Absatz 3 LWoFG (alt) und § 18 Absatz 3 LWoFG (alt)).

Wenn voraussehbar ist, dass gebundener Mietwohnraum oder selbst genutzter gebundener Wohnraum bezugsfertig oder frei wird, hat der Verfügungsberechtigte dies gemäß § 17 Absatz 1 der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich oder jetzt **neu elektronisch** anzuzeigen und darüber hinaus den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen. Kommt der Verfügungsberechtigte seiner Mitteilungspflicht nicht nach, ist es erforderlich, dass die Gemeinde eine Aufforderung an den Verfügungsberechtigten versendet.

Weiterhin hat der Verfügungsberechtigte ebenfalls unverzüglich, also innerhalb von zwei Wochen, das Muster Anlage 8 (Mitteilung des Vermieters) über den erfolgten Abschluss des Mietvertrages oder wenn die Gebrauchsüberlassung dem Abschluss zeitlich vorausgeht, nach der Gebrauchsüberlassung durch den Wohnungssuchenden der Behörde vorzulegen. Ebenfalls ist er verpflichtet, eine Mehrfertigung des Mietvertrages einzureichen. Die Ziffern 12.5 Teil 2 der Durchführungshinweise (alt) finden entsprechend Anwendung.

Mittelbare Belegung bedeutet die Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen des geförderten Mietwohnraums auf Ersatzwohnraum. Der geförderte Wohnraum wird bindungsfrei, der Ersatzwohnraum wird gebunden und ist in die Wohnungsbindungskartei aufzunehmen. Als Ersatzwohnraum kommt nur ungebundener bzw. nicht mehr gebundener Wohnraum desselben Verfügungsberechtigten, in der Regel desselben Eigentümers, in Betracht. Bei nicht (mehr) gebundenem Wohnraum besteht damit die Möglichkeit, dessen Bindungen nach Ablauf des Bindungszeitraums zu verlängern.

Die Übertragung der Belegungs- und Mietbindung kann in der Förderzusage für den geförderten Mietwohnraum zugelassen werden (= **anfängliche mittelbare Belegung**) oder nachträglich durch schriftliche öffentlich-rechtliche Übertragungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Verfügungsberechtigten, in der Regel dem Eigentümer, des gebundenen Mietwohnraums und des Ersatzwohnraums erfolgen (= **nachträgliche mittelbare Belegung**).

Ist die Gemeinde selbst Eigentümer des gebundenen Mietwohnraums sowie des Ersatzwohnraums, kann die Übertragungsvereinbarung in einem Aktenvermerk o.ä. erfolgen.

Zuständig für die anfängliche mittelbare Belegung ist nach § 22 Absatz 1 Satz 2 die **L-Bank** mit Zustimmung der Gemeinde.

Zuständig für die nachträgliche mittelbare Belegung ist nach § 22 Absatz 1 Satz 2 und § 1 der Zuständigkeits-VO die **Gemeinde** im Einvernehmen mit der L-Bank oder der obersten Landesbehörde und damit dem Wirtschaftsministerium.

Nähere Ausführungen dazu finden sich unter dem Stichwort „Zuständigkeit“.

Voraussetzungen

In § 22 Absatz 2 Nummern 1 bis 3 sind die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der mittelbaren Belegung geregelt. Dabei stehen die Voraussetzungen in Nummer 1 und Nummer 2 selbständig nebeneinander und damit alternativ neben der immer zu erfüllenden Voraussetzung in Nummer 3.

Die Voraussetzungen sind an die bisherigen Voraussetzungen zu § 22 Absatz 1

Nummer 1 bis 3 LWoFG (alt) angelehnt. Soweit möglich kann auf die Ausführungen der Ziffer 19 Teil 2 der Durchführungshinweise (alt) verwiesen werden.

Eine mittelbare Belegung ist danach nur zulässig, wenn:

§ 22 Absatz 2 Nummer 1:

Dies der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient **oder** aus anderen Gründen der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse geboten ist.

Die Stabilisierung von Wohnquartieren ist wie bisher ein hervorgehobener Fall des öffentlichen Interesses und erlaubt auch ein präventives Vorgehen, soweit konkrete Anhaltspunkte für eine Gefährdung stabiler Strukturen bestehen.

(oder) § 22 Absatz 2 Nummer 2:

An der Übertragung ein sonst überwiegendes berechtigtes Interesse besteht.

Dieses Interesse kann ein überwiegend berechtigtes öffentliches Interesse oder ein überwiegend berechtigtes privates Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten sein. Das private Interesse kann auch ein wirtschaftliches Interesse sein. Das private (auch wirtschaftliche) Interesse muss objektiv berechtigt sein und im Rahmen der Interessensabwägung das öffentliche Interesse an der Aufrechterhaltung der Bindungen des geförderten Wohnraums überwiegen; das kann bspw. der Fall sein, wenn der Verfügungsberechtigte ein erhebliches Selbstnutzungsinteresse an der geförderten Wohnung hat (z.B. in der Nähe des Arbeitsplatzes). Ein überwiegend berechtigtes wirtschaftliches Interesse liegt vor, wenn durch die Übertragung der Belegungs- und Mietbindung auf den Ersatzwohnraum ein mehr als geringfügig wirtschaftlicher Vorteil erlangt wird.

(und) § 22 Absatz 2 Nummer 3:

Geförderte Wohnungen und Ersatzwohnungen unter Berücksichtigung des Förderzwecks **gleichwertig** sind und sichergestellt ist, dass zum Zeitpunkt des Übergangs die geförderten Wohnungen wie auch die Ersatzwohnungen **frei** sind. Die Voraussetzungen „**gleichwertig und frei**“ müssen damit bei § 22 Absatz 2 Nummer 1 und bei des § 22 Absatz 2 Nummer 2 vorliegen.

Gleichwertigkeit der Wohnungen/Mietwertvergleich

Die Prüfung der Gleichwertigkeit kann wie bisher durch den Mietwertvergleich erfolgen, der in **§ 22 Absatz 2** jetzt im Interesse der Rechtssicherheit in Form einer Fiktionsregelung **gesetzlich verankert** ist.

Danach gelten die geförderten Wohnungen und die Ersatzwohnungen als gleichwertig, wenn die Beträge des sich für die geförderten Wohnungen ergebenden Abschlags von der Kaltmiete gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete mindestens den Beträgen der Abschläge entsprechen, die sich beim Ersatzwohnraum gegenüber der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete ergeben (Mietwertvergleich) und somit dem Verfügungsberechtigten kein wirtschaftlicher Vorteil entsteht. Wertbildende Merkmale in diesem Mietwertvergleich sind die der ortsüblichen Vergleichsmiete u.a. also Lage, Baujahr, Größe und Ausstattungsstandard, Anzahl der Wohnräume, sowie die für die gewährte Förderung bestimmenden Merkmale wie z.B. Dauer, Art und Höhe der Bindungen.

Beispiel eines Mietwertvergleichs:

Geförderter Mietwohnraum:

ortsübliche Vergleichsmiete	11,80 Euro/m ² Wohnfläche
zulässige Sozialmiete abzüglich 33 Prozent	7,91 Euro/m ² Wohnfläche
absolute Mietdifferenz	3,89 Euro/m ² Wohnfläche

Ersatzwohnraum:

ortsübliche Vergleichsmiete	8,00 Euro/m ² Wohnfläche
zulässige Sozialmiete abzüglich 33 Prozent	5,36 Euro/m ² Wohnfläche
absolute Mietdifferenz	2,64 Euro/m ² Wohnfläche

Unterschied der förderbedingten Mietdifferenzen: 1,25 Euro/m² Wohnfläche
(3,89 Euro/m² minus 2,64 Euro/m²)

Erforderliche Mehrfläche des Ersatzwohnraums:

(Anteil 1,25 Euro/m² an 2,64 Euro/m²) 47,35 Prozent

Für die Übertragung der Bindungen einer geförderten Neubauwohnung mit 75 m² Wohnfläche in dem genannten Beispielfall muss also Ersatzwohnraum mit (mindestens) 110,5 m² Wohnfläche zur Verfügung gestellt und mit Belegungs- und Mietbindungen versehen werden.

Freie Ersatzwohnung

Die Ersatzwohnung muss bezugsfertig oder frei sein.

Neu ist, dass bei der **anfänglichen mittelbaren Belegung** nach § 22 Absatz 2 letzter Satz die ungebundene Ersatzwohnung auch dann **als frei gilt**, wenn sie zum Zeitpunkt der Übertragung bewohnt ist, die Mieter aber die Voraussetzungen für die Wohnberechtigung nach § 15 (und damit hinsichtlich Einkommen und Wohnfläche) erfüllen.

Grund dafür ist, dass neuer Wohnraum an anderer Stelle entsteht. Ein WBS braucht dem Mieter zwar nachträglich nicht erteilt werden, aus Gründen der Rechtssicherheit ist dies jedoch zu empfehlen.

Ausnahmsweise gilt auch bei der **nachträglichen mittelbaren Belegung** die ungebundene Ersatzwohnung **als frei**, wenn sie zum Zeitpunkt der Übertragung bewohnt ist, die Mieter aber die Voraussetzungen für die Wohnberechtigung nach § 15 (und damit hinsichtlich Einkommen und Wohnfläche) erfüllen. Dies kommt insbesondere in den Fällen in Betracht, in denen dem Ausgleichspflichtigen keine ungebundene freie Ersatzwohnung zur Verfügung steht.

Grund dafür ist, dass damit zwar kein neuer Wohnraum, jedoch zusätzlich gebundener Wohnraum entsteht. Ein WBS braucht dem Mieter zwar nachträglich nicht erteilt werden, aus Gründen der Rechtssicherheit ist dies jedoch zu empfehlen. Den Gemeinden wird empfohlen, sich in diesen Fällen mit den zuständigen Fachaufsichtsbehörden abzustimmen.

Karenzzeit § 16 Absatz 1 Satz 5

Werden die Förderdarlehen oder Zuschüsse vorzeitig zurückgezahlt und erfolgt dadurch das Bindungsende des geförderten Wohnraums nicht planmäßig, wirken die Bindungen nach § 16 Absatz 1 regelmäßig (noch) einen gewissen Zeitraum nach; man spricht von der **sogenannten Nachwirkungsfrist der Bindungen**. Innerhalb dieser Nachwirkungsfrist ist der Wohnraum „normal“ gebunden.

Von dieser Nachwirkungsfrist gibt es bisher in § 16 Absatz 1 Satz 4 eine Ausnahme für den selbst genutzten gebundenen Wohnraum. Wenn dieser Wohnraum zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung des Förderdarlehens vom Eigentümer bzw. seinem Rechtsnachfolger oder einem Haushaltsangehörigen gemäß § 4 Absatz 16 noch selbst genutzt und damit bewohnt wird, endet die Bindung im Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung.

In der Praxis führt dies allerdings zu unangemessenen Ergebnissen.

Beispiel: Der übliche Ablauf des Immobilienverkaufs und der Rückzahlung des Förderdarlehens aus dem Verkaufserlös. Hier folgt der Auszug des Eigentümers aus der Wohnung regelmäßig vor der Rückzahlung des Darlehens mit der Folge, dass das Privileg des sofortigen Bindungsendes bei Rückzahlung nach § 16 Absatz 1 Satz 4 in solchen Fällen regelmäßig nicht zur Anwendung kommen kann.

Durch die Änderung des LWoFG wurde mit der Regelung des § 16 Absatz 1 Satz 5 eine **Karenzzeit von einem Jahr eingeführt**. Damit kommt das Privileg von § 16 Absatz 1 Satz 4 auch dann zur Anwendung, wenn der selbst genutzte Wohnraum zwar nicht zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung, aber innerhalb eines Jahres vor diesem Zeitpunkt vom Förderempfänger noch selbst genutzt wurde.

Die Jahresfrist berechnet sich für das obige Beispiel wie folgt: Datum der vorzeitigen Rückzahlung des Förderdarlehens und daran anknüpfend erfolgt die Rückrechnung von einem Jahr. Innerhalb dieses Jahreszeitraums muss der Wohnraum vom Förderempfänger noch selbst genutzt und damit bewohnt gewesen sein.

Zuschüsse Nachwirkungsfrist § 16 Absatz 3

Bei Rückforderung von (originär) einmaligen Zuschüssen nach dem II. WoBauG, WoFG und LWoFG – ohne Aufwendungszuschüsse nach dem 2. Förderweg – oder bei deren Rückzahlung ohne Rechtsverpflichtung bleiben die Bindungen wie folgt bestehen:

- bei Rückzahlung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen der Förderzusage bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen, längstens jedoch bis zum Ablauf des **zehnten Kalenderjahres** nach dem Jahr der Rückzahlung
- bei Rückzahlung ohne Rechtsverpflichtung bis zum Ablauf des **achten Kalenderjahres** nach dem Jahr der Rückzahlung, sofern nicht das Ende der Bindungen nach der Förderzusage vorher eintritt.

Damit wird ein Gleichlaufen bezüglich der Nachwirkungsfrist von Förderungen im Form einmaliger Zuschüsse und Förderungen in Form von Darlehen unter Einsatz von Haushaltsmitteln erreicht.

Naturalrestitution

§ 25

§ 25 Absatz 1 wurde inhaltsgleich aus § 17 Absatz 1 LWoFG (alt) übernommen, § 25 Absatz 2 entspricht dem bisherigen § 25 LWoFG (alt). Die bisherigen Regelungen zur Naturalrestitution haben sich **inhaltlich nicht** geändert.

Die Durchführungshinweise (alt) finden wie folgt entsprechend Anwendung:

- Zu § 25 Absatz 1: Ziffer 14.1 Teil 2 der Durchführungshinweise (alt)
- Zu § 25 Absatz 2: Ziffer 20 Teil 2 der Durchführungshinweise (alt)

Naturalrestitution bedeutet, dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden muss. Dies beinhaltet die Kündigung des nicht wohnberechtigten Mieters oder die Wiederherstellung von Wohnraum.

Beispiel: Der Vermieter eines gebundenen Mietwohnraums macht aus diesem Büroräume. Der Vermieter hat auf Verlangen (durch Verwaltungsakt) der Gemeinde den ursprünglichen Zustand des Mietwohnraums (Eignung für Wohnzwecke) auf seine Kosten wiederherzustellen.

Hinweis

Von den Regelungen des § 25 sollte nur in Ausnahmefällen Gebrauch gemacht werden. Den Gemeinden wird empfohlen, sich in diesen Fällen mit den zuständigen Fachaufsichtsbehörden abzustimmen.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) wird in vielen Fällen zur Berechnung der höchstzulässigen Miete benötigt.

Nach § 558 Absatz 2 BGB wird die OVM gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für **Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit** und **Lage** einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind.

Unter dem Wohnwertmerkmal **Art** wird die Struktur des Hauses oder der Wohnung verstanden. Unterscheidungsmerkmale sind hier u.a. abgeschlossene oder nicht abgeschlossene Wohnungen, Altbau oder Neubau, Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Mehrfamilienhaus, Apartment oder Mehr-Zimmer-Wohnung.

Unter dem Wohnwertmerkmal **Größe** ist vor allem die Quadratmeterzahl einer Wohnung, aber auch die Zimmeranzahl gemeint.

Unter dem Wohnwertmerkmal der **Ausstattung** zählen alle räumlichen Ausstattungsmerkmale wie bspw. Waschküche, Kellerräume oder Garagen. Ferner gehören zur Ausstattung die zur gemeinsamen Benutzung verfügbaren Räume wie Fahrradkeller. Besonders mietpreisbildend sind die sonstigen in die Wohnung eingebauten Ausstattungsstücke wie Wandschränke und Garderoben, Heizungen, Badezimmereinrichtungen. Zu beachten ist, dass solche räumlichen Ausstattungsmerkmale dann für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete irrelevant sind, wenn sie als Teil der Mietsache bereits in die Wohnfläche eingerechnet werden (etwa eine Terrasse oder ein Balkon) oder der Mieter für die Benutzung eine gesonderte Vergütung bezahlt.

Das Wohnwertmerkmal der **Beschaffenheit** betrifft die Bauweise, den Zuschnitt der Räume, Nebenräume und Gemeinschaftsräume sowie insbesondere auch das Baualter des Mietobjekts. Seit der Mietrechtsänderung 2013 ist klargestellt, dass auch der energetische Zustand des Hauses bei der Ermittlung der maßgeblichen Beschaffenheit zu berücksichtigen ist. Auch die Frage der Barrierefreiheit einer Wohnung kann eine Frage der Beschaffenheit sein.

Das **Lagekriterium** betrifft zum einen die Lage des Objektes innerhalb der Gemeinde, also in einem bestimmten Gemeindeteil und zum anderen die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes. Die Qualität wird maßgeblich bestimmt durch die

Umgebungsbebauung innerhalb des Gebiets, in dem die Wohnung liegt (z.B. allgemeines oder reines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet) und ihre Anbindung an die gemeindliche Infrastruktur, insbesondere Behörden, Schulen, Ärzte, gemeindliche Einrichtungen sowie die Nähe zu Park- und Grünflächen.

Die OVM kann dabei ermittelt werden durch

- einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d BGB)
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e)
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

Hinweis

Mietspiegel sind in der Praxis das wichtigste Darstellungsinstrument für die OVM. Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird nach § 558d Absatz 3 BGB deshalb auch vermutet, dass die im Mietspiegel bezeichneten Entgelte die OVM wiedergeben.

Sicherung des Gesamtbestands

§ 1 Absatz 3

Die Schaffung und Erhaltung des Bestandes an Sozialwohnungen ist ein politisch und gesellschaftlich bedeutsames Ziel. Die öffentliche Wohnraumförderung stellt ein wichtiges Element zur Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums im Rahmen des gesamten Wohnungsmarktes dar.

Die Sicherung des Bestands an sozialem Mietwohnraum erfolgt vor allem durch die konsequente Überwachung der Einhaltung der Bindungen durch die zuständigen Gemeinden selbst, sowie die Überwachung im Rahmen der Fachaufsicht, dem jetzt vorrangigen Ausgleich für die Aufhebung von Bindungen nach § 18 in Form der Stellung von Ersatzwohnraum und dem Vorrang der Stellung von Ersatzwohnraum statt der Erhebung von Geldleistungen nach § 26.

Steuerfreie Einkünfte

§ 12 Absatz 2 Nummer 5

Zu den steuerfreien Einkünften nach § 3 Nummer 2 des Einkommensteuergesetzes zählen:

- a) das Arbeitslosengeld, das Teilarbeitslosengeld, das Kurzarbeitergeld, der Zuschuss zum Arbeitsentgelt, das Übergangsgeld, der Gründungszuschuss nach dem Dritten Buch SGB, sowie die übrigen Leistungen nach dem Dritten Buch SGB und den entsprechenden Programmen des Bundes und der Länder, soweit sie Arbeitnehmern oder Arbeitsuchenden oder zur Förderung der Aus- oder Weiterbildung oder Existenzgründung der Empfänger gewährt werden
- b) das Insolvenzgeld, Leistungen auf Grund der in § 169 und § 175 Absatz 2 des Dritten Buches SGB genannten Ansprüche, sowie Zahlungen des Arbeitgebers an einen Sozialleistungsträger auf Grund des gesetzlichen Forderungsübergangs nach § 115 Absatz 1 des Zehnten Buches SGB, wenn ein Insolvenzergebnis nach § 165 Absatz 1 Satz 2 auch in Verbindung mit Satz 3 des Dritten Buches SGB vorliegt
- c) die Arbeitslosenbeihilfe nach dem Soldatenversorgungsgesetz
- d) Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts und zur Eingliederung in Arbeit nach dem Zweiten Buch SGB
- e) mit den in den Nummern 1 bis 2 Buchstabe d und Nummer 67 Buchstabe b (des Einkommensteuergesetzes) genannten Leistungen, vergleichbare Leistungen ausländischer Rechtsträger, die ihren Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union, in einem Staat auf den das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum Anwendung findet oder in der Schweiz haben.

Den Gemeinden wird empfohlen, sich über die Änderungen des Einkommensteuergesetzes jeweils aktuell zu informieren.

(Keine) Übergangsregelung zur Objekt/Subjekt-Förderung (O/S-Förderung),

4. Förderweg

Diese Förderung besteht auf einer investiven Objektförderung und einer von Dritten zu erbringenden Subjektförderung zugunsten des Mieters. Die O/S-Förderbescheide treffen dabei zur Endmiete Aussagen, die eine (anfängliche) Endmiete in Abhängigkeit des Umfangs der Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG definieren und dann Aussagen zu Mieterhöhungen enthalten, die in der Sache zu einer (aktuellen) Endmiete als Mietobergrenze führen. Teilweise ist die Zusatzförderung als Mietverzicht ausgestaltet.

Die bisherige Überleitungsregelung des § 30 Absatz 5 Satz 4 LWoFG (alt) ist entfallen. Verblieben ist in § 30 Absatz 5 die Anknüpfung an die dynamische Bezugsgröße nach § 10 Absatz 3 als „Bezugsgröße“.

Wie der Begründung des LWoFG (neu) zu entnehmen ist, ist von diesem Schritt neben der Neubelegung des betreffenden Wohnraums ausdrücklich auch die Handhabung der kombinierten Objekt-Subjekt-Förderung umfasst.

Damit ist einerseits für die Begründung neuer Mietverhältnisse kein Raum für eine Ausgestaltung der Wohnberechtigung in Abhängigkeit von einer Über- oder Unterschreitung der einen neuen Einkommensgrenze.

Andererseits ist eine Unterschreitung der Einkommensgrenze auch für die bislang von der Einkommenssituation abhängige Zusatzförderung ohne Belang. Sie wird weiter nur gewährt, soweit mietvertraglich oder in einer gesonderten Vereinbarung darauf ein Anspruch des Mieters begründet ist.

Übergangsregelung zu Verwaltungsverfahren

Für Verwaltungsverfahren, die bereits vor Inkrafttreten des LWoFG (neu) am 13. Mai 2020 begonnen haben, aber noch nicht abgeschlossen sind, sind folgende Übergangsregelungen zu beachten.

- Ist über **einen Antrag** zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des LWoFG (neu) nicht bestandskräftig entschieden, finden die zum Antragszeitpunkt maßgebenden Vorschriften weiterhin Anwendung. Dies gilt bspw. für Anträge auf Genehmigung nach den §§ 17, 18 LWoFG (alt) und Freistellung nach § 21 LWoFG (alt). Diese Regelungen sind für den Antragsteller in der Regel günstiger, da diese keine zwingenden Ausgleichsverpflichtungen und keinen Vorrang des Ausgleichs in Form von Stellung von Ersatzwohnraum vorsehen.
- In anderen **nicht antragsgebundenen Verwaltungsverfahren** gilt das zum Zeitpunkt von deren Abschluss geltende Recht und damit die Regelungen des LWoFG (neu). Dies gilt bspw. für ein noch nicht abgeschlossenes Verwaltungsverfahren über die Bestätigung des Zeitraums der Belegungs- und Mietbindungen; hier kann nach § 16 Absatz 1 Satz 5 die neu eingeführte Karenzfrist zur Anwendung kommen.
- Bei **der Erhebung von Geldleistungen nach § 26 oder der Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27** ist aufgrund des Rückwirkungsverbots das zum Zeitpunkt des Verstoßes geltende Recht zu Grunde zu legen. Die Regelung des § 26 LWoFG (alt) ist für den Betroffenen in der Regel günstiger, insbesondere da die Erhebung von Geldleistungen im Ermessen der Gemeinden stand und die Bemessung der Geldleistung auf den einfachen Wert der Förderung beschränkt war.

In Zweifelsfällen wird den Gemeinden empfohlen, sich mit den zuständigen Fachaufsichtsbehörden abzustimmen.

Unterhaltsleistungen

§ 12 Absatz 3a

Bei Berechnung des maßgebenden Einkommens als Fördervoraussetzung, sowie zur Feststellung der Einkommensgrenze für die Wohnberechtigung nach § 15 werden Unterhaltszahlungen sowohl beim Empfänger der Unterhaltsleistungen als auch beim Unterhaltspflichtigen angerechnet.

Beim Empfänger der Unterhaltsleistungen erfolgt die Anrechnung der Unterhaltszahlungen zum Einkommen in voller Höhe und dürfte, sofern die Unterhaltsleistungen festgesetzt sind, unproblematisch sein. Ansonsten muss der Kindesunterhalt bspw. nach der aktuellen Düsseldorfer Tabelle prognostiziert werden. Die Düsseldorfer Tabelle dient der Berechnung des Kindesunterhalts und enthält die Unterhaltsleitlinien des Oberlandesgerichtes Düsseldorf in Abstimmung mit den anderen Oberlandesgerichten und dem Deutschen Familiengerichtstag.

Beim Unterhaltspflichtigen erfolgt der Abzug der Unterhaltszahlungen beim Einkommen, wie folgt:

- der Kindesunterhalt bis zu **3.000 Euro jährlich je Kind**
- der Trennungs- oder Scheidungsunterhalt **bis zu 6.000 Euro**

Damit ist der Abzug für jedes Kind bzw. im Fall des Trennungs- oder Scheidungsunterhalts separat auf diese Höchstbeträge begrenzt.

Beispiel: Der Unterhalt für das erste Kind beträgt 3.300 Euro und für das zweite Kind 2.800 Euro, dann kann nach § 12 Absatz 3a der Kindesunterhalt in Höhe von insgesamt 5.800 Euro (3.000 Euro für das erste Kind plus 2.800 Euro für das zweite Kind) in Abzug gebracht werden. Eine Zusammenrechnung der Unterhaltsleistungen erfolgt dabei nicht.

Hinweis

Leistungen nach dem Unterhaltsvorschussgesetz sind beim Empfänger als Einkommen anzurechnen.

Untervermietung

§ 15 Absatz 1

Nach § 17 Absatz 2 Satz 5 LWoFG (alt) durfte der (wohnberechtigte) Mieter die geförderte Mietwohnung an nicht wohnberechtigte Dritte ganz oder zu mehr als der Hälfte der Wohnfläche **nicht** zum Gebrauch überlassen.

Dies gilt auch weiterhin, da in einem solchen Fall nicht der (wohnberechtigte) Mieter, sondern der nicht wohnberechtigte Untermieter die Wohnung nutzt. Für eine solche Nutzungsüberlassung findet sich in § 18 keine Grundlage. Die Nutzungsüberlassung stellt im Ergebnis eine Umgehung der Bindungen dar und entspricht nicht dem Förderzweck.

Damit ist eine Untervermietung geförderten Mietwohnraums von (wohnberechtigten) Mietern an nicht wohnberechtigte Dritte wie bisher weiterhin nur im beschränkten Umfang zu weniger als der Hälfte der Wohnfläche möglich.

Bei der Untervermietung durch den (wohnberechtigten) Mieter ist zu beachten:

- ein Untermietzuschlag durch den Vermieter beim (wohnberechtigten) Hauptmieter ist nicht zulässig
- bei der Untervermietung durch den (wohnberechtigten) Mieter ist ebenfalls die Mietbindung zu beachten.

Verantwortungs- und Einstehengemeinschaft

§ 4 Absatz 16

Der bisherige Begriff „Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft“ ist überholt, wurde in einigen bundesrechtlichen Vorschriften (Sozial- und Wohngeldrecht) zwischenzeitlich geändert und wird durch den Begriff „Verantwortungs- und Einstehengemeinschaft“ ersetzt.

Sachlich ändert sich nichts. Ziffer 3.8 Teil 2 der Durchführungshinweise (alt) findet wie bisher Anwendung.

Durch das Erfordernis des gemeinsamen Bewohnens von Wohnraum in Form einer Verantwortungs- und Einstehengemeinschaft unter unveränderter Aufzählung der in Frage kommenden Haushaltsangehörigen wird eine über das bloße Zusammenwohnen hinausgehende Voraussetzung aufgestellt, der Wohngemeinschaften in der Regel nicht genügen. Eine Wohngemeinschaft ist nicht gleichzusetzen mit einer Verantwortungs- und Einstehengemeinschaft, die nach § 4 Absatz 16 für die dort abschließend aufgezählten in Frage kommenden Personen zur Annahme eines ggf. als solchen wohnberechtigten Haushalts führt.

Mit dem Begriff „Verantwortungs- und Einstehengemeinschaft“ ist geklärt, dass bei einem alleinerziehenden Elternteil mit minderjährigem Kind oder minderjährigen Kindern ein gemeinsames Wirtschaften nicht vorliegt, sondern das Wirtschaften einseitig von dem Elternteil ausgeht. Das Gleiche gilt bei einem volljährigen Kind, das zum Haushalt gehört, und für deren Unterhalt der alleinerziehende Elternteil während der Ausbildung (z.B. Studium) ganz oder teilweise aufkommt.

Hinweis

Eine Wohngemeinschaft kann jedoch in einer geförderten Mietwohnung wohnen, soweit die sie bildenden einzelnen Haushalte jeweils über eine Wohnberechtigung verfügen, dabei die Flächenobergrenzen bezogen auf die Gesamtpersonenzahl nicht überschritten werden und jeder für sich einen Teil der Wohnung mit einem separaten Mietvertrag anmietet.

Nach Anlage 1 (zu Abschnitt 1 Nummer 1 des Förderprogrammes) gilt:

Wird mit der Zuwendung die Schaffung von mehr als einer Wohneinheit gefördert, sind bei der Vergabe von Aufträgen zur Erfüllung des bestimmten Zwecks mit einem Gesamtauftragswert **von mehr als 100 000 Euro**, die **überwiegend durch Zuwendungen finanziert sind**, folgende Regelungen in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden:

- für die Vergabe von Lieferungen und Dienstleistungen die Verfahrensordnung für die Vergabe öffentlicher Liefer- und Dienstleistungsaufträge unterhalb der EU-Schwellenwerte (Unterschwellenvergabeordnung- UVgO). Die Verpflichtung zur Anwendung gilt nicht für folgende Vorschriften:
 - § 22 zur Aufteilung nach Losen,
 - § 28 Absatz 1 Satz 3 zur Veröffentlichung von Auftragsbekanntmachungen,
 - § 30 zur Vergabebekanntmachung,
 - § 38 Absatz 2 bis 4 zu Form und Übermittlung der Teilnahmeanträge und Angebote,
 - § 44 zu ungewöhnlich niedrigen Angeboten,
 - § 46 zur Unterrichtung der Bewerberinnen oder Bewerber oder Bieterinnen und Bieter

- für die Vergabe von Bauleistungen Teil A Abschnitt 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB / A)

- Verpflichtungen der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers als Auftraggeberin oder Auftraggeber gemäß Teil 4 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) bleiben unberührt

Die entsprechenden Ausführungen in Ziffer 11.3.3 Teil 2 der Durchführungshinweise (alt) sind damit aufgehoben.

Verjährung

Bei Verjährung eines Anspruchs ist zu unterscheiden:

vor Festsetzung durch Verwaltungsakt oder **nach** Festsetzung durch Verwaltungsakt

Verjährung vor Festsetzung des Anspruchs durch Verwaltungsakt

Die Verjährung bspw. des (gemeindlichen) Anspruchs auf Geldleistungen nach § 26 wegen Verstößen richtet sich nach den Regelungen des BGB.

Nach § 199 Absatz 1 BGB beginnt die regelmäßige Verjährungsfrist, die nach § 195 BGB drei Jahre beträgt, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist, mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

Grundsätzlich ist es jedoch so, dass der Gläubiger des Anspruchs und damit im vorliegenden Fall die Gemeinde erst spät von den Umständen erfährt oder erfahren konnte, aus denen sich der Anspruch oder die Person des Schuldners ergibt. In der Regel werden erst im Zuge der Aufarbeitung der Wohnungsbindungskartei durch die Gemeinde Verstöße nach § 26 erkannt und beschieden.

Im Interesse des Schuldners und dem Interesse der Allgemeinheit an Rechtsfrieden und Rechtsklarheit ordnet das BGB für solche Fälle einen rein objektiv bestimmbareren Verjährungsbeginn an, der immer dann zum Zuge kommt, wenn die Verjährung nicht bereits nach § 199 Absatz 1 BGB vollendet ist.

Nach § 199 Absatz 4 BGB verjähren die Ansprüche auf Geldleistungen nach § 26 wegen Verstößen in der Regel ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in zehn Jahren von ihrer Entstehung an. D.h. die Gemeinde kann beim Aufdecken von langjährigen Verstößen nach § 26 diese in der Regel höchstens zehn Jahre in die Vergangenheit zurück mit einem Geldleistungsbescheid geltend machen.

Verjährung nach Festsetzung des Anspruchs durch Verwaltungsakt.

Ist die Geldleistung nach § 26 durch Verwaltungsakt festgesetzt und ist dieser unanfechtbar geworden, beträgt die Verjährungsfrist nach § 53 Absatz 2 LVwVfG 30 Jahre.

Im Nachfolgenden werden die gesetzlichen Änderungen, sowie eine Übersicht zu den Arten und der Berechnung der Verstöße dargestellt. Im Übrigen findet Ziffer 21 Teil 2 der bisherigen Durchführungshinweise (alt) entsprechend Anwendung.

Vorrang der Stellung von Ersatzwohnraum (neu)

Für Verstöße insbesondere gegen die Belegungs- und Mietbindungen sollen nach § 26 Geldleistungen erhoben und diese dann zweckentsprechend verwendet werden. Allerdings hat die Möglichkeit „gleichwertigen Ersatzwohnraum zu stellen“, um den Gesamtbestand geförderter Sozialmietwohnungen nach § 1 Absatz 3 möglichst dauerhaft zu sichern, grundsätzlich Vorrang vor der Erhebung von Geldleistungen für Verstöße.

Diese Möglichkeit ist zwar im Gesetz nicht vorgesehen, ergibt sich aber aus dem Grundsatz des § 1 Absatz 3. Die Erhebung von Geldleistungen von Verstößen kann nur nachrangig zum Erhalt des Gesamtbestands von sozialem Wohnraum beitragen. Vorrangig ist deshalb von der Gemeinde nach Aufdeckung von Verstößen zu prüfen, ob der Verstoß auf andere Weise als durch Zahlung einer Geldleistung ausgeglichen werden kann. Aus diesem Grund sind die Gemeinden angehalten, die Adressaten der Verstöße zunächst aufzufordern, als Ausgleich für die Verstöße Ersatzwohnraum zu stellen. Wird dieser Aufforderung nachgekommen, ist für die Erhebung von Geldleistungen für Verstöße nach § 26 kein Raum mehr.

Die Stellung von Ersatzwohnraum und damit die Übertragung von den Belegungs- und Mietbindungen erfolgt entsprechend der Regelung des § 22. Der Ersatzwohnraum muss grundsätzlich gleichwertig und frei sein. Als frei gilt der Ersatzwohnraum auch dann, wenn er zwar bewohnt ist, die Mieter aber die Voraussetzung nach § 15 erfüllen. Für den Zeitraum, wie lange die Übertragung der Belegungs- und Mietbindung erfolgen soll, ist der Zeitraum des Verstoßes zu berücksichtigen.

Beispiel: Ist gebundener Mietwohnraum seit zwölf Monaten mit nicht wohnberechtigten Mietern belegt, ist für diesen Zeitraum grundsätzlich gleichwertiger Ersatzwohnraum zu binden und bindungsgerecht zu belegen. Der Verstoß ist damit für die Vergangenheit ausgeglichen.

Für die Zukunft ist von der Gemeinde zu prüfen, ob (vorrangig) die Erteilung einer Erlaubnis nach § 18 in Betracht kommt oder (nachrangig) der Verstoß entweder durch

die Stellung von Ersatzwohnraum oder als letztes Mittel mit einer Geldleistung ausgeglichen werden kann.

Sollgrundsatz für die Erhebung von Geldleistungen für Verstöße (neu)

Die Gemeinden sollen bei Verstößen nach § 26 Geldleistungen erheben, das bisherige Ermessen wurde gestrichen. Dies dient dazu, das öffentliche Interesse an der dauerhaften Sicherung eines Bestands an gebundenem Wohnraum, vergleiche § 1 Absatz 3, stärker zur Geltung zu bringen. Die Formulierung als Soll-Vorschrift hat zur Folge, dass die Geldleistung im Regelfall zu erheben ist und nur in atypischen Fällen von der Erhebung der Geldleistung abgesehen werden kann.

Von diesem Sollgrundsatz kann nur in den nachfolgend aufgeführten Ausnahmefällen abgewichen werden.

Ausnahmefälle

Die Geldleistungen sollen nicht oder nicht in der angegebenen Höhe gefordert werden, wenn

- die Geltendmachung unter Berücksichtigung des Einzelfalles **unbillig** wäre
oder
- **das Ziel der Regelung**, insbesondere Schäden auszugleichen oder die unberechtigten Vorteile abzuschöpfen, **nicht erreicht werden kann**.

Unbillig wäre die Geltendmachung insbesondere wenn

- der Verfügungsberechtigte unverzüglich nach Feststellung des Verstoßes die erforderlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung der bestimmungsgemäßen Nutzung durchführt und die bestimmungswidrige Verwendung nicht länger als sechs Monate gedauert hat
(**„schnelle Behebung eines kurz währenden Verstoßes“**)
- dem ohne WBS eingezogenen Mieter nachträglich ein WBS erteilt werden kann (**„nachträgliche Erteilung eines WBS“**). Liegen die Voraussetzungen für die Erteilung eines WBS zwar bei der nachträglichen Antragstellung vor, lagen sie dagegen bei Bezug der Wohnung nicht vor, können Geldleistungen für die Zeit bis zur nachträglichen Erteilung des WBS gefordert werden.
- der Verfügungsberechtigte ausschließlich gegen Anzeige-, Mitteilungs- und Hinweispflichten verstoßen hat und gleichartige Verstöße nicht mehr zu erwarten sind (**„nur formelle Verstöße“**)

- bei Mietverstößen der Vermieter auf Aufforderung der Gemeinde innerhalb einer angemessenen Zeit die Miete für die Mieter mit WBS oder mit Anspruch auf einen WBS auf die zulässige Höhe gesenkt und für die Vergangenheit den Mietern mit WBS oder mit Anspruch auf einen WBS die überhöhten Beträge zurückerstattet hat („**Rückerstattung überhöhter Miete an Berechtigte**“).

Weitere Ausführungen dazu finden sich unter dem Stichwort „Besonderheiten bei Mietverstößen“.

Das Ziel der Regelung kann nicht mehr erreicht werden, wenn

- die Gemeinde durch **mangelnde Überwachung** der Bindungen maßgeblich zum Entstehen der Verstöße beigetragen hat und
- der Aufwand zur Erhebung der Geldleistung im Einzelfall **unverhältnismäßig** wäre.

Sieht die Gemeinde von der Erhebung von Geldleistungen ab, ist dies in jedem Einzelfall zu begründen. Den Gemeinden wird in diesen Fällen empfohlen, sich mit den zuständigen Fachaufsichtsbehörden abzustimmen.

Arten von Verstößen

Die nachfolgende Darstellung dient als Überblick und ist nicht abschließend:

Belegungsverstöße	Bewertung
Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße ohne Erlaubnis nach § 15 Absatz 1, § 18 Absatz 1 Nummer 3a	Minderschwer
Belegung unter Nichtbeachtung der Sonderbindung oder eines Belegungsrechts im Sinne eines Benennungs- und Besetzungsrecht ohne Erlaubnis nach § 15 Absatz 1, § 18 Absatz 1 Nummer 3b	Minderschwer
Nicht fristgemäße Vorlage eines WBS nach § 15 Absatz 5	Minderschwer
Überlassung von Mietwohnraum an einen Nichtberechtigten ohne Erlaubnis nach § 15 Absatz 1, § 18 Absatz 1 Nummer 4	Schwer
Überlassung von Mietwohnraum an einen Zwischenmieter ohne Erlaubnis entgegen § 15 Absatz 1 Satz 2 bis 4, § 18 Absatz 1 Nummer 4	Schwer
Selbstnutzung von gebundenem Mietwohnraum ohne Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 Nummer 1	Schwer
Überlassung eines zur Selbstnutzung gebundenen Wohnraums ohne Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 Nummer 2	Schwer

Belegungsverstöße	Bewertung
Zuführung von gebundenem Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken oder entsprechende bauliche Änderungen ohne Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 Nummer 5	Schwer
Nicht nur vorübergehender, mehr als sechs Monate andauernder Leerstand von gebundenem Wohnraum ohne Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 Nummer 6	Schwer
Bauliche Änderungen von gebundenem Wohnraum ohne Aufgabe des Wohnzwecks unter Wegfall der Wohnfläche ohne Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 Nummer 7	Schwer
Beseitigung von gebundenem Wohnraum ohne Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 Nummer 8	Schwer

Mietverstöße	Bewertung/Bemessung
Überschreitung der höchstzulässigen Miete nach § 19 Absatz 2 Satz 1	<ol style="list-style-type: none"> 1. Besonderheiten bei Mietverstößen beachten (siehe dort) 2. Geldleistungen in Höhe des Betrages, um den der Vermieter die höchstzulässige Miete überschritten hat.
Überschreitung der Mieterhöhungsmöglichkeiten entgegen den Bestimmungen der Förderzusage nach § 19 Absatz 2 Satz 2	<ol style="list-style-type: none"> 1. Besonderheiten bei Mietverstößen beachten (siehe dort) 2. Geldleistungen in Höhe des Betrages, um den der Vermieter die höchstzulässige Miete überschritten hat.
Überschreitung der zulässigen Betriebskosten und/oder Nebenkosten nach § 19 Absatz 3	<ol style="list-style-type: none"> 1. Besonderheiten bei Mietverstößen beachten (siehe dort) 2. Geldleistung in Höhe des Betrages, um den der Vermieter die zulässigen Betriebskosten und/oder Nebenkosten überschritten hat.

Verstöße gegen Anzeige-, Mitteilungs- und Hinweispflichten	Bewertung
Verletzung der Anzeigepflichten bezüglich Bezugsfertigkeit und Freiwerden von gebundenem Miet- und Eigentumswohnraum nach § 17 Absatz 1	Minderschwer

Verstöße gegen Anzeige-, Mitteilungs- und Hinweispflichten	Bewertung
Verletzung der Hinweispflichten im Mietvertrag über die höchstzulässige Miete und das Ende der Bindungsdauer nach § 19 Absatz 2 Satz 3	Minderschwer
Verletzung der Mitteilungspflichten über die Veräußerung von belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen und über die Begründung von Wohneigentum an solchen Wohnungen nach § 21 Absatz 4 Satz 1	Minderschwer
Verletzung der Hinweispflichten gegenüber dem vertraglichen Rechtsnachfolger nach § 3 Absätze 2 und 3	Minderschwer

Die Regelungen für die **Bemessung der Geldleistung werden vereinfacht**. Zukünftig erfolgt die Bemessung nach einheitlichen Sätzen (Euro-Beträge). Die Unterscheidung zwischen Wohnraum der Förderjahrgänge bis 2008 und Wohnraum der Förderjahrgänge ab 2009 wird aufgehoben.

Für die Bemessung „minderschwer“ und „schwer“ ist im Regelfall von nachfolgenden Bemessungssätzen auszugehen:

Bemessung minderschwer für Wohnraum:

- **0,50 Euro** pro m² Wohnfläche und Monat plus jeweils
- **etwaige Mehreinnahmen** durch anderweitige Nutzung (z.B. Differenz zwischen Gewerbemiete und höchstzulässiger Miete).

Bemessung schwer für Wohnraum:

- **1,00 Euro** pro m² Wohnfläche und Monat plus jeweils
- **etwaige Mehreinnahmen** durch anderweitige Nutzung (z.B. Differenz zwischen Gewerbemiete und höchstzulässiger Miete).

Die Geldleistung ist in allen Fällen begrenzt auf den **doppelten Wert der Förderung** (Förderwert). Der Förderwert wird auf Ersuchen der Gemeinde durch die L-Bank mitgeteilt.

Verwertbares Vermögen

§ 15 Absatz 4

Nach § 15 Absatz 4 ist der Antrag auf Erteilung eines WBS trotz Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze abzulehnen, wenn der Wohnungssuchende oder einer seiner Haushaltsangehörigen über erhebliches verwertbares Vermögen verfügt.

Nach Ziffer 12.4 Teil 2 der Durchführungshinweise (alt) liegt erhebliches verwertbares Vermögen vor, wenn die jährlichen Zinseinnahmen zehn Prozent der maßgeblichen Einkommensgrenzen übersteigen oder im Fall einer Verwertung oder Verzinsung übersteigen würden. Es ist ein jährlicher Zinssatz von **vier Prozent** zu Grunde zu legen.

Dieser angenommene jährliche Zinsertrag in Höhe von vier Prozent ist jedoch in Zeiten der vorliegenden Niedrigzinsphase nicht mehr erreichbar. Den Gemeinden wird deshalb empfohlen, auf eine Zinsberechnung zu verzichten und wie folgt zu verfahren:

Übersteigt das verwertbare Vermögen die Einkommensgrenze um mehr als das Zweieinhalbfache (**Vermögen \geq Einkommensgrenze mal 2,5**) ist der Antrag auf Erteilung eines WBS abzulehnen.

Beispiel: Die aktuelle Einkommensgrenze in der Mietwohnraumförderung beträgt für eine Person 55.250 Euro. Damit liegt die Vermögensfreigrenze bei 138.125 Euro (55.250 Euro + 55.250 Euro + (55.250 Euro \div 2)).

Beim Wärme-Contracting übernehmen Vermieter die Beheizung ihres Mietwohnraums nicht selbst, sondern übertragen diese an einen Dienstleister (den so genannten Wärmelieferanten).

Förderrechtliche Grundlage

Es gilt die in Abschnitt II B Nummer 2 b) des Förderprogramms getroffene Aussage, dass Wärme-Contracting-Modelle nicht zum Nachteil des Mieters wirken dürfen und der Investor die Höhe der jährlich zu erwartenden anteiligen Investitionskosten des Wärme-Contractings anzugeben hat. Dies umfasst sowohl die Fälle des anfänglichen, als auch des nachträglichen, d.h. ein bereits bestehendes (laufendes) Mietverhältnis betreffendes, Wärme-Contracting.

Hintergrund der Regelungsaussage ist der Umstand, dass die Gewährung der Subvention für den Mietwohnraum unabhängig davon ist, ob der Empfänger selbst die Wärmelieferung mit entsprechenden Investitionen in den Anlagenbereich vornimmt und perspektivisch für deren Instandhaltung bzw. eine spätere Erneuerung Sorge zu tragen hat oder aber diese auf einen Dritten, den sog. Wärmelieferanten überträgt. Denn die (Festbetrags-)Förderungen sowohl für den Neubau/Neuerwerb als auch für die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum sehen insoweit keine Differenzierung vor. Der damit dem Vermieter im Falle von bestehendem Wärme-Contracting zufließende überschießende wirtschaftliche Vorteil soll diesem im Verhältnis zum Mieter insoweit nicht verbleiben. Die vom Mieter zu tragende Belastung ist deshalb um den Betrag der anteiligen Investitionskosten des Wärme-Contractings zu reduzieren.

Auswirkungen auf die Sicherung der Mietbindung nach § 19 Absatz 2

Neu abgeschlossene Mietverträge

Für neu abgeschlossene Mietverträge gilt, dass nach § 19 Absatz 2 Satz 3 der Vermieter die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete im Mietvertrag anzugeben hat.

Für die hier erörterten Fallgestaltungen sind deshalb entsprechend der konkret maßgeblichen Förderzusage in Entsprechung des jeweiligen Förderprogramms die zu erwartenden anteiligen, d.h. auf die jeweilige Wohnung entfallenden Investitionskosten des Wärme-Contractings anzugeben. Nur so wird der Mieter in die Lage versetzt, die

Höhe der von ihm geschuldeten, förderseitig begrenzten Miete zu überprüfen.

Soweit sich die auf die betreffende Wohnung entfallenden anteiligen Investitionskosten ändern, muss der Mieter eine entsprechende Information vom Vermieter erhalten. Diese Verpflichtung des Vermieters folgt aus § 19 Absatz 4 Satz 2, wonach der Vermieter dem Mieter die erforderlichen Auskünfte zu erteilen hat, um dem Mieter die Möglichkeit zu eröffnen, die Einhaltung der zu seinen Gunsten getroffenen Bestimmungen der Förderzusage über die höchstzulässige Miete und sonstigen Bestimmungen zur Mietbindung zu überprüfen.

Laufende Mietverträge

Für den Fall einer Umstellung auf Wärme-Contracting im laufenden Mietverhältnis ist allgemein die Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung - WärmeLV) vom 7. Juni 2013 (BGBl. I S. 1509) zu beachten.

Die Aufgabe der Gemeinde als zuständige Stelle für die Überwachung der Einhaltung der Mietbindung ist nach § 19 Absatz 5 Satz 2 LWoFG in Verbindung mit Ziffer 16.3.1 Teil 2 der Durchführungshinweise (alt) zunächst begrenzt auf die Prüfung des neu abgeschlossenen Mietvertrages.

Wird jedoch später seitens des Mieters ein Antrag auf Prüfung der Einhaltung der förderseitig begründeten Verpflichtungen gestellt, ist dem nachzukommen. Der Abschluss dieses Verfahrens erfolgt, wie im Falle der Erstprüfung, nur dann durch Erlass eines Verwaltungsaktes gegenüber dem Vermieter, wenn hierfür nach den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen Veranlassung besteht. In diesem Kontext kann auch eine Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung im Hinblick auf die gebotene Ausgrenzung der anteiligen, d.h. auf die jeweilige Wohnung entfallenden Investitionskosten des Wärme-Contractings erforderlich werden.

Werbungskosten

§ 12 Absatz 2

Die steuerliche Werbungskostenpauschale ist wie bisher nach den aktuell im Einkommensteuergesetz festgelegten Pauschbeträgen je Person abzuziehen, soweit nicht höhere Werbungskosten nachgewiesen werden. Insoweit kann auf Ziffer 10.2.4 Teil 2 der Durchführungshinweise (alt) verwiesen werden.

Aktuell gelten folgende Pauschbeträge:

- bei nichtselbständiger Arbeit **1.200 Euro**⁶
- bei Einnahmen im Sinne von § 12 Absatz 2 Nummer 4, insb. Renten **102 Euro**.

Den Gemeinden wird empfohlen, sich über die Änderungen des Einkommensteuergesetzes jeweils aktuell zu informieren.

⁶ Der Arbeitnehmerpauschbetrag wird mit dem Jahressteuergesetz (JStG 2022) vom 16. Dezember 2022 auf 1.230 Euro angehoben.
Hinweise zur Änderung LWoFG

Die bisherigen Regelungen zum WBS haben sich in Bezug auf die Ermittlung des Einkommens zur Feststellung der Wohnberechtigung nach § 12 (hier: Entlastungsbeitrag für Alleinerziehende, Berücksichtigung der Unterhaltsleistungen), sowie den Wegfall der unterschiedlichen Einkommensgrenzen des 1. bis 4. Förderwegs geändert. Im Übrigen findet Ziffer 12 Teil 2 der Durchführungshinweise (alt) weiter entsprechend Anwendung.

Übersicht

Die Erteilung eines WBS durch die Gemeinde bedarf wie bisher der **Beantragung** durch den Antragsteller (Wohnungssuchenden). Diesem Zweck dient der Vordruck (**Muster Anlage 4**), der bei der Antragstellung zu verwenden ist. Die darin enthaltenen Angaben sind für die Beurteilung notwendig, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausstellung des WBS vorliegen und welche Wohnungsgröße für den Haushalt in Betracht kommt. Ohne die Mitteilung dieser Angaben kann der gewünschte WBS nicht erteilt werden. Das gilt auch, wenn die Verwendung dieses Vordrucks grundlos verweigert wird (siehe unten „Rückgabe der Unterlagen“). Die Überprüfung der Voraussetzungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.

Ein WBS wird benötigt, um eine geförderte und gebundene Mietwohnung beziehen zu können. Der WBS muss dem Vermieter übergeben werden, wenn der Mietvertrag abgeschlossen wird. Der WBS gilt auch für die Haushaltsangehörigen. Der Vermieter von gefördertem Mietwohnraum ist verpflichtet, nur einem Wohnungssuchenden, der im Besitz eines WBS ist, die Wohnung zu vermieten.

Der WBS bietet nur die Möglichkeit, einen Mietvertrag für eine geförderte und gebundene Mietwohnung abzuschließen. Einen Anspruch des Antragstellers auf eine solche Mietwohnung besteht nicht.

Die Gemeinde erteilt auf Antrag einen längstens auf ein Jahr befristeten WBS. Der WBS gilt landesweit.

Der WBS ist grundsätzlich den Mustern (**Anlagen 1 bis 3**) zu entnehmen. Bei diesen Mustern handelt es sich um eine Wiedergabe mit den Mindestinhalten eines WBS.

Der Erhalt eines WBS und der sich dadurch ergebende berechtigte Bezug einer geförderten Mietwohnung werden durch spätere Änderungen, wie bspw. ein steigendes

Einkommen des Antragstellers, Zuzug oder Wegzug von Haushaltsangehörigen nicht berührt.

Folgende Arten eines WBS gibt es:

Allgemeiner WBS (Muster Anlage 1)

Der allgemeine WBS wird in der Regel für jeden Antragsteller ausgestellt, der (ggf. zusammen mit seinen Haushaltsangehörigen) die maßgebende Einkommensgrenze einhält. Ist diese eingehalten, ist dem Antragsteller der beantragte WBS zu erteilen. Im WBS ist die für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen maßgebliche Wohnungsgröße nach Zahl der Räume und der Wohnfläche anzugeben. Beim Vorliegen von Sonderbindungen müssen diese ebenfalls eingehalten sein.

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

Hinweis

Beim WBS für den Bezug einer betreuten Seniorenmietwohnung (Sonderbindung) kann ausnahmsweise zusätzliche Wohnfläche (bis zu 15 m² Überschreitung) bei einem Ein- und Zweipersonenhaushalt bescheinigt werden.

Hinweis

Im Muster Anlage 1 kann ausnahmsweise für einen alleinerziehenden Elternteil, dem ein zusätzlicher Wohnraum in Form von jeweils einem Zimmer mehr zugestanden wird, dieser zusätzliche Wohnraum händisch eingetragen werden.

Hinweis

Im Muster Anlage 1 kann ausnahmsweise für einen wohnberechtigten Mitarbeiter, der in eine mit Fördermitteln Mitarbeiterwohnen geförderte Wohnung zieht, der Zusatz, welcher Firma/Arbeitgeber dieser zugehörig ist, händisch eingetragen werden.

⁷

WBS für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten (Muster Anlage 2)

⁷ Hinweis

Im Muster Anlage 1 kann aufgrund eines Antrages auf Mehrbedarf die Wohnfläche und die Anzahl der Wohnräume unter a) und b) erhöht und dies dementsprechend händisch eingetragen werden. Im Feld Barrierefreiheit ist dann händisch einzutragen, dass es durch die Gewährung des Mehrbedarfs zu keiner weiteren Erhöhung kommen kann. Zusätzlich ist der Bezug einer geförderten Wohnung, die den besonderen Personenkreis Schwerbehinderte vorbehalten ist, möglich.

Hinweise zur Änderung LWoFG

Bisher umfassten die Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung die Personengruppen: ehemalige Strafgefangene und Obdachlose, sowie Suchtkranke.

Welche Personengruppe unter Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung fällt, wird jetzt von der obersten Landesbehörde im Benehmen mit der L-Bank entschieden und in der Förderzusage als anerkannte Personengruppe bezeichnet.

Für die insoweit festgestellte Berechtigung ist der WBS nach (Muster Anlage 2) auszustellen. Zum Schutz des Persönlichkeitsrechts dieser Antragsteller ist auf Verlangen immer auch ein allgemeiner WBS nach (Muster Anlage 1) zu erteilen.

Besonderer WBS (Muster Anlage 3)

Der besondere WBS wird nur dann ausgestellt, wenn aufgrund der Härtefallregelung (siehe unten) eine Ausnahme gemacht wird und damit die Berechtigung für eine konkrete Wohnung erteilt werden muss. Dies kann auch bei einem Wohnungstausch der Fall sein.

Der besondere WBS kann nur von der Gemeinde ausgestellt werden, in welcher die zu belegende Wohnung liegt (§ 3 Absatz 1 Nummer 1 LVwVfG).

Härtefallregelung

Nach § 15 Absatz 3 kann insbesondere zur Vermeidung besonderer Härten von der Einkommensgrenze und/oder der maßgeblichen Wohnungsgröße abgewichen und ein (besonderer) WBS erteilt werden. Ziffer 12.3.1 und Ziffer 12.3.2 Teil 2 der Durchführungshinweise (alt) gelten entsprechend.

In Teil 3 Nummer 3 der Durchführungshinweise (alt) werden Beispiele zu den Härtefällen genannt, in denen ein (besonderer) WBS für eine bestimmte Wohnung auszustellen ist.

Beispiel: Beim Wohnungstausch nach § 15 Absatz 3 Nummer 1 2. Alternative kann ausnahmsweise ein zusätzlicher Wohnraum bescheinigt werden, damit ein Wohnungstausch nicht an der für den Wohnberechtigten angemessenen Wohnungsgröße scheitert. Ein solcher Härtefall liegt insbesondere dann vor, wenn

- ältere, gebrechliche oder behinderte Menschen in eine ihren Bedürfnissen entsprechende angemessene Wohnung umziehen wollen
oder
- ältere Menschen eine Wohnung in der Nähe ihrer Kinder beziehen wollen

Beispiel: Beim Auszug des Inhabers des WBS (§ 15 Absatz 6) kann dem verbleibenden Mieter ausnahmsweise zusätzlicher Wohnraum oder zusätzliche Wohnfläche bescheinigt werden, wenn der Erteilung eines neuen WBS die Größe der Wohnung entgegensteht.

Rückgabe der Antragsunterlagen

Nach Ziffer 12.8 Teil 2 der Durchführungshinweise (alt) ist der Antragsteller darauf hinzuweisen, dass die geforderten Angaben zur Bearbeitung des Antrags benötigt werden. Kommt der Antragsteller seinen Mitwirkungspflichten nicht nach, ist die Gemeinde berechtigt, den Antrag zurückzugeben. Das gilt auch dann, wenn die Verwendung einheitlicher Vordrucke grundlos verweigert wird. Es handelt sich hierbei um eine Rückgabe der Antragsunterlagen, nicht um eine Ablehnung des Antrags.

Ablehnungsgründe

Zunächst ist zwischen einer Ablehnung und einer Tei ablehnung zu unterscheiden.

Die Ablehnung bedeutet eine vollumfängliche Ablehnung des Antrages. Bei der Tei ablehnung wird ein WBS, allerdings nicht im beantragten Umfang erteilt. In beiden Fällen erhält der Antragsteller einen Bescheid mit Begründung und Rechtsbehelfsbelehrung. Bei der Tei ablehnung wird sowohl ein WBS als auch ein Tei ablehnungsbescheid mit den (Tei-)Ablehnungsgründen erteilt.

Beispiele: Wird von der Gemeinde nach der Einkommensermittlung festgestellt, dass die maßgebliche Einkommensgrenze überschritten ist und somit nicht eingehalten wurde, hat die Gemeinde den Antrag auf Erteilung eines WBS abzulehnen.

Der Antrag ist auch dann abzulehnen, wenn die maßgebliche Einkommensgrenze eingehalten wurde, der Wohnungssuchende oder ein Haushaltsangehöriger jedoch über angemessenes Wohneigentum (ausreichend groß und in zumutbarer Entfernung) oder sonst über erhebliches verwertbares Vermögen verfügt. Auf Teil 2 Ziffer 12.4 der Durchführungshinweise (alt) wird entsprechend verwiesen.

Hinweis

Gegen die ablehnende Entscheidung der Gemeinde ist der Widerspruch zulässig. Widerspruchsbehörde für Städte und Gemeinden ist das jeweils zuständige Landratsamt, für große Kreisstädte, Stadtkreise und Verwaltungsgemeinschaften das jeweils zuständige Regierungspräsidium. Ziffer 12.8 Teil 2 der Durchführungshinweise (alt) findet entsprechend Anwendung.

Wohnen

§ 4 Absatz 2a

Nach § 4 Absatz 2a ist Wohnen die auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die durch die Möglichkeit eigenständiger Haushaltsführung und unabhängiger Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet ist.

Dieser auch in anderen Rechtsgebieten entwickelte Begriff des Wohnens geht von einem selbstbestimmt geführten privaten Leben in den „eigenen vier Wänden“ aus, das auf eine gewisse Dauer ausgelegt ist. Die Klarstellung in § 4 Absatz 2a dient zur Abgrenzung von Fallgestaltungen, die **nicht** vom Anwendungsbereich des LWoFG umfasst sind:

- Am Merkmal der Freiwilligkeit des Aufenthalts fehlt es insbesondere bei der polizeirechtlich veranlassten Einweisung in eine bestimmte Wohnung, etwa zur Vermeidung drohender Obdachlosigkeit.
- Pflegebedürftigkeit oder Behinderung stehen einer eigenständigen Haushaltsführung und einer unabhängigen Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises generell nicht entgegen. Von einer eigenständigen Haushaltsführung und einer unabhängigen Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises kann bspw. nicht gesprochen werden bei einem stationären Krankenhausaufenthalt.
- Ausgeschlossen vom Anwendungsbereich sind gemeinschaftliche Wohnformen im Sinne des Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz Baden-Württemberg (WTPG), namentlich stationäre Einrichtungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 WTPG, vollständig selbstverantwortete Wohngemeinschaften nach § 2 Absatz 3 WTPG und ambulant betreute Wohngemeinschaften für volljährige Menschen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf oder mit Behinderungen nach § 4 Absatz 2 und 3 WTPG. Diese Wohnformen unterfallen eigenständigen Fördermaßnahmen oder Investitionsbedingungen.
- Von nur vorübergehender Dauer ist in der Regel die vorläufige Unterbringung von Flüchtlingen unmittelbar nach deren Einreise nach Deutschland, diese ist ebenfalls nicht Gegenstand des Anwendungsbereichs des LWoFG.

Der Übergang von oder zu anderen Nutzungsformen kann fließend sein und muss im jeweiligen Einzelfall beurteilt werden. Die Anmeldung als Erstwohnsitz kann (muss aber nicht zwingend) ein Anhaltspunkt für „Wohnen“ sein.

Wohnheime

§ 21 Absatz 8

Das Bindungs- und Sicherungsrecht und damit die Verpflichtung der Gemeinde, geförderten Wohnraum in die Wohnungsbindungskartei aufzunehmen und die Belegungs- und Mietbindungen zu überwachen, gelten nach § 21 Absatz 8 **nicht** für geförderte Wohnräume in Wohnheimen.

Wohnheime sind damit jedoch **nicht generell von der Überwachungspflicht ausgenommen**. Dies hängt vom jeweiligen Einzelfall ab. Ausschlaggebend ist, ob die in der Förderzusage für die Wohnheime aufgenommenen Belegungs- und Mietbindungen von der Gemeinde überwacht werden können. Ist das möglich, sind die Wohnheime in die Wohnungsbindungskartei aufzunehmen und deren Bindungen zu überwachen.

Den Gemeinden wird empfohlen, die jeweiligen Förderzusagen auf Belegungs- und Mietbindungen hin zu überprüfen. Findet sich bspw. der Anhaltspunkt, dass die geförderten Wohnheimplätze nur an Personen nach §§ 4, 5 des WoBindG (Überlassung an Wohnberechtigte) und nur zu einer bestimmten Miethöhe vermietet werden dürfte, spricht dies für die Aufnahme des Wohnheims in die Wohnungsbindungskartei und für die Überwachung der Belegungs- und Mietbindungen durch die Gemeinde.

Wohnheime können nur dann nicht überwacht werden, wenn bspw. keine Bindungen bestehen, die Überprüfung der höchstzulässigen Miete aufgrund der in die Miethöhe miteingerechneten Zusatzleistungen, wie Verpflegung oder sonstige Pflegeleistungen, für die Gemeinde nicht möglich ist oder von den Bewohnern keine Mieten bezahlt werden.

Den Gemeinden wird in Zweifelsfällen empfohlen, sich mit den zuständigen Fachaufsichtsbehörden abzustimmen.

Zweck

Die Wohnungsbindungskartei ist das zentrale Instrument der Gemeinden zur Überwachung der Einhaltung der Bindungen des im jeweiligen Gemeindegebiet vorhandenen geförderten Miet- und Eigentumswohnraum. Jede Gemeinde mit gefördertem und noch gebundenem Wohnraumbestand ist zur Führung einer Wohnungsbindungskartei verpflichtet. Der Weg zum Aufbau der Wohnungsbindungskartei erfolgt in der Regel durch einen Abgleich:

- mit der Förderzusage (Darlehens- oder Zuschussbescheid) des geförderten Wohnraums. Dieser liegt in der Regel als Mehrfertigung der Gemeinde vor oder kann bei den Wohnraumförderungsstellen oder der L-Bank (gegen Gebühr) nachgefragt werden
- mit der Darlehens-/Zuschussbestandsliste der L-Bank
- mit der Liste der Ausfallhaftungen der L-Bank (der letzten acht Jahre)
- mit dem Einwohnermeldesystem
- mit den Akten der Wohnraumförderungsstelle
- mit den Bauakten, Grundbuchauszügen usw.

Inhalt für den geförderten Mietwohnraum

In § 20 Absatz 1 sind die notwendigen Inhalte der Wohnungsbindungskartei aufgeführt. Zur näheren Erläuterung wird ausführt:

1. Förderobjekt (Wohnungsdaten)

- Art: z.B. Mietwohnung
- Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort
- Stockwerk, Lage, Wohnungsnummer
- Zimmerzahl: z.B. 5
- tatsächliche Wohnfläche in m²: z.B. 103,20 m²
- Barrierefreiheit: Ja / Nein

2. Förderempfänger (Verfügungsberechtigter)

- Firma / Gesellschaft / Name: z.B. Wohnungsgesellschaft xy
- Status: z.B. Eigentümer / Verwalter
- Name, Vorname
- Telefonnummer, E-Mail-Adresse
- Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort

3. Nutzer (Wohnungsnutzer)

- Name, Vorname, Geburtsdatum (alle Bewohner, beginnend mit Haushaltsvorstand)
- Verhältnis Nutzer zum Haushaltsvorstand: z.B. Ehefrau / Sohn / Tochter usw.
- Status: z.B. Mieter
- Datum des Einzugs
- Datum des Auszugs

4. Wohnberechtigung der Nutzer (Wohnberechtigung)

- Ja / Nein
- Ausstellungsdatum z.B. 13.07.2009
- Ausstellende Behörde: z.B. Stadt xy
- Einkommensgrenze: z.B. § 25 II. WoBauG
- Wohnfläche Förderjahrgänge bis 2008: z.B. 105 m² oder 5 Wohnräume
- Wohnfläche Förderjahrgänge ab 2009: z.B. bis zu 105 m² mit bis zu 6 Wohnräumen
- Besonderer Personenkreis: z.B. Schwerbehinderte / Ältere Person / Sonstiges
- Gültigkeitsdauer: z.B. 12.07.2010

5. Förderung (Förderdarlehen)

- Datum Bewilligungsbescheid: z.B. 12.11.1967
- bezugsfertig am: z.B. 30.11.1968
- Kundennummer
- Kontonummer Darlehen alt (bei mehreren Darlehen Nummerierung 1,2 usw.)
- Kontonummer ab 2018
- Darlehensart: z.B. öffentliches Baudarlehen
- Dauer der Miet- und Belegungsbindung: z.B. 31.12.2048

6. Belegungsbindung

- Einkommensgrenze: z.B. § 25 II. WoBauG
- Wohnfläche: z.B. 105 m² oder 5 Wohnräume
- Belegungsvorbehalt Art / Dauer: z.B. Große Familie, 31.12.2048
- Belegungsrecht Art / Grundlage / Dauer: z.B. Benennungsrecht der Kommune, Grundstücksverkauf, Absicherung in Abteilung III, 31.12.2048

7. Mietbindung

- Quelle: z.B. § 32 Absatz 3 Satz 6 / Satzung / Fördervereinbarung
- Regelungsinhalt: z.B. 16% unter ortsüblichen Vergleichsmiete (=) 7,50 Euro pro m²
- Zulässige Höchstmiete: z.B. 670,00 Euro
- Nettokaltmiete: Betrag pro m² z.B. 6,30 Euro pro m²
- Zuschläge Betrag pro m²
- Zuschläge Art: z.B. Küche oder Stellplatz
- Nettokaltmiete Gesamt: z.B. 650,16 Euro
- Bemerkungen: z.B. Geprüft am xx. xx. xxxx ok /Namenskürzel

8. Erlaubnis für die Aufhebung von Bindungen § 18

- Ja / Nein
- Beginn
- Art (Fallgestaltung) z.B. Fallgruppe nach § 18 Absatz 1 Nummer 1
- Dauer: Befristet / Unbefristet
- Bezeichnung: Mietverhältnis / Zeitraum
- Ende
- Anteilige Rückzahlung der Fördermittel: Ja / Nein
- Ausgleich: z.B. Geldausgleich / Ersatzwohnraum / Sonstiger Ausgleich
- Laufende Ausgleichszahlung: Ja / Nein
- monatlicher Zahlbetrag
- Ersatzwohnung: Ja (mit Verweis auf separaten Eintrag in Wohnungsbindungskartei)
/ Nein
- Adresse der Ersatzwohnung
- Sonstiger Ausgleich: Ja / Nein
- Art

9. mittelbare Belegung

- Ja (mit Verweis auf separaten Eintrag in Wohnungsbindungskartei) / Nein
- Adresse / Straße / Hausnummer / PLZ / Ort

10. Geldleistung bei Verstößen

- Ja / Nein
- Art des Verstoßes: z.B. Belegungsverstoß
- Einmalzahlung
- Höhe der Geldleistung monatlich
- Beginn
- Ende

11. Ende der Belegungs- und Mietbindung (Ende Eigenschaft öffentlich gefördert)

- Nachwirkungsfrist Ja / Nein, ggf. unter Angabe des Enddatums
- Datum Ende öffentlich gefördert: z.B. 31.12.2048

12. kommunale Förderung

- Angaben zur Umsetzung kommunaler Förderungen ergänzend oder unabhängig vom LWoFG mit Rechtsgrundlage, Art, Dauer, soweit nicht in Nummern 1 bis 11 abgebildet.

Inhalt für den geförderten Eigentumswohnraum

In § 20 Absatz 1 sind die notwendigen Inhalte der Wohnungsbindungskartei aufgeführt. Zur näheren Erläuterung wird ausgeführt:

1. Förderobjekt (Wohnungsdaten)

- Art: z.B. Eigentumswohnraum
- Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort
- Stockwerk, Lage, Wohnungsnummer
- Zimmerzahl: z.B. 5
- tatsächliche Wohnfläche in m²: z.B. 103,20m²
- Barrierefreiheit: Ja / Nein

2. Förderempfänger (Verfügungsberechtigter)

- Firma / Gesellschaft / Name
- Status: z.B. Eigentümer oder Verwalter
- Name, Vorname
- Telefonnummer, E-Mail-Adresse
- Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort.

3. Nutzer (Wohnungsnutzer)

- Name, Vorname, Geburtsdatum des Eigentümers und aller Bewohner
- Verhältnis Nutzer zum Eigentümer: z.B. Ehefrau, Sohn, Tochter
- Datum des Einzugs
- Datum des Auszugs

Hinweis

Die Bindung zur Selbstnutzung ist erfüllt, wenn der Förderempfänger selbst bzw. dessen Rechtsnachfolger oder ein Haushaltsangehöriger den geförderten Eigentumswohnraum noch selbst nutzt.

4. Ende der Bindung zur Selbstnutzung (Ende der Eigenschaft öffentlich gefördert)

- Nachwirkungsfrist Ja / Nein
- Datum Ende öffentlich gefördert: z.B. 31.12.2048

Hinweis

Im Einzelfall können weitere Angaben erforderlich werden, z.B. im Fall einer Erlaubnis für den Leerstand oder die Beseitigung von geförderten Eigentumswohnraum oder in Fällen von Verstößen.

Form

Eine bestimmte Form der Führung der Wohnungsbindungskarteien ist bisher den Gemeinden (noch) nicht vorgeschrieben. Solange die landesweit einheitliche digitale Plattform zur Führung der Wohnungsbindungskartei in elektronischer Form noch nicht bereitsteht, können die Wohnungsbindungskarteien von den Gemeinden auf geeignete andere Weise geführt werden.

Ein Muster (Excel Format) zur Orientierung vom Aufbau einer Wohnungsbindungs-
kartei kann beim Ministerium unter:

InfoLWoFG@mlw.bwl.de per E-Mail angefordert werden.

Wesentlicher Inhalt des WBS ist die maßgebliche (und damit angemessene) Wohnungsgröße nach Wohnfläche oder Raumzahl. Die angemessenen Wohnungsgrößen richten sich nach Nummer 3 Teil 3 der Durchführungshinweise (alt).

Zur Prüfung der Angemessenheit der Wohnungsgrößen empfiehlt sich die Vorgehensweise in folgenden vier Schritten:

1. Schritt: In welchem Förderjahr wurde die Wohnung gebaut?**Wohnungen der Förderjahrgänge (Programmjahre) bis einschließlich 2008**

- Alleinstehende: bis zu 45 m² Gesamtwohnfläche
- Haushalte mit zwei Haushaltsangehörigen: bis zu 60 m² Gesamtwohnfläche oder zwei Wohnräume
- Haushalte mit drei Haushaltsangehörigen: bis zu 75 m² Gesamtwohnfläche oder drei Wohnräume
- Haushalte mit vier Haushaltsangehörigen: bis zu 90 m² Gesamtwohnfläche oder vier Wohnräume
- Haushalte mit fünf Haushaltsangehörigen: bis zu 105 m² Gesamtwohnfläche oder fünf Wohnräume

Für jeden weiteren, auch absehbar hinzukommenden, Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 15 m² oder einen weiteren Wohnraum. Die angegebenen Wohnungsgrößen dürfen um bis zu 5 m² überschritten werden.

Für **Alleinerziehende** gilt eine Sonderregelung. Weitere Ausführungen finden sich unter dem Stichwort „Alleinerziehende, zusätzlicher Wohnraum“.

Wohnungen der Förderjahrgänge (Programmjahre) ab 2009

- Alleinstehende: bis zu 45 m² Gesamtwohnfläche mit bis zu zwei Wohnräumen
- Haushalte mit zwei Haushaltsangehörigen: bis zu 60 m² Gesamtwohnfläche mit bis zu drei Wohnräumen

- Haushalte mit drei Haushaltsangehörigen: bis zu 75 m² Gesamtwohnfläche mit bis zu vier Wohnräumen
- Haushalte mit vier Haushaltsangehörigen: bis zu 90 m² Gesamtwohnfläche mit bis zu fünf Wohnräumen
- Haushalte mit fünf Haushaltsangehörigen: bis zu 105 m² Gesamtwohnfläche mit bis zu sechs Wohnräumen

Für jeden weiteren, auch absehbar hinzukommenden, Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 15 m² und einen weiteren Wohnraum. Die angegebenen Wohnungsgrößen dürfen um bis zu 5 m² überschritten werden.

2. Schritt: Liegt ein Grund für einen zusätzlichen Wohnraum vor?

Zusätzlicher Wohnraum bei betreuten Seniorenwohnungen

Nach Nummer 3 Teil 3 der Durchführungshinweise (alt) kann für den Bezug einer betreuten Seniorenmietwohnung eine Wohnfläche angegeben werden, die die Wohnflächengrenzen bei einem Ein- und Zweipersonenhaushalt um jeweils bis zu 15 m² überschreitet. Nachdem betreute Seniorenwohnungen nur in den Förderjahrgängen bis 2008 gefördert wurden, erstreckt sich diese Privilegierung nur auf diese Wohnungen. Entsprechende Ausführungen finden sich auf dem WBS (Muster Anlage 1).

Zusätzlicher Wohnraum für Schwerbehinderte bzw. für zu erwartende Schwerbehinderte

Nach Ziffer 3.10.3 Teil 2 und Nummer 3 Teil 3 der Durchführungshinweise (alt) erhöht sich die angemessene Wohnungsfläche für Haushalte, in denen Schwerbehinderte im Sinne von § 4 Absatz 21 leben, wenn durch die Art der Behinderung ein zusätzlicher Wohnbedarf besteht,

- um jeweils 15 m² oder einen zusätzlichen Wohnraum bei Wohnungen der Förderjahrgänge (Programmjahre) bis einschließlich 2008
- um jeweils 15 m² und einen zusätzlichen Wohnraum bei Wohnungen der Förderjahrgänge (Programmjahre) ab 2009.

Dies gilt auch für Personen, denen eine Schwerbehinderung konkret droht, wenn

sich aufgrund der mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwartenden Behinderung typischerweise oder im Einzelfall spezielle Wohnbedürfnisse ergeben. Dies ist durch ein amtsärztliches Zeugnis nachzuweisen.

Die Bestätigung eines zusätzlichen Bedarfs an Wohnfläche oder Wohnräumen erfolgt durch die Gemeinde.

Zusätzlicher Wohnraum in anderen Fallgestaltungen

Nach Nummer 3 Teil 3 der Durchführungshinweise (alt) erhöht sich die angemessene Wohnungsfläche auch in den anderen dort genannten Fallgestaltungen bei tatsächlichem bereits gegebenen und nachgewiesenen oder in absehbarer Zeit erforderlich werdendem zusätzlichem Raumbedarf

- um jeweils 15 m² oder einen zusätzlichen Wohnraum bei Wohnungen der Förderjahrgänge (Programmjahre) bis einschließlich 2008
- um jeweils 15 m² und einen zusätzlichen Wohnraum bei Wohnungen der Förderjahrgänge (Programmjahre) ab 2009.

Zu diesen anderen abschließenden bestimmten Fallgestaltungen gehört der zusätzliche Raumbedarf zu Erwerbszwecken,⁸ zur Aufnahme von Angehörigen, zur Aufnahme von Pflegepersonen und zur Betreuung von eigenen nicht zum Haushalt gehörenden Kindern ohne gleichzeitig bestehendes Sorgerecht.

3. Schritt: Liegt eine weitere Härtefallregelung nach § 15 Absatz 3 vor?

Weitere Härtefallregelung

Nach § 15 Absatz 3 Nummer 2 kann die Gemeinde von der maßgeblichen Wohnungsgröße zur Berücksichtigung besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse oder zur Vermeidung besonderer Härten abweichen.

⁸ Hinweis

Weitere Ausführungen dazu finden sich unter dem Stichwort „Wohnberechtigungsschein“.

4. Schritt: Ist der Wohnraum barrierefrei nach dem Förderprogramm?

Barrierefreier Wohnraum

Wird eine Wohnung bezogen, für die nach dem Förderprogramm eine Zusatzförderung für die Herstellung von Barrierefreiheit erfolgt und die damit barrierefrei nach der geltenden DIN ist, ohne zugleich rollstuhlgerecht zu sein, erhöht sich bei gleichbleibender Anzahl der Wohnräume die Wohnfläche um jeweils 15 m². Es ist dabei nicht notwendig, dass der Bezieher der Wohnung auf die Barrierefreiheit angewiesen ist.

Die Erhöhung gilt nicht für betreute und gleichzeitig barrierefreie Seniorenwohnungen, da für diese bereits die oben genannte Sonderregelung besteht (keine „Doppelung der Ansprüche“).

Wohnungsgrößen – Förderung

Für den Begriff einer zu fördernden Wohnung gelten die Anforderungen der Landesbauordnung. Zumindest ein Wohnraum muss (auch) als Aufenthaltsraum geeignet sein.

Die angemessenen Wohnungsgrößen richten sich nach Teil 3 Nummer 1 und 2 der Durchführungshinweise (alt). Abweichend von Teil 3 Nummer 1.2 Absatz 2 der Durchführungshinweise (alt) kann die Wohnfläche einer Mietwohnung die Höhe von 30 m² unterschreiten, sie darf jedoch **in keinem Fall weniger als 23 m²** betragen. Die zulässige generelle Überschreitung der Wohnflächengrenzen um bis zu fünf Prozent ist förderfähig.

In den Fällen einer Zusatzförderung zu den Maßnahmen gemäß Abschnitt II des Förderprogrammes für die Herstellung von Barrierefreiheit des geförderten Mietwohnraums ist abweichend von Nummer 1.2 Teil 3 der Durchführungshinweise (alt) eine um bis zu **15 m²** zulässige Überschreitung der Wohnflächengrenzen förderfähig.

Neu ist die Übernahme der bauordnungsrechtlichen Anforderungen ⁹ an eine Wohnung, die nach der Landesbauordnung als landesgesetzliche Normierung überdies bereits Geltung beanspruchte. Die Planung einer Wohnung als abgeschlossene Nutzungseinheit muss für ihre Förderfähigkeit somit eine Küche oder Kochnische, sowie eine Toilette umfassen; somit sind jedenfalls diese Räumlichkeiten nicht als Gemeinschaftsflächen zur Nutzung durch mehrere Haushalte konzipierbar.

⁹ Hinweis

Die bauordnungsrechtlichen Begrifflichkeiten sind noch Gegenstand der Programmbestimmungen. Nun in der VwV-Wohnungsbau BW 2022 unter Abschnitt I, Allgemeine Regelungen, Ziffer 6, S. 10. 1. Absatz.

Hinweise zur Änderung LWoFG

Wohnungsgrößen – Umgang mit „halben“ Zimmern § 15 Absatz 2 Satz 3

Die Hinweise in Teil 3 der Durchführungshinweise (alt) zur Angemessenheit der Größe und der Aufteilung des Wohnraums gelten weiter. Neu zu regeln ist der Umgang mit „halben“ Zimmern.

Beispiel: Vorliegen einer 3,5-Zimmer-Wohnung. Das halbe Zimmer ist meist das durch entsprechenden architektonischen Zuschnitt zum Wohnzimmer teilabgegrenzte Esszimmer.

In den meisten Fällen kann hier von dem Vorliegen einer 3-Zimmer-Wohnung ausgegangen werden. Halbe Zimmer sind deshalb zur Feststellung der maßgeblichen Wohnungsgröße nach § 15 Absatz 2 Satz 3 **nicht** als zusätzliches Zimmer mit zu berücksichtigen.

Nur in Einzelfällen, wenn das halbe Zimmer ohne größeren baulichen Aufwand von den übrigen Zimmern der Wohnung vollständig abgegrenzt werden kann und dies auch etwa aufgrund der Größe des halben Zimmers zu erwarten ist, kann das halbe Zimmer zur Feststellung der maßgeblichen Wohnungsgröße nach § 15 Absatz 2 Satz 3 mitberücksichtigt werden.

Zuständigkeit

ZuständigkeitsVO-LWoFG

Durch die Änderung des LWoFG (neu) wurde auch die Zuständigkeits-VO-LWoFG geändert. Bei diesen Änderungen handelt es sich überwiegend um redaktionelle Folgeänderungen zur Ergänzung des § 10 Absatz 2 Satz 1 und zur Neufassung der §§ 17, 18, 20 und 21.

Neu aufgenommen wurde in § 2 Nummer 2 Buchstabe j der Zuständigkeits-VO-LWoFG die **Zuständigkeit der L-Bank für die Erfassung der Objektdaten** in die elektronische Wohnungsbindungskartei. Die Zuständigkeit ergibt sich aus der Sachnähe der L-Bank in ihrer Eigenschaft als Bewilligungsstelle der Förderungen. Die Objektdaten umfassen die Angaben zum Förderobjekt, zum Förderempfänger, zur Förderung, zu den Belegungs- und Mietbindungen (als Bestandteile der Förderung), sowie das Ende der Belegungs- und Mietbindungen. Die Erfassung bezieht sich auf den Neubestand, also die Objektdaten von Förderungen nach Inbetriebnahme der elektronischen Wohnungsbindungskartei, sowie den Altbestand, also die Objektdaten von im Zeitpunkt der Inbetriebnahme der elektronischen Wohnungsbindungskartei bereits gewährten Förderungen.

Im Übrigen wird auf die ZuständigkeitsVO-LWoFG verwiesen.

Hinweis

Ist die Gemeinde selbst Eigentümerin von gebundenem Wohnraum und stellt Verstöße fest, für die sie Geldleistungen nach § 26 erheben soll, so findet kein Zuständigkeitswechsel statt. D.h. auch in diesem Fall wird die Geldleistung von der Gemeinde „festgesetzt“. Die Festsetzung erfolgt zwar nicht in Form eines Verwaltungsaktes, aber auf andere geeignete Weise bspw. in Form eines Aktenvermerks und eines entsprechenden Hinweises in der Wohnungsbindungskartei.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird in diesen Fällen den Gemeinden empfohlen, sich mit den zuständigen Fachaufsichtsbehörden abzustimmen.

Hinweis

Das Wirtschaftsministerium als oberste Fachaufsichtsbehörde kann in den Fällen, in denen das Einvernehmen der L-Bank erforderlich ist. bspw. bei Erteilung einer Erlaubnis nach § 18, anstelle der L-Bank das Einvernehmen erteilen. Dies kommt insbesondere in den Fällen in Betracht, in denen ein fachaufsichtsrechtliches Verfahren gegen die Stadt bzw. Gemeinde eingeleitet ist.

Zwischenmiete

§ 15 Absatz 1 Sätze 2 bis 4

Die gewerbliche Zwischenmiete von gefördertem Mietwohnraum durch Zwischenmieter, die keine eigenen Wohnzwecke verfolgen, ist zulässig, wenn die in der Förderzusage geregelten Bindungen, d.h. **die Belegungs- und Mietbindungen vom Endmieter eingehalten werden.**

Ein Zwischenmietverhältnis an gefördertem Sozialmietwohnraum durch einen selbst nicht zu Wohnzwecken nutzenden Akteur ist damit grundsätzlich möglich. Durch dieses erfährt allerdings die mit der Förderung verbundene Bindung keine Veränderung. Zunächst muss deshalb allen wohnberechtigten Haushalten der Zugang auch im Falle eines vorgelagerten Zwischenmietverhältnisses unter Beachtung der Anforderungen an eine diskriminierungsfreie Auswahl seitens des Vermieters offenstehen. Sodann besteht die Verpflichtung zur Überlassung an wohnberechtigte Haushalte unter Wahrung einer Miethöhe fort, die die mit der Förderung festgelegten, aus der ortsüblichen Vergleichsmiete abgeleiteten Obergrenzen nicht übersteigt.

Vor diesem Hintergrund ist es denkbar, dass ein Investor den geförderten Wohnraum in einem Zwischenmietverhältnis seinerseits zu einer niedrigeren Miete, als der förderrechtlich zugelassenen Höchstmiete überlässt, während der letztlich nutzende Haushalt eine höhere, jedoch die Obergrenze der förderrechtlich zulässigen Höhe wahrende Miete zu entrichten hat. Demgegenüber ist es unzulässig, im Wohnraummietverhältnis eine Miete zu vereinbaren, die die festgelegte Obergrenze übersteigt.

Beispiel: Die Anmietung von gefördertem Mietwohnraum durch ein Landratsamt oder eine gemeinnützige Organisation zur Weitervermietung an Wohnungssuchende.