

**MINISTERIUM FÜR FINANZEN UND WIRTSCHAFT  
BADEN-WÜRTTEMBERG**

Postfach 10 14 53 70013 Stuttgart  
E-Mail: [poststelle@mfw.bwl.de](mailto:poststelle@mfw.bwl.de)  
FAX: 0711 123-2175

An die  
Regierungspräsidien  
und Landratsämter

Stuttgart 29.01.2014  
Name Gunter Awenius  
Telefon 0711 123-2229  
Aktenzeichen: 6-2733.1/144  
(Bitte bei Antwort angeben)

**Überlassung geförderter und gebundener Mietwohnungen an Asylbewerber und geduldete Ausländer**

**Erlass des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft vom 28. August 2013,  
Az.: 6-2733.1/144**

Die Regierungspräsidien werden gebeten, die Stadtkreise und Großen Kreisstädte, die Landratsämter werden gebeten, die übrigen Gemeinden in geeigneter Weise zu unterrichten. Die Information wird nur in elektronischer Form zur Verfügung gestellt und ist unverändert weiterzugeben.

Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft sieht sich veranlasst, auf Folgendes hinzuweisen:

**1. Überlassung geförderter und gebundener Mietwohnungen ausschließlich an Wohnungssuchende mit nachgewiesener Wohnberechtigung**

Geförderte Wohnungen, damit regelmäßig Wohnungen, die mit Hilfe von Fördermitteln auch des Landes errichtet wurden, unterliegen öffentlich-rechtlichen Bindungen, die den geförderten Wohnraum der dem Förderzweck entsprechenden Nutzung vorbehalten. Mit der Förderzusage, die sich an den Verfügungsberechtigten richtet, werden die bereits gesetzlich hervorgerufenen Bindungen, vor allem

deren Beginn und deren Ende, konkretisiert. Bei gefördertem Mietwohnraum handelt es sich hierbei um Miet- und Belegungsbindungen. Die Verpflichtungen aus diesen Bindungen obliegen dem Verfügungsberechtigtem und dessen Rechtsnachfolger (§ 3 Abs. 1 und 2 Landeswohnraumförderungsgesetz [LWoFG]). Dies gilt auch für Vermieter, sofern keine Personenidentität mit dem Verfügungsberechtigten vorliegt (§ 20 Abs. 10 LWoFG).

Danach darf der Vermieter einer geförderten Mietwohnung für die Bindungsdauer nur einem Wohnungssuchenden überlassen, dessen Wohnberechtigung sich aus einem in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein ergibt (Belegungsbindung, § 15 Abs. 1 LWoFG). Gleichzeitig darf die in der Förderzusage festgelegte Miete (höchstzulässige Miete) nicht überschritten werden (Mietbindung, § 19 Abs. 2 LWoFG).

Diese gesetzlichen Verpflichtungen, niedergelegt in den genannten Bindungen des Objekts, beanspruchen ungeschmälerte Geltung auch im Verhältnis zu anderen etwa kommunalen Verpflichtungen. Dies gilt vor allem auch für die Verpflichtung von Gemeinden, Personen unterzubringen.

## **2. Asylbewerber und geduldete Ausländer als berechtigte Wohnungssuchende?**

Als Wohnungssuchende gelten auch Ausländer, wenn sie sich nicht nur vorübergehend in Baden-Württemberg aufhalten. Ein Asylbewerber, dessen Gestattung zum Aufenthalt dazu dient, die Durchführung des Asylverfahrens zu ermöglichen, gilt deshalb regelmäßig nicht als Wohnungssuchender, mit der Konsequenz, dass dieser Person kein Wohnberechtigungsschein erteilt werden kann. Das gilt in der Regel auch für Ausländer mit Duldungen (Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz, Nr. 3.3.3 zu § 4 Abs. 7 [S. 7 ff] DH-LWoFG).

Mit Erlass vom 28. August 2013 hat das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft geregelt, unter welchen Voraussetzungen geduldete Ausländer dennoch als Wohnungssuchende gelten können und ihnen bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen somit im Anschluss an ein entsprechendes Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 17. Juli 2013 ein Wohnberechtigungsschein zu erteilen ist.

Hierauf wird verwiesen.

### **3. Überlassung geförderter und gebundener Mietwohnungen an nicht Wohnberechtigte nur, wenn das Landeswohnraumförderungsgesetz diese Überlassung erlaubt**

In allen übrigen Fällen, in denen den genannten Personen nach Prüfung kein Wohnberechtigungsschein erteilt werden kann, ist die Überlassung einer geförderter und gebundenen Wohnung an die somit nicht Wohnberechtigten nur zulässig, wenn es das Landeswohnraumförderungsgesetz ausnahmsweise gestattet, indem es die Miet- und Belegungsbindungen suspendiert oder den Verfügungsberechtigten zumindest von der Einhaltung der Belegungsbindung befreit. In Betracht kommen insoweit nur entweder eine Genehmigung zur Zweckänderung (§ 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 LWoFG) oder die Entscheidung einer Freistellung von der Belegungsbindung bei Aufrechterhaltung der Bindung an die höchstzulässige Miete (§ 21 Abs. 1 LWoFG).

Das gilt in gleicher Weise, wenn ein Zwischenmietverhältnis einbezogen wird, indem z. B. die Wohnungen an den Landkreis vermietet werden sollen, der sie wiederum den betroffenen Personen überlässt. Die Einsetzung eines Zwischenmieters beseitigt die Miet- und Belegungsbindungen der geförderten Wohnung nicht, so dass sie auch zugunsten des Untermieters oder Wohnungsnutzers zum Tragen kommen.

Nur bei Vorliegen der Voraussetzungen der genannten Ausnahmeregelungen, ist eine Belegung der geförderten und gebundenen Mietwohnungen mit Nichtwohnberechtigten rechtens.

Zuständig für diese Entscheidungen sind die Gemeinden. Das gilt nur dann nicht, wenn eine Zuständigkeit der Bewilligungsstelle (L-Bank) bestimmt wurde.

### **4. Genehmigung der Zweckentfremdung oder Freistellung von der Belegungsbindung nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz**

Welches der unter 3. genannten Rechtsinstrumente anzuwenden ist, hängt von der Ausgestaltung des zu begründenden Nutzungsverhältnisses ab. Danach ist wie folgt zu unterscheiden:

- Sollen die Wohnungen mietweise oder aufgrund eines ähnlichen Nutzungsverhältnisses Asylbewerbern und geduldeten Ausländern - auch als Untermieter - überlassen werden, so bedarf es einer Freistellung von der Belegungsbindung (§ 21 LWoFG).
- Ist demgegenüber keine mietweise Überlassung der Wohnungen an die Nutzer vorgesehen, sondern stattdessen die Begründung eines öffentlich-

rechtliches Nutzungsverhältnis z. B. durch Einweisungsverfügung beabsichtigt, so ist nicht von einem selbstbestimmten Wohnen, welches den Regelungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes zugrunde liegt, auszugehen. Es ist dann gerade nicht anzunehmen, dass der Wohnraum den Personen aufgrund eines gesonderten, einem Mietvertrag ähnlichen Schuldverhältnis zum ausschließlichen Gebrauch überlassen wird.

Bei einem solchen Vorgehen ist von einer Änderung des Wohnzwecks auszugehen, die nach § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 LWoFG genehmigungspflichtig ist.

#### **5. Interessenbewertung durch die zuständige Gemeinde**

Bei der Unterbringung des hier in Bezug genommenen Personenkreises können zur Begründung einer Freistellungsentscheidung alle Tatbestände des § 21 Abs. 1 Satz 1 LWoFG (Nrn. 1 bis 3) in Betracht kommen. In allen Anwendungsfällen des § 21 Abs. 1 LWoFG hat die zuständige Stelle jeweils eine Interessenbewertung vorzunehmen.

Dabei ist davon auszugehen, dass das öffentliche Interesse an der Einhaltung und Aufrechterhaltung der Bindungen nach dem Willen des Gesetzes grundsätzlich andere Interessen überwiegt und damit als vorrangig anzusehen ist. Für eine Ausnahmeentscheidung muss gerade dieses öffentliche Interesse angesichts der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse erloschen sein (§ 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LWoFG) oder es kann eine Umkehr der Rangfolge der Interessenverhältnisse festgestellt werden. Eine solche Umkehr liegt vor, wenn das Bindungsinteresse gegenüber einem anderen öffentlichen (§ 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LWoFG) oder privaten Interesse (§ 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LWoFG) ausnahmsweise zurücktritt und als nachrangig anzusehen ist (vgl. hierzu Nr. 18.1 zu § 21 Abs. 1 Satz 1 [S. 56 ff] DH-LWoFG).

Die Genehmigungsentscheidung zur Zweckänderung gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 LWoFG ist unter den Anforderungen des § 17 Abs. 2 Satz 4 LWoFG in Verbindung mit den Ausführungsbestimmungen in den Durchführungshinweisen genehmigungsfähig. Sie setzt eine nachvollziehbare Interessenabwägung voraus, mit dem Ergebnis eines überwiegenden öffentlichen oder berechtigten privaten Interesses des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an der Zweckänderung (§ 17 Abs. 2 Satz 4 [S. 42] DH-LWoFG). Hingegen genügt es nicht, dass ein öffentliches Interesse an der Aufrechterhaltung des Wohnzwecks nicht mehr besteht.

Damit kommt eine Ausnahmeentscheidung zugunsten einer Belegung mit nicht wohnberechtigten Person regelmäßig jedenfalls dann nicht in Betracht, wenn ein Wohnungsmangel feststellbar ist, der in der betreffenden Gemeinde eine generelle Nachfrage nach Wohnraum hervorruft. Demgegenüber kann u. U. ein das Bindungsinteresse überwiegendes Interesse vorliegen, wenn eine bindungsgerechte Vermietung über einen längeren Zeitraum, den Bemühungen des Vermieters zum Trotz, mangels Nachfrage gerade nicht erfolgen konnte. Es ist insoweit auf einen erfolglosen Zeitraum von mindestens sechs Monaten abzustellen (vgl. § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LWoFG).

## 6. Weitere Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Entscheidungen

Die Entscheidung nach § 21 LWoFG sollte gegenüber dem Verfügungsberechtigten ergehen. Sie ist mit den in den Durchführungshinweisen des Wirtschaftsministeriums konkretisierten Rechtsfolgen zu verbinden. So ist eine etwaige Verpflichtung der Rückzahlung von Fördermitteln ebenso zu beachten (Nr. 18.1.3 zu § 21 Abs. 1 Satz 3 [S. 59 f.] DH-LWoFG), wie die grundsätzliche Pflicht zur Leistung eines Ausgleichs (Nr. 18.2 zu § 21 Abs. 2 [S. 60 ff.] DH-LWoFG). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass unbefristete Mietverhältnisse mit einer unbefristeten Freistellungsentscheidung zu verbinden sind.

Die Mietbindung, auf die sich eine Freistellungsentscheidung durch die Gemeinde nicht erstreckt, gilt bei einem beabsichtigten Zwischenmietverhältnis für beide Mietvertragsebenen (Verfügungsberechtigter – Haupt- oder Zwischenmieter; Haupt- oder Zwischenmieter – Untermieter). Der Verfügungsberechtigte soll aus der Einschaltung eines Zwischenmieters nämlich keinen Mietvorteil ziehen. Wurde eine Kostenmiete festgesetzt, sind die höchstzulässigen Mieten unter Anwendung des § 32 Abs. 3 LWoFG (Satzungsmiete) zu ermitteln.

Die Genehmigungsentscheidung, die zu einer Suspendierung der Belegungs- als auch der Mietbindung führt, kann befristet oder unbefristet erteilt werden. Sie sollte an den Verfügungsberechtigten gerichtet werden.

Für Rechtsfolgen, wie eine etwaige Rückzahlung von Fördermitteln und der Festsetzung einer Ausgleichsleistung, wird auf die Konkretisierungen in den Durchführungshinweisen des Wirtschaftsministeriums (Nr. 14.2 zu § 17 Abs. 2 [S. 42 ff.] DH-LWoFG) verwiesen.

Die Genehmigung kann unter der Verpflichtung zu einem Geldausgleich in ange-

messener Höhe oder der vertraglichen Einräumung eines Belegungsrechts für eine Ersatzwohnung erteilt werden (§ 17 Abs. 2 Satz 4, 2. Halbsatz LWoFG). Nach den Bestimmungen der Durchführungshinweise erfolgt insoweit eine Ermessensbindung dahingehend, dass eine Ausgleichsleistung festgesetzt werden soll (Nr. 14.2.5.1 zu § 17 Abs. 2 Satz 4 [S. 43 f.] DH-LWoFG).

Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, dass beide Entscheidungen, die nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen sind, zu ihrer Wirksamkeit des Einvernehmens der Bewilligungsstelle bedürfen (§ 1 Satz 2 ZuständigkeitsVO-LWoFG). Die Beteiligung der L-Bank ist somit durch die Gemeinde vor Erlass der Entscheidung herbeizuführen (Nr. 14.2.6 zu § 17 Abs. 2 [S. 45] DH-LWoFG, Nr. 18.4 zu § 21 [S. 63] DH-LWoFG).

gez.

Dr. Meyberg