


Amtliche Abkürzung:	LWoFG	Quelle:	
Ausfertigungsdatum:	11.12.2007	Fundstelle:	GBL. 2007, 581
Gültig ab:	01.01.2008	Gliederungs-Nr:	2132-11
Dokumenttyp:	Gesetz		

**Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum
und Stabilisierung von Quartierstrukturen
(Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG)
Vom 11. Dezember 2007 ^{*)}**

Zum 26.05.2020 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe

Stand: letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 6, 17, 18, 20, 21, 22, 25 und 35 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBL. S. 253)

Fußnoten

- *) Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Förderalismusreform im Wohnungswesen vom 11. Dezember 2007 (GBL. S. 581).

I N H A L T S Ü B E R S I C H T

ERSTER ABSCHNITT

Allgemeines

- § 1 Anwendungsbereich, Zweck und Zielgruppen
- § 2 Fördergrundsätze
- § 3 Bindungen geförderter Objekte
- § 4 Begriffsbestimmungen
- § 5 Umsetzung des Förderauftrags
- § 6 Fördertatbestände
- § 7 Fördermittel
- § 8 Förderempfänger
- § 9 Aufgaben und Zuständigkeiten

ZWEITER ABSCHNITT

Fördermethodik

- § 10 Fördervoraussetzungen
- § 11 Föderausschlüsse
- § 12 Einkommen
- § 13 Förderzusage
- § 14 Zusätzliche Förderung

DRITTER ABSCHNITT

Bindungs- und Sicherungsrecht

- § 15 Überlassung von Mietwohnraum
- § 16 Bestand der Bindungen
- § 17 Sicherung der Belegungsbindung
- § 18 Erlaubnispflicht für die Aufhebung von Bindungen
- § 19 Sicherung der höchstzulässigen Miete (Mietbindung)

- § 20 Landesweite elektronische Wohnungsbindungskartei
- § 21 Sonstige Vorschriften der Sicherung, datenschutzrechtliche Bestimmungen, Betretungsrecht
- § 22 Mittelbare Belegung
- § 23 Zweck und Beteiligte des Kooperationsvertrages
- § 24 Gegenstände des Kooperationsvertrages

VIERTER ABSCHNITT
Folgen von Verstößen

- § 25 Naturalrestitution bei Verstößen gegen Bindungen ohne Erlaubnis
- § 26 Geldleistungen bei Verstößen
- § 27 Bußgeldvorschriften
- § 28 Kündigung des Darlehensvertrages bei Aufhebung der Förderzusage

FÜNFTER ABSCHNITT
Übergangs- und Schlussbestimmungen

- § 29 Zeitlicher Anwendungsbereich
- § 30 Überleitungsbestimmungen für Maßnahmen und Entscheidungen nach altem Recht
- § 31 Anwendung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes
- § 32 Überleitung der Regelungen über die Kostenmiete und Anwendung des Wohnungsbindungsgesetzes, der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung
- § 33 Wegfall der Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen
- § 34 Unanwendbarkeit von Bundesrecht
- § 35 Abweichungsbefugnis

ERSTER ABSCHNITT
Allgemeines

§ 1

Anwendungsbereich, Zweck und Zielgruppen

(1) Dieses Gesetz regelt die sozial orientierte Förderung der Schaffung und Ertüchtigung sowie des Erwerbs von Wohnraum, der Gestaltung des Wohnumfeldes, der Verbreitung barrierefreien und barrierearmen Wohnraums sowie die Unterstützung der Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartierstrukturen.

(2) Ziel ist unter Beachtung der Grundsätze nach § 2 die Förderung von Familien, Alleinerziehenden, sonstigen Haushalten mit Kindern, Alleinstehenden, Schwangeren, jungen kinderlosen Haushalten, Senioren, Menschen mit Behinderungen, Haushalten mit geringem Einkommen und Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung. Dabei sind Zielgruppe der Mietwohnraumförderung ausschließlich Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind (soziale Wohnraumförderung).

(3) Die Förderung soll durch Unterstützung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums, der Schaffung, des Erwerbs und der Erhaltung von Mietwohnraum einschließlich genossenschaftlich genutzten Wohnraums, der Unterstützung der Modernisierung von Wohnraum, des Erwerbs von Belegungsrechten sowie damit zusammenhängende Maßnahmen erfolgen. Im Rahmen der Mietwohnraumförderung soll ein Gesamtbestand geförderter Sozialmietwohnungen möglichst dauerhaft gesichert werden.

(4) Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht. Näheres zum Verfahren wird nach Maßgabe dieses Gesetzes durch Verwaltungsvorschrift bestimmt.

§ 2

Fördergrundsätze

Bei der Förderung sind vor allem zu berücksichtigen:

1. regional unterschiedliche wohnungswirtschaftliche Verhältnisse,
2. soziale Erfordernisse,
3. die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen unter Einbeziehung des Wohnumfeldes,

4. die Schaffung und Erhaltung ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse,
5. die funktional sinnvolle Zuordnung der Wohnungen zu den Arbeitsplätzen und der Infrastruktur sowie die ausreichende Anbindung des zu fördernden Wohnraums an den öffentlichen Personennahverkehr,
6. die Stabilisierung von Quartierstrukturen auch durch Unterstützung von Integrationsbemühungen,
7. die Verbesserung des Wohnumfeldes,
8. die Verknüpfung mit anderen Förderbereichen, insbesondere mit Maßnahmen des Städtebaus,
9. der sparsame Umgang mit Grund und Boden,
10. ressourcenschonende Bauweisen unter Berücksichtigung ihrer ökologischen Verträglichkeit und der Kostenersparnis,
11. die Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes,
12. die Umnutzung von Brachen,
13. gesellschaftliche Anforderungen, insbesondere die Folgen des demografischen Wandels sowie die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum,,
14. die Vermeidung nicht gerechtfertigter Wohnkostenentlastungen.

§ 3 Bindungen geförderter Objekte

(1) Das geförderte Objekt unterliegt auf Grund der Förderzusage öffentlich-rechtlichen Bindungen, die den Wohnraum der zweckentsprechenden Verwendung vorbehalten. Art und Umfang der Bindungen sowie Beginn und Ende des Bindungszeitraums werden allgemein in den jeweiligen Förderprogrammen im Sinne des § 5 bestimmt. Bei Mietwohnraum handelt es sich hierbei um Belegungs- und Mietbindungen; bei selbst genutztem Wohneigentum um die Selbstnutzung.

(2) Die Verpflichtungen aus diesen Bindungen obliegen dem Verfügungsberechtigten und dessen Rechtsnachfolger. Bei vertraglicher Rechtsnachfolge hat der Verfügungsberechtigte seinen Rechtsnachfolger auf den Übergang der Verpflichtungen und deren Inhalt schriftlich hinzuweisen. Dies gilt auch, wenn der Verfügungsberechtigte einen Dritten mit der Verwaltung und Vermietung von gefördertem Wohnraum beauftragt oder einen weiteren Verfügungsberechtigten bestimmt.

(3) Bei mittelbarer Belegung (§ 22) unterliegt das mittelbar gebundene Objekt den Bindungen und den Rechtsfolgen nach Absatz 1 und 2.

§ 4 Begriffsbestimmungen

(1) Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Umbauter Raum ist nicht auf Dauer zur Wohnnutzung geeignet, wenn ein zu seiner Nutzung erforderlicher Gebäudeteil zerstört ist oder wenn der Raum oder Gebäudeteil aus baurechtlichen Gründen eine dauernde, zweckentsprechende Nutzung nicht gestattet.

(2) Wohnung ist die abgeschlossene und damit baulich von anderen Räumen getrennte Einheit zum Wohnen bestimmter und geeigneter Räumlichkeiten.

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

(3) Selbst genutztes Wohneigentum ist Wohnraum im eigenen Haus oder in einer eigenen Eigentumswohnung, der zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Der Verfügungsberechtigte ist zur Selbstnutzung des Wohneigentums und damit zur Bindung zum Zwecke der Selbstnutzung verpflichtet. Nach Aufgabe der Selbstnutzung ist der Wohnraum unter Beachtung der Belegungs- und Mietbindungen nach Absatz 5 zu vermieten.

(4) Mietwohnraum ist Wohnraum, der den Bewohnern auf Grund eines Mietverhältnisses oder eines genossenschaftlichen oder eines sonstigen ähnlichen Nutzungsverhältnisses zum Gebrauch überlassen wird.

(5) Belegungsbindung ist die öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Verfügungsberechtigten, eine Mietwohnung nur Wohnberechtigten zu überlassen. Mietbindung ist die öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Verfügungsberechtigten, eine Mietwohnung einem Wohnberechtigten nicht zu einer höheren als der höchstzulässigen Miete nach Absatz 6 zum Gebrauch zu überlassen.

(6) Die höchstzulässige Miete ist entweder die in der Förderzusage festgesetzte Miete ohne den Betrag für die Betriebskosten oder die von der Gemeinde durch Satzung nach § 32 Absatz 3 Satz 3 festgelegte Obergrenze oder die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich eines einheitlichen Abschlags von 15 Prozent nach § 32 Absatz 3 Satz 6.

(7) Wohnungssuchender ist, wer sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich dieses Gesetzes aufhält oder aufhalten will und rechtlich und tatsächlich in der Lage ist, für sich und seine Haushaltsangehörigen auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbständigen Haushalt zu führen, und die hierfür erforderliche Wohnung sucht.

(8) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume. Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

(9) Wohnungsbau ist das Schaffen von Wohnraum durch Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen selbständigen Gebäude geschaffen wird oder die als Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt werden. Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen sind bauliche Maßnahmen unter wesentlichem Bauaufwand zur

1. Beseitigung von Schäden, durch die ein Gebäude auf Dauer ganz oder teilweise wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wird,
2. Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung, durch die Wohnraum geschaffen wird, oder
3. Anpassung von Wohnraum an geänderte Wohnbedürfnisse.

Wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn er Aufwandskosten in Höhe von mindestens 25 000 Euro verursacht.

(10) Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern,
3. nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken oder
4. die Barrierefreiheit der Wohnung herstellen.

Instandsetzungen, die durch die Modernisierung verursacht werden, gelten als Modernisierung.

(11) Als Erwerb neuen Wohnraums gilt der Erwerb innerhalb von vier Jahren nach dessen Bezugsfertigkeit.

(12) Eine Wohnung ist bezugsfertig, wenn sie so weit fertig gestellt ist, dass den künftigen Bewohnern auf Grund objektiver Merkmale ein Bezug zugemutet werden kann. Dabei ist der tatsächliche Bezug ein Indiz für die Bezugsfertigkeit der Wohnung. Auf die Abnahme durch die Baubehörde kommt es nicht an. Der Annahme der Bezugsfertigkeit steht nicht entgegen, dass noch kleinere Arbeiten nachzuholen sind.

(13) Belegungsrechte können als allgemeine Belegungsrechte, Benennungsrechte oder Besetzungsrechte begründet werden. Ein allgemeines Belegungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, von dem durch die Förderung berechtigten und verpflichteten Verfügungsberechtigten zu fordern, eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung nur einem Wohnungssuchenden zu überlassen. dessen Wohnberechtigung sich aus einer Bescheinigung nach § 15 ergibt. Benennungs- und Besetzungsrechte sind Beschränkungen des Auswahlrechts des Vermieters. Benennungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, dem Verfügungsberechtigten für die Vermietung einer bestimmten belegungsgebundenen Wohnung mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen. Besetzungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, einen Wohnungssuchenden zu bestimmen, dem der Verfügungsberechtigte eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung zu überlassen hat.

(14) Bauherr ist, wer das Bauvorhaben im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung durchführt oder durch Dritte durchführen lässt. Bauträger ist, wer gewerbsmäßig Bauvorhaben im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung durchführt oder durch Dritte durchführen lässt.

(15) Verfügungsberechtigter ist, wer auf Grund eines bürgerlichen dinglichen Rechts zum Besitz berechtigt ist, nämlich der Eigentümer, Erbbauberechtigte, Nießbraucher oder Inhaber eines dinglichen Wohnrechts.

(16) Haushaltsangehörige sind die nachfolgend bezeichneten Personen, die Wohnraum in Form einer Verantwortungs- und Einstehensgemeinschaft gemeinsam bewohnen:

1. der Antragsteller,
2. der Ehegatte,
3. der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft zweier Personen und
4. der Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266) in der jeweils geltenden Fassung

sowie deren Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Verschwägerte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern. Zu den Verwandten in gerader Linie rechnen auch Kinder, deren Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von sechs Monaten erwartet wird. Zum Haushalt rechnen auch Personen im Sinne des Satzes 1, wenn sie alsbald in den Haushalt aufgenommen werden sollen.

(17) Junge kinderlose Haushalte sind Haushalte, in denen keine der Personen im Sinne von Absatz 16 Satz 1 Nr. 1 bis 4 älter als 45 Jahre ist und denen kein Kind im Sinne von Absatz 18 angehört.

(18) Kind im Sinne von Zielgruppen eines Förderprogramms (§ 5) ist nur, wer das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat oder das 18. Lebensjahr vollendet hat und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande ist, sich selbst zu unterhalten.

(19) Senioren sind Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben. Bei Ehegatten, Partnern einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft und Lebenspartnern im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes liegen diese Voraussetzungen vor, wenn eine der beiden Personen des gemeinsamen Haushalts das 60. Lebensjahr vollendet hat.

(20) Alleinerziehende sind allein stehende Personen mit mindestens einem in ihrem Haushalt lebenden Kind im Sinne von Absatz 18. Das gilt auch, wenn eine Sorgerechtsregelung und das dauernde Getrenntleben vom Ehepartner oder vom Lebenspartner im Sinne von § 4 Absatz 16 Satz 1 Nummer 4 nachgewiesen wird.

(21) Schwerbehinderte Menschen sind Haushaltsangehörige, die auf Grund ihrer Behinderung spezielle Wohnbedürfnisse hinsichtlich Grundriss oder Ausstattung haben. Die Schwerbehinderung bestimmt sich nach § 2 Abs. 1 und 2 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch (SGB IX) vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1046) in der jeweils geltenden Fassung.

(22) Als Eigenleistungen gelten eigene Geldmittel und Guthaben ohne Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber Dritten, der Wert des Baugrundstücks oder Grundstücksteils, soweit nicht durch Fremdmittel finanziert, der Wert verwendeter Gebäudeteile nach Abzug der Belastungen sowie der Wert von Selbsthilfemaßnahmen. Die durch eine erste Förderung geschaffenen Vermögenswerte gelten im Ausnahmefall einer erneuten Förderung als Eigenleistung. Die Förderprogramme können Abweichungen zulassen.

(23) Selbsthilfemaßnahmen sind die Arbeitsleistungen, die zur Durchführung der geförderten Maßnahmen vom Bauherrn selbst, seinen Angehörigen oder von anderen unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit erbracht werden.

§ 5 Umsetzung des Förderauftrags

Die Fördermaßnahmen erfolgen auf der Grundlage der zur Umsetzung dieses Gesetzes aufzustellenden Förderprogramme des Landes. Unter Berücksichtigung der §§ 1 und 2 können Schwerpunkte gesetzt und Kriterien für eine bedarfsorientierte Differenzierung herangezogen werden. Im Förderprogramm kann bestimmt werden, dass die Barrierefreiheit des Wohnraums Voraussetzung der Förderung ist. Gleiches gilt für energiesparende Bauweisen und zusätzliche energetische Anforderungen an den zu fördernden Wohnraum.

§ 6 Fördertatbestände

(1) Tatbestände der Förderung können insbesondere sein:

1. der Bau von Wohnraum (§ 4 Absatz 9),
2. der Erwerb neuen Wohnraums (§ 4 Absatz 11),
3. der Erwerb bestehenden Wohnraums,
4. die Modernisierung von Wohnraum (§ 4 Absatz 10),
5. der Erwerb von Belegungsrechten (§ 4 Absatz 13),
6. Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartierstrukturen.

Aus besonderem öffentlichen Interesse können nach Maßgabe des jeweiligen Förderprogramms Sonderbindungen begründet werden. Das öffentliche Interesse kann insbesondere in der Fachkräftegewinnung und Fachkräftesicherung bestehen. Mit einer Sonderbindung kann geförderter Wohnraum der mietweisen Überlassung an wohnberechtigte Mitarbeiter vorbehalten werden. Von dieser Sonderbindung gilt der Förderempfänger als insoweit befreit, als eine Überlassung des geförderten Wohnraums an wohnberechtigte Mitarbeiter nicht oder nicht im vollen Umfang möglich ist. Die Überlassung hat dann an wohnberechtigte Haushalte nach § 15 zu erfolgen. Eine Ausgleichsleistung ist nicht zu entrichten.

(2) Förderungen nach Absatz 1 erfolgen nur mit Begründung von Belegungs- und Mietbindungen oder Bindungen zum Zwecke der Selbstnutzung. Förderungen zur Modernisierung von Wohnraum können bindungsfrei erfolgen.

(3) Der Erwerb von Belegungsrechten an bezugsfertigem Mietwohnraum setzt voraus, dass dieser frei ist. Abweichend hiervon kann ein Erwerb von Belegungsrechten auch bei einem bestehenden Mietverhältnis zugelassen werden, wenn

1. der Mieterhaushalt die Voraussetzungen nach § 15 erfüllt,
2. beim Mieterhaushalt eine Einkommensminderung eingetreten ist und nachgewiesen wird und
3. der Vermieter mit Blick auf die Begründung einer Belegungs- und Mietbindung eine Absenkung der Miethöhe vornimmt, die dem Mieterhaushalt zugutekommt.

Der Erwerb von Belegungsrechten bei bestehendem Mietverhältnis ist auch dann zulässig, wenn er unmittelbar an die auslaufende Bindung anschließt und der Mieterhaushalt zum Zeitpunkt der Fortsetzung die Voraussetzungen nach § 15 erfüllt.

(4) Die Fälle der zusätzlichen Förderung nach § 14 können eigenständige Fördertatbestände sein. Im Rahmen der Förderprogramme des Landes gemäß § 5 werden die jeweils maßgeblichen Fördertatbestände festgelegt. Es können über die Anforderungen des § 10 hinausgehende Fördervoraussetzungen festgelegt werden. Förderungen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und nach Absatz 4 Satz 1 müssen den Zielgruppen dienen.

§ 7 Fördermittel

(1) Die Förderung erfolgt durch Gewährung von Zuwendungen in Form von Zuschüssen oder Darlehen oder von geldwerten Leistungen. Die Darlehen können auch zur nachstelligen Finanzierung eingesetzt werden. Im Förderprogramm kann dem Förderempfänger (§ 8) für bestimmte Fördertatbestände, insbesondere die Modernisierung von Wohnraum (§ 6 Absatz 1 Nummer 4), die Möglichkeit einer Wahl der Fördermittel zwischen der Gewährung von Darlehen und der Gewährung von Zuschüssen gestattet werden.

(2) Soweit die Vorbereitung und Durchführung des Förderprogramms für das folgende Programmjahr es erfordern, kann das Finanzministerium auf Antrag des zuständigen Ressorts mit Zustimmung des Finanzausschusses des Landtags die zur Wohnraumförderung bereitzustellenden Landesmittel schon vor dem Inkrafttreten des jeweiligen Staatshaushaltsplans zur Vorplanung durch das zuständige Ressort mit der Maßgabe freigeben, dass die für die Förderzusage zuständige Stelle (Bewilligungsstelle) über die freigegebenen Mittel verfügen darf. Das Finanzministerium kann zur Auszahlung bewilligter Fördermittel schon vor dem Inkrafttreten des Staatshaushaltsplans Mittel bereitstellen.

(3) Die soziale Mietwohnraumförderung ist eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse im Sinne des Rechts der Europäischen Union. Fördermaßnahmen sind im Einklang mit den Beihilfenvorschriften der Europäischen Union durchzuführen.

§ 8 Förderempfänger

(1) Empfänger der Förderung ist

1. bei dem Bau oder der Modernisierung von Wohnraum der Bauherr (§ 4 Abs. 14),
2. beim Erwerb neuen oder bestehenden Wohnraums der Erwerber,
3. beim Erwerb von Belegungsrechten der Eigentümer, ein sonst zur Begründung von Belegungsrechten an dem Wohnraum Berechtigter oder der Erwerber,

4. bei Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartierstrukturen der Maßnahmeträger,
5. bei der eigenständigen Förderung zusätzlicher Maßnahmen (§ 6 Absatz 4 Satz 1) im Falle von § 14 Nr. 1 die Gemeinde, ein Gemeindeverband oder ein beauftragter Dritter, in den Fällen von § 14 Nr. 2 bis 4 der Bauherr.

(2) Einem Bauträger (§ 4 Abs. 14) kann zur Weiterveräußerung von Wohnraum die Zusage zur Förderung von Erwerbem erteilt werden, die die Fördervoraussetzungen erfüllen. Der Bauträger kann von der Zusage auch zu eigenen Gunsten Gebrauch machen, wenn er den Wohnraum in eigenem Namen vermietet und die Fördervoraussetzungen erfüllt werden.

§ 9 Aufgaben und Zuständigkeiten

(1) Die Förderung nach diesem Gesetz ist Aufgabe des Landes. Das Land, die Landkreise und die Gemeinden wirken bei der Förderung zusammen.

(2) Wohnungswirtschaftliche Belange der Gemeinden sollen berücksichtigt werden; dies gilt insbesondere, wenn sich die Gemeinden angemessen an der Förderung beteiligen. Gemeinden sollen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau überlassen und dabei die Anforderungen des kosten- und flächensparenden Bauens berücksichtigen. Das Land kann die Gewährung einer Förderung von der Mitwirkung der Gemeinde abhängig machen.

(3) Gemeinden und Landkreise können mit eigenen Mitteln eine Förderung nach diesem Gesetz durchführen. Es bleibt ihnen unbenommen, eine Wohnraumförderung außerhalb dieses Gesetzes zu betreiben.

(4) Die Landeskreditbank Baden-Württemberg - Förderbank (L-Bank) kann auch mit eigenen Mitteln und mit Zustimmung der Landesregierung eine Förderung nach diesem Gesetz durchführen; die Bestimmungen gelten entsprechend. Sie ist berechtigt, eine Wohnraumförderung mit bankeigenen Mitteln außerhalb dieses Gesetzes durchzuführen.

(5) Die oberste Landesbehörde bestimmt durch Rechtsverordnung die zuständigen Stellen. Erfolgt eine Förderung nach Absatz 3 Satz 1 ausschließlich mit Mitteln einer Gemeinde oder eines Landkreises, trifft die Gemeinde oder der Landkreis die Bestimmung durch Satzung oder Organisationsverfügung.

(6) Gemeinden, die durch Rechtsverordnung nach Absatz 5 Satz 1 als zuständige Stellen bestimmt sind, erfüllen die Aufgaben als Weisungsaufgaben. Das Weisungsrecht ist unbeschränkt. Die Stadtkreise und Großen Kreisstädte unterliegen insoweit der Fachaufsicht des Regierungspräsidiums und der obersten Landesbehörde, die übrigen Gemeinden der Fachaufsicht des Landratsamtes, des Regierungspräsidiums und der obersten Landesbehörde.

ZWEITER ABSCHNITT Fördermethodik

§ 10 Fördervoraussetzungen

(1) Die Förderung bedarf eines Förderantrags.

(2) Die Gewährung von objektbezogenen Fördermitteln setzt voraus, dass der Förderempfänger

1. Eigentümer eines geeigneten Baugrundstücks ist oder nachweist, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks gesichert ist oder durch die Gewährung der Fördermittel gesichert wird, oder
2. Inhaber eines Erbbaurechts von angemessener Dauer an einem geeigneten Grundstück ist oder nachweist, dass der Erwerb eines derartigen Erbbaurechts gesichert ist,

und

3. die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und Verwaltung des Wohnraums bietet,
4. nach einer Bonitätsprüfung der Bewilligungsstelle die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, insbesondere die aus der Förderung und sonstigen Verpflichtungen resultierende Belastung auf Dauer tragen kann,
5. eine angemessene Eigenleistung erbringt,
6. die Gewähr dafür bietet, dass der Förderzweck auch auf Dauer erreicht wird,
7. mit dem Vorhaben noch nicht begonnen hat oder einem vorzeitigen Beginn zugestimmt wurde und
8. die Förderung für ein Vorhaben beantragt, das öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Die Gewährung von Fördermitteln setzt weiter voraus, dass

1. nur Haushalte begünstigt werden, deren Einkommen die in den jeweiligen Förderprogrammen festzulegenden Einkommensgrenzen nicht überschreiten und nicht offensichtlich ist, dass das Einkommen die maßgebliche Einkommensgrenze in absehbarer Zeit um mehr als ein Drittel überschreitet,
2. die übrigen im Förderprogramm sowie in weiteren Verwaltungsvorschriften festgelegten Anforderungen eingehalten werden; darin können auch Kostenobergrenzen oder Förderpauschalen vorgesehen sein,
3. der Wohnraum eine dem Förderzweck entsprechende angemessene Größe und Aufteilung aufweist und
4. bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen (§ 4 Abs. 9) das geförderte Objekt nach Abschluss der Maßnahme noch mindestens 30 Jahre Wohnzwecken dienen kann. Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen an Miet- und Genossenschaftswohnraum können nur gefördert werden, wenn dieser bereits leer steht oder wenn sichergestellt ist, dass die bisherigen Mieter entweder zur Zahlung der nach Durchführung der Maßnahme erhobenen höchstzulässigen Miete oder zum Umzug bereit sind. Können Mieter während der Durchführung der Baumaßnahmen nicht in der Wohnung verbleiben, muss ihre anderweitige Unterbringung gewährleistet sein. Der Antragsteller hat das Vorliegen der Voraussetzungen schriftlich zu bestätigen.

(2a) Die Gewährung von Fördermitteln soll von der obersten Landesbehörde ausgesetzt werden, wenn bei einer Gemeinde schwerwiegende Verstöße gegen die Verpflichtung zur Erfassung und Überwachung von Bindungen nach § 20 festgestellt werden und die Gemeinde auch auf entsprechende Aufforderung keine ausreichenden Maßnahmen zur Abhilfe trifft. Die Gewährung von Fördermitteln darf erst wieder aufgenommen werden, wenn die Sicherung der Zweckbindung und das Ziel eines effizienten Mitteleinsatzes wieder gewährleistet sind.

(3) Bezugsgröße für die Festlegung von in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße gestaffelten Einkommensgrenzen in den jeweiligen Förderprogrammen ist der jeweils - kaufmännisch - auf die nächsten 1 000 Euro auf- oder abgerundete vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg zuletzt ermittelte durchschnittliche Bruttojahresverdienst der männlichen Arbeitnehmer. Im Förderprogramm können Zu- oder Abschläge von dem in Satz 1 genannten statistischen Wert vorgesehen werden. Dabei hat sich die Festlegung der Einkommensgrenzen für die soziale Mietwohnraumförderung an der Zielgruppe nach § 1 Abs. 2 Satz 2 auszurichten.

(4) Der Antragsteller hat die Fördervoraussetzungen auf Verlangen der zuständigen Stelle in geeigneter Form nachzuweisen. Die zuständige Stelle und die oberste Landesbehörde sind berechtigt, die Verwen-

derung einheitlicher Vordrucke vorzuschreiben. Zum Nachweis der Schwerbehinderung (§ 4 Abs. 21) kann die Vorlage des Ausweises nach § 69 SGB IX verlangt werden.

(5) Vorschriften zur Angemessenheit der Größe und der Aufteilung des Wohnraums sowie zur Berechnung der Grundfläche und zur Anrechenbarkeit auf die Wohnfläche können durch Verwaltungsvorschrift der obersten Landesbehörde erlassen werden. Bei Bestimmungen über die Grenzen für Wohnungsgrößen ist insbesondere der Förderzweck zu berücksichtigen. Dabei ist den besonderen persönlichen oder beruflichen Bedürfnissen der Haushaltsangehörigen, insbesondere von älteren Menschen oder Menschen mit Behinderung, junger Haushalte in der Familiengründungsphase oder Alleinerziehender, besonderen Härten sowie Besonderheiten bei baulichen Maßnahmen in bestehendem Wohnraum Rechnung zu tragen. Das Verwaltungsverfahren ist durch Verwaltungsvorschrift der obersten Landesbehörde zu regeln. Dort sind auch Bestimmungen zu treffen zu den Anforderungen über die Verwendung der Zuwendung, Mitteilungs- und Vorlagepflichten der Zuwendungsempfänger, den Verwendungsnachweis und die Prüfung der Verwendung.

§ 11 Förderausschlüsse

(1) Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn der mit ihr verfolgte Zweck verfehlt würde. Dies ist insbesondere der Fall, wenn

1. das betroffene Grundstück außerhalb Baden-Württembergs liegt,
2. Wohnraum tatsächlich oder rechtlich nicht zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist,
3. die Kosten der Fördermaßnahme unzureichend oder überhöht veranschlagt sind,
4. Wohnraum insbesondere auf Grund der Dimensionierung der Gesamtmaßnahme oder des Standorts den Anforderungen an eine ausgewogene Bewohner- und Quartierstruktur widerspräche,
5. Wohnraum voraussichtlich in der Möglichkeit der Veräußerung wesentlich beeinträchtigt ist.

(2) Die Förderung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums ist darüber hinaus ausgeschlossen, wenn

1. der Haushalt bereits über Wohneigentum von angemessener Größe und angemessenem Zugschnitt verfügt, es sei denn, es liegt für eine erneute Förderung ein besonderer sachlicher Grund vor; besteht zwischen der Veräußerung oder sonstigen Aufgabe von ehemals vorhandenem ausreichenden Wohneigentum und der Antragstellung ein enger zeitlicher Zusammenhang, scheidet eine Förderung ebenfalls grundsätzlich aus,
2. die Förderung nicht gerechtfertigt wäre, insbesondere wenn das vorhandene verwertbare Vermögen bereits ausreichen würde, um den Antragsteller angemessen mit Wohnraum zu versorgen.

§ 12 Einkommen

(1) Maßgebendes Einkommen für die Einhaltung der Einkommensgrenze ist das Gesamtjahreseinkommen des Antragstellers sowie der weiteren Haushaltsangehörigen. Maßgebend sind

1. bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum die Verhältnisse im Zeitpunkt des Eingangs eines prüffähigen Antrages bei der für die Antragsannahme zuständigen Stelle,
2. bei der Förderung von Mietwohnraum die Verhältnisse im Zeitpunkt des Eingangs eines prüffähigen Antrags auf einen Wohnberechtigungsschein bei der für die Antragsannahme zuständigen

Stelle oder die Verhältnisse im Zeitpunkt der Einkommensüberprüfung in der einkommensorientierten Mietwohnraumförderung (§ 21 Absatz 6 Satz 2).

Ein Antrag ist prüffähig im Sinne von Satz 2 Nummer 1 oder Nummer 2, wenn er über die persönlichen Verhältnisse der Haushaltsangehörigen Auskunft gibt sowie darüber hinaus Angaben zu bereits vorhandenem Wohneigentum, zum Bruttoeinkommen, sowie im Fall von Satz 2 Nummer 1 zusätzlich Angaben zum Vorhaben sowie zu dessen Gesamtkosten und Finanzierung enthält.

(2) Jahreseinkommen

1. ist bei nicht selbständiger Arbeit der Bruttojahresverdienst abzüglich der zuletzt - längstens für das vorletzte Kalenderjahr vor Antragstellung - steuerlich anerkannten Werbungskosten einschließlich der diesen gleichgestellten Kosten, mindestens aber der steuerlichen Werbungskostenpauschale,
2. ist bei selbständiger Tätigkeit, auch in der Land- und Forstwirtschaft oder in einem Gewerbebetrieb, der zuletzt - längstens für das vorletzte Kalenderjahr vor Antragstellung - steuerlich anerkannte Gewinn; liegt kein Steuerbescheid vor, ist Jahreseinkommen der festgelegte Überschuss der Betriebseinnahmen über die Betriebsausgaben,
3. ist bei Vermietung und Verpachtung sowie Kapitalvermögen der Überschuss der Einnahmen über die zuletzt - längstens für das vorletzte Kalenderjahr vor Antragstellung steuerlich anerkannten Werbungskosten,
4. sind wiederkehrende Bezüge aus Renten und Pensionen, aus Altersvorsorgevermögen sowie aus unabhängigen Tätigkeiten und Versorgungsleistungen aus Vermögensübergabeverträgen abzüglich der zuletzt - längstens für das vorletzte Kalenderjahr vor Antragstellung - steuerlich anerkannten Werbungskosten, mindestens aber der steuerlichen Werbungskostenpauschale,
5. sind steuerfreie Einkünfte nach § 3 Nr. 2 des Einkommensteuergesetzes.

Satz 1 Nr. 5 findet nur Anwendung zur Ermittlung des Einkommens zur Feststellung der Wohnberechtigung nach § 15 sowie zur Einkommensüberprüfung in der einkommensorientierten Mietwohnraumförderung (§ 21 Absatz 6 Satz 2). Bei Alleinerziehenden ist das Jahreseinkommen um den Entlastungsbetrag nach § 24 b des Einkommensteuergesetzes zu mindern. Ein Ausgleich mit negativem Einkommen aus anderen Einkommensarten oder mit negativem Einkommen anderer Haushaltsangehöriger ist nicht zulässig.

(3) Bruttojahresverdienst ist der Bruttolohn oder das Bruttogehalt einschließlich aller tariflichen und außertariflichen Leistungs-, Sozial- und sonstigen Zulagen und Zuschläge (insbesondere Urlaubs- und Weihnachtsgeld, Gratifikationen, 13. und 14. Monatsgehalt, Gewinnbeteiligungen, Tantiemen). Zum Bruttojahresverdienst zählen auch vermögenswirksame Leistungen des Arbeitgebers oder von ihm übernommene Lohnsteuerbeträge und Versicherungsprämien. Sachbezüge und Zahlungen zum Ausgleich für bestimmte Mehraufwendungen zählen nicht zum Bruttojahresverdienst.

(3a) Im Falle gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen sind Unterhaltsleistungen in Form von Trennungs- oder Scheidungsunterhalt bei Getrenntleben sowie in Form von Kindesunterhalt an das Kind als Haushaltsmitglied bei dem anderen Elternteil wie folgt zu berücksichtigen:

1. beim Unterhaltsempfänger Unterhaltsleistungen in Form von Kindesunterhalt sowie in Form von Trennungs- oder Scheidungsunterhalt als Einkommen jeweils in voller Höhe,
2. beim Unterhaltspflichtigen Unterhaltsleistungen
 - a) in Form von Kindesunterhalt bis zu 3 000 Euro jährlich je Kind,
 - b) in Form von Trennungs- oder Scheidungsunterhalt bis zu 6 000 Euro jährlich

jeweils als Abzug vom Einkommen.

(4) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen maßgeblich, das ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist. Hierzu kann auch von dem Einkommen ausgegangen werden, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor Antragstellung erzielt worden ist. Änderungen des Einkommens sind zu berücksichtigen, wenn sie

1. im Zeitpunkt der Antragstellung bereits eingetreten sind oder
2. innerhalb von zwölf Monaten mit Sicherheit zu erwarten sind, sofern Beginn und Ausmaß bekannt sind.

Bei Einkommensänderungen ist das Zwölfwache des mit Sicherheit zu erwartenden neuen Monatseinkommens zuzüglich der zu erwartenden jahresbezogenen Einmalleistungen zu Grunde zu legen.

(5) Das Gesamteinkommen der künftigen Darlehensnehmer muss für die Bonitätsprüfung nach § 10 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 nach der Prognose der Bewilligungsstelle nachhaltig, in der Regel mindestens drei Jahre in gleicher Höhe, erzielbar erscheinen. Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, eventuelle weitere dauerhaft erzielbare Einnahmen zu berücksichtigen.

§ 13 Förderzusage

(1) Die Förderung wird durch einen schriftlichen Zuwendungsbescheid der Bewilligungsstelle gewährt (Förderzusage). Die Förderzusage erfolgt auf der Grundlage und unter Berücksichtigung des Förderprogramms nach § 5. Die zuständige Stelle kann Bestimmungen der Förderzusage nach den allgemeinen Vorschriften im Wege der Verwaltungsvollstreckung vollziehen.

(2) In der Förderzusage sind Verwendungszweck, Art, Höhe und Bedingungen der Förderung zu regeln. Bei der Förderung von Wohnraum sind Beginn und Ende der Bindungsdauer, Inhalt und Umfang der Bindungen sowie bei Mietbindungen eine höchstzulässige Miete zu bestimmen. Für einen Zeitraum bis zur Hälfte der Bindungsdauer kann in der Förderzusage nach Maßgabe des Förderprogramms eine Belegung durch Wohnungssuchende zugelassen werden, die abweichend von § 4 Abs. 7 nicht in der Lage sind, für sich und ihre Haushaltsangehörigen auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbständigen Haushalt zu führen, wenn der Wohnraum für die übrige Zeit der Bindungsdauer zu Gunsten einer Zielgruppe im Sinne des § 1 Abs. 2 gebunden wird. Im Falle des Satzes 3 ist die abweichende Gebrauchsüberlassung im Mietvertrag auf den zugelassenen Zeitraum zu befristen.

(3) In der Förderzusage können insbesondere Bestimmungen getroffen werden

1. zur Sicherung und Durchsetzung der Fördergrundsätze und des jeweiligen Förderzwecks (Nebenbestimmungen),
2. über die Zulassung einer mittelbaren Belegung bei Mietwohnungen nach § 22 Absatz 1,
3. über die Befugnis der zuständigen Stelle, bei Mietwohnungen ein Benennungs- oder Besetzungsrecht (§ 4 Abs. 13) auszuüben,
4. über Änderungen der höchstzulässigen Miete während der Dauer der Förderung,
5. über Bindungen von Mietwohnraum ausschließlich zu Gunsten bestimmter Haushalte.

(4) In der Förderzusage ist auf die Rechtsfolgen nach § 3 und die Folgen von Verstößen (§§ 25 bis 28) hinzuweisen.

§ 14

Zusätzliche Förderung

Eine zusätzliche Förderung kann insbesondere gewährt werden,

1. wenn eine Gemeinde, ein Gemeindeverband oder ein beauftragter Dritter zusätzlich begleitende, auch strukturelle und personelle Maßnahmen ergreift, die den Förderzweck nachhaltig unterstützen,
2. bei besonderen baulichen Maßnahmen, mit denen den Belangen der Zielgruppen zusätzlich Rechnung getragen wird, insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels,
3. bei ressourcenschonenden Bauweisen, die besonders wirksam zur Entlastung der Umwelt, zum Schutz der Gesundheit und zur rationellen Energieverwendung beitragen,
4. bei besonderen experimentellen Ansätzen zur Weiterentwicklung des Wohnungsbaus.

DRITTER ABSCHNITT Bindungs- und Sicherungsrecht

§ 15 Überlassung von Mietwohnraum

(1) Der Vermieter darf die Mietwohnung nach Maßgabe der Förderzusage nur einem Wohnungssuchenden (§ 4 Abs. 7) zum Gebrauch überlassen, dessen Wohnberechtigung sich aus einem in Baden-Württemberg ausgestellten und vom Wohnungssuchenden übergebenen Wohnberechtigungsschein ergibt. Die Überlassung an einen Zwischenmieter, der selbst keine Wohnzwecke verfolgt, ist nach Maßgabe von Satz 3 und 4 zulässig. Die Höhe des geschuldeten Entgelts darf die förderseitig zugelassene Miethöhe nicht übersteigen. Die Mietwohnung ist durch den Endmieter entsprechend der Förderzusage zu nutzen.

(2) Die zuständige Stelle erteilt auf Antrag einen längstens auf ein Jahr befristeten Wohnberechtigungsschein, wenn der Wohnungssuchende mit seinen Haushaltsangehörigen (§ 4 Abs. 16) die maßgebliche Einkommensgrenze einhält. In dem Wohnberechtigungsschein ist anzugeben, welche maßgebliche Einkommensgrenze eingehalten wird. In dem Wohnberechtigungsschein ist ferner die für den Wohnungssuchenden und seine Haushaltsangehörigen maßgebliche Wohnungsgröße nach der Wohnfläche oder der Raumzahl anzugeben. Soweit Wohnungen nach der Förderzusage bestimmten Haushalten vorbehalten sind, sind in den Wohnberechtigungsschein Angaben zur Zugehörigkeit zu diesen Haushalten aufzunehmen.

(3) Die zuständige Stelle kann abweichen von der

1. Einkommensgrenze, um eine besondere Härte für den Wohnungssuchenden zu vermeiden oder wenn der Wohnungssuchende durch den Bezug der Wohnung eine andere geförderte Wohnung freimacht, deren Miete, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, niedriger ist oder deren Größe die für ihn maßgebliche Wohnungsgröße übersteigt,
2. maßgeblichen Wohnungsgröße zur Berücksichtigung besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse oder zur Vermeidung besonderer Härten.

(4) Der Antrag ist trotz Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze abzulehnen, wenn die Erteilung offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre; dies ist insbesondere der Fall, wenn der Wohnungssuchende oder einer seiner Haushaltsangehörigen über angemessenes Wohneigentum oder sonst über erhebliches verwertbares Vermögen verfügt.

(5) Der Verfügungsberechtigte hat unverzüglich nachdem er die Wohnung einem Wohnungssuchenden überlassen hat, der zuständigen Stelle die Namen des Wohnungssuchenden und seiner Haushaltsangehörigen mitzuteilen und ihr den übergebenen Wohnberechtigungsschein vorzulegen.

(6) Wenn der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins aus der Wohnung ausgezogen ist, darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung den Haushaltsangehörigen nach Maßgabe dieser Vorschrift zum Ge-

brauch überlassen. Die Wohnung darf auch ohne Nachweis der Wohnberechtigung zum Gebrauch überlassen werden,

1. wenn der Ehegatte oder der Lebenspartner im Sinne des § 4 Absatz 16 Satz 1 Nummer 4 in der Wohnung verbleibt,
2. nach dem Tod des Wohnberechtigten den Personen, die nach § 563 Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches in das Mietverhältnis eingetreten sind.

(7) Für die Überlassung einer mit Wohnungsfürsorgemitteln des Landes geförderten Wohnung bedarf es nicht des Nachweises der Wohnberechtigung, soweit die Überlassung auf Grund eines ausgeübten Besetzungsrechts erfolgt. Die für die Ausübung des Besetzungsrechts zuständige Stelle stellt die Wohnberechtigung nach den Voraussetzungen des Wohnungsfürsorgeprogramms fest.

§ 16 Bestand der Bindungen

(1) Bei Darlehen unter Einsatz von Haushaltsmitteln bleiben die Bindungen bestehen bei vollständiger Rückzahlung

1. 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,
2. ohne Rechtsverpflichtung bis zum Ablauf des achten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, sofern nicht das Ende der Bindungen nach der Förderzusage vorher eintritt.

Die Aufhebung der Förderzusage ohne Kündigung des Darlehensvertrages steht einer Rückzahlung im Sinne von Satz 1 Nr. 1 gleich. Der Verzicht des Förderempfängers auf die weitere Förderung steht einer Rückzahlung im Sinne von Satz 1 Nummer 2 gleich. Wurde der Wohnraum als selbst genutztes Wohneigentum gefördert und wird er bei der vorzeitigen Rückzahlung ohne Rechtsverpflichtung noch selbst genutzt, endet die Bindung im Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung. Satz 4 kommt auch dann zur Anwendung, wenn das selbst genutzte Wohneigentum zwar nicht zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung ohne Rechtsverpflichtung, aber innerhalb eines Jahres vor diesem Zeitpunkt noch selbst genutzt wurde

(2) Erlöschen bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks oder Erbbaurechts die auf Grund der Darlehensförderung unter Einsatz von Haushaltsmitteln begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag, bestehen die Bindungen bis zu ihrem in der Förderzusage bestimmten Ende fort, längstens jedoch bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist. Erlöschen die Grundpfandrechte nach Satz 1 nicht mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung des Grundstücks, bestehen die Bindungen unverändert weiter.

(3) Bei der Rückforderung einmaliger Zuschüsse oder bei deren Rückzahlung ohne Rechtsverpflichtung finden die Nachwirkungsfristen gemäß Absatz 1 entsprechende Anwendung. Bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks oder Erbbaurechts enden die Bindungen mit dem Zuschlag.

(4) Laufen die Bindungen bereits länger als 15 Jahre und kann der Verfügungsberechtigte den gebundenen Wohnraum nicht mehr in wohnungswirtschaftlich zumutbarer Weise nutzen, so kann zur Wiederherstellung einer solchen Nutzung die zuständige Stelle im Einvernehmen mit der obersten Landesbehörde das Ende des Bindungszeitraums neu bestimmen. Dies setzt insbesondere voraus, dass

1. die Freistellung oder Übertragung von Bindungen nach Einschätzung der zuständigen Stelle nicht in Betracht kommt und
2. der Verfügungsberechtigte im Rahmen des wirtschaftlich Zumutbaren für die Instandhaltung des Objekts gesorgt hat oder wegen Insolvenz hierzu nicht in der Lage ist.

Die Neubestimmung des Bindungszeitraums ist regelmäßig mit Ausgleichsleistungen im Sinne des § 18 Absatz 5 durch den Verfügungsberechtigten zu verbinden.

(5) Die zuständige Stelle hat auf Antrag dem Verfügungsberechtigten und bei berechtigtem Interesse auch einem Wohnungssuchenden und dem Mieter schriftlich zu bestätigen, wie lange die Belegungs- und Mietbindungen dauern. Die Bestätigung ist gegenüber dem Verfügungsberechtigten und dem Mieter verbindlich.

§ 17 Sicherung der Belegungsbindung

(1) Sobald voraussehbar ist, dass gebundener Mietwohnraum oder selbst genutzter gebundener Wohnraum bezugsfertig oder frei wird, hat der Verfügungsberechtigte dies der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich oder elektronisch anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen.

(2) Ein Erwerber von selbst genutztem gebundenem Wohnraum kann innerhalb der Bindungsdauer eine Förderung übernehmen, wenn er die Voraussetzungen der gewährten Förderung erfüllt und die zuständige Stelle der Übernahme zustimmt.

§ 18 Erlaubnispflicht für die Aufhebung von Bindungen

(1) Die teilweise oder vollständige Aufhebung von Bindungen für Wohnzwecke, von Belegungsbindungen, von Belegungs- und Mietbindungen oder von Bindungen zum Zwecke der Selbstnutzung bedarf einer Erlaubnis. Die Erteilung einer Erlaubnis kommt nach Maßgabe der Absätze 2 bis 6 in folgenden Fällen in Betracht:

1. Nutzung von gebundenem Mietwohnraum zur Selbstnutzung durch den Verfügungsberechtigten,
2. Nutzung von zur Selbstnutzung gebundenem Wohnraum als Mietwohnraum,
3. Vermietung von gebundenem Mietwohnraum an einen Inhaber eines für die maßgebliche Wohnungsgröße ausgestellten Wohnberechtigungsscheins nach § 15, aber unter
 - a) Nichteinhaltung der angemessenen Wohnungsgrößen oder
 - b) Belegung unter Abweichung vom Vorbehalt und Vorrang oder von Sonderbindungen der Wohnung zugunsten bestimmter Personengruppen oder bestimmter Haushalte,
4. Vermietung von gebundenem Mietwohnraum zu Wohnzwecken an eine Person ohne Wohnberechtigungsschein nach § 15 oder die Überlassung an einen Zwischenmieter entgegen § 15 Absatz 1 Satz 2 bis 4,
5. Zuführung von gebundenem Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken im Sinne des § 4 Absatz 2a oder entsprechende bauliche Änderung,
6. nicht nur vorübergehender, mehr als sechs Monate andauernder Leerstand,
7. bauliche Änderungen von gebundenem Wohnraum ohne Aufgabe des Wohnzwecks im Sinne des § 4 Absatz 2a unter Wegfall von Wohnfläche,
8. Beseitigung von gebundenem Wohnraum.

Die Erlaubnis bedarf der Schriftform. Sie soll vorbehaltlich der Regelung in Absatz 4 befristet erfolgen.

(2) Die Erlaubnis ist in den Fällen des Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2 zu erteilen, wenn im Fall der Nummer 1 der Verfügungsberechtigte und dessen Haushaltsangehörige beziehungsweise im Fall der

Nummer 2 der Mieter und dessen Haushaltsangehörige die Voraussetzungen des § 15 erfüllen. Im Fall des Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 ist die Erlaubnis nur wirksam, solange die Vermietung zu der höchstzulässigen Miete nach § 4 Absatz 6 erfolgt. Die Erlaubnis ist im Fall des Absatz 1 Satz 2 Nummer 7 zu erteilen, wenn der Wegfall der Wohnfläche bezogen auf die geförderte Wohnfläche im Gebäude weniger als fünf Prozent beträgt.

(3) Die Erlaubnis kann in den Fällen des Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2 über Absatz 2 hinaus sowie in den Fällen des Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 bis 8 erteilt werden, wenn

1. ein öffentliches Interesse an der Aufrechterhaltung der Belegungsbindungen nicht mehr besteht,
2. dies zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen erforderlich ist oder
3. dem Verfügungsberechtigten ein Festhalten an der bindungsgerechten Nutzung nicht mehr zumutbar ist, wobei dies aufgrund fehlender Nachfrage nur angenommen werden kann, wenn der Verfügungsberechtigte nachweist, dass ein hinreichendes eigenes Bemühen um eine zweckentsprechende Nutzung der gebundenen Wohnung über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten erfolglos geblieben ist.

In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 und 2 kann die Erlaubnis auch ohne Antrag eines Verfügungsberechtigten für bestimmte Wohnungen, für Wohnungen bestimmter Art oder für Wohnungen in bestimmten Gebieten erteilt werden.

(4) Die Erlaubnis nach Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 bis 6 ist in der Regel befristet für längstens fünf Jahre, bei unbefristetem Nutzungsverhältnis bis zu dessen Ende, zu erteilen. Abweichend hiervon ist in den Fällen des Absatz 1 Satz 2 Nummer 5 die Erlaubnis unbefristet zu erteilen, wenn durch eine bauliche Änderung die Zweckänderung dauerhaft verfestigt werden soll. Die Erlaubnis nach Absatz 1 Satz 2 Nummer 7 und 8 ist unbefristet zu erteilen.

(5) Die Erlaubnis ist außer in den Fällen des Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 1 Satz 2 Nummer 1, 2 oder 7 unter der Verpflichtung zu einem Ausgleich zu erteilen. In den Fällen des Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 besteht der Ausgleich in einer laufenden Geldleistung in angemessener Höhe. In den Fällen des Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 bis 8 besteht der Ausgleich vorrangig in der Übertragung der Belegungs- und Mietbindung nach § 22 auf Ersatzwohnungen, nur hilfsweise bei Nichtverfügbarkeit von Ersatzwohnraum seitens des Verfügungsberechtigten in einer laufenden Geldleistung. Die eingezogenen Geldleistungen sind durch die zuständige Stelle für Maßnahmen nach diesem Gesetz einzusetzen.

(6) Bei Nichteinhaltung von Bindungen im Sinne des Absatz 1, ohne dass eine Erlaubnis erteilt wurde, richten sich die Rechtsfolgen nach §§ 25 bis 28.

§ 19

Sicherung der höchstzulässigen Miete (Mietbindung)

(1) Bestimmungen über die höchstzulässige Miete (§ 4 Abs. 6) nach § 13 dürfen nicht zum Nachteil des Mieters von den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften abweichen.

(2) Der Vermieter darf eine Wohnung nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Er kann die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften bis zur Grenze des Satzes 1 erhöhen, jedoch nur unter Einhaltung der Bestimmungen der Förderzusage. Er hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Ende der Bindungsdauer im Mietvertrag anzugeben.

(3) Der Vermieter darf

1. eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs und
2. eine sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie in der Förderzusage zugelassen ist,

fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

(4) Der Mieter kann sich gegenüber dem Vermieter auf die Bestimmungen der Förderzusage über die höchstzulässige Miete und auf die sonstigen Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung berufen. Hierzu hat ihm der Vermieter die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Erteilt der Vermieter die Auskünfte nicht oder nur unzureichend, hat dies auf Verlangen des Mieters durch die zuständige Stelle zu erfolgen.

(5) Von den Absätzen 1 bis 3 zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag sind unwirksam. Der Vermieter hat der zur Überwachung der Einhaltung der Bindungen aufgerufenen Stelle unverzüglich nach Vertragsschluss auf seine Kosten unaufgefordert eine Mehrfertigung des Mietvertrages zu überlassen. Gleiches gilt auf Verlangen der Bewilligungsstelle.

§ 20

Landesweite elektronische Wohnungsbindungskartei

(1) Die zuständige Stelle ist verpflichtet, über den Bestand an gefördertem sozialem Wohnraum eine Wohnungsbindungskartei zu führen. Hierzu hat sie folgende Daten zu verarbeiten, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnung erforderlich ist:

1. Förderobjekt,
2. Förderempfänger,
3. Nutzer,
4. Wohnberechtigung der Nutzer,
5. Förderung,
6. Belegungsbindung,
7. Mietbindung,
8. Erlaubnis für die Aufhebung von Bindungen,
9. mittelbare Belegung,
10. Geldleistung bei Verstößen,
11. Ende der Belegungs- und Mietbindung,
12. kommunale Förderung.

(2) Die Wohnungsbindungskartei ist in elektronischer Form auf der Grundlage einer landesweit einheitlichen digitalen Plattform zu führen. Bis zu deren Verfügbarkeit ist die Wohnungsbindungskartei dezentral auf geeignete andere Weise zu führen.

(3) Nach Verfügbarkeit einer landesweit einheitlichen digitalen Plattform sind die Daten zu neuen Förderungen ausschließlich in elektronischer Form zu erfassen. Die Daten zu Förderungen, die zum Zeitpunkt der Verfügbarkeit bereits gewährt wurden, sind nachträglich in die landesweit einheitliche digitale Plattform zu übertragen.

(4) Die Daten nach Absatz 1 sind in der Wohnungsbindungskartei nach Ablauf von zehn Jahren nach dem Ende der Bindungen zu löschen.

§ 21

Sonstige Vorschriften der Sicherung, datenschutzrechtliche Bestimmungen, Betretungsrecht

(1) Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, die Verwendung der Zuwendung zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Zu diesem Zweck kann sie die erforderlichen Daten erheben, insbesondere ist sie berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Unterlagen einzusehen oder anzufordern. Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, die notwendigen Unterlagen bereit zu halten und auf Verlangen vorzulegen sowie die notwendigen Auskünfte zu erteilen. Unterhält der Zuwendungsempfänger eine eigene Prüfungseinrichtung, ist von dieser der Verwendungsnachweis zu prüfen und die Prüfung unter Angabe ihres Ergebnisses zu bescheinigen.

(2) Ist die zuständige Stelle nicht die Bewilligungsstelle, sind diese Stellen berechtigt, in Einzelfällen einander Unterlagen vorzulegen und Auskünfte zu erteilen, soweit dies zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist.

(3) Der Vermieter und der Mieter sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und ihr die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen zu gestatten, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist. Durch Satz 1 wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

(4) Der Vermieter hat der zuständigen Stelle die Veräußerung von belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen und die Begründung von Wohneigentum an solchen Wohnungen unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Der Vermieter, der eine Wohnung erworben hat, an der nach der Überlassung an einen Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist, darf sich dem Mieter gegenüber auf sein Interesse, die Räume als Wohnung für sich und seine Haushaltsangehörigen zu benötigen, nicht berufen. Im Übrigen bleiben die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung unberührt.

(5) Arbeitgeber haben der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse der Wohnungssuchenden und Mieter zu erteilen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen oder der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und der hierzu vorgelegten Nachweise bestehen. Liegen diese Voraussetzungen vor, sind der Wohnungssuchende und der Mieter verpflichtet, der zuständigen Stelle die erforderlichen Angaben zum Arbeitgeber mitzuteilen. Vor einem Auskunftersuchen an den Arbeitgeber soll dem Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

(6) Soweit die Eigentumsförderung auf die Entwicklung des Haushaltseinkommens abstellt, ist die zuständige Stelle berechtigt, die maßgeblichen Einkommensverhältnisse und die Haushaltsgröße in regelmäßigen zeitlichen Abständen zu überprüfen und die hierzu erforderlichen Angaben beim Förderempfänger zu erheben. Erfolgt die Mietwohnraumförderung einkommensorientiert, ist der die Zusatzförderung Gewährende berechtigt, zum Zwecke der Anpassung der Zusatzförderung an die Einkommensentwicklung das Einkommen des Mieters regelmäßig zu überprüfen und die hierfür erforderlichen Angaben beim Mieter zu erheben. Der Vermieter ist verpflichtet, diese Berechtigung in den Mietvertrag mit dem Mieter aufzunehmen und den Mieter zu verpflichten, die zur Berechnung der Zusatzförderung erforderlichen Angaben zu machen. Verweigert der Mieter die erforderlichen Angaben, entfällt die Zusatzförderung. Fördermittel, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Haushaltseinkommen des Mieters gewährt werden, sollen an den Vermieter geleistet werden. Dies gilt auch dann, wenn dieser aus den geleisteten Zahlungen Rückschlüsse auf das Einkommen des Mieterhaushalts ziehen kann.

(7) Soweit bestimmt ist, dass eine weitere öffentliche Stelle zuständig ist, gelten die Befugnisse nach Absatz 2 und 5 für diese öffentliche Stelle entsprechend.

(8) Die für Wohnungen geltenden Vorschriften dieses Abschnitts gelten entsprechend für einzelne Wohnräume mit Ausnahme solcher in Wohnheimen.

(9) Für die Zwecke der Sicherung der höchstzulässigen Miete nach § 19 und für die Sicherungsvorschriften dieses Abschnitts ist der Verfügungsberechtigte dem Vermieter oder einem von diesem beauftragten Dritten gleichgestellt.

(10) Auf die Förderung und die Bindungen des selbst genutzten Wohneigentums nach § 3 Abs. 1 sind Absatz 3 und 5 entsprechend anzuwenden.

§ 22 Mittelbare Belegung

(1) Die Belegungs- und Mietbindungen können nach Maßgabe der folgenden Voraussetzungen und Bestimmungen auch an Ersatzwohnungen begründet werden (mittelbare Belegung), entweder im Wege der anfänglichen mittelbaren Belegung oder durch nachträgliche Übertragung. Die anfängliche mittelbare Belegung kann im Wege der Förderzusage nach § 13 durch die Bewilligungsstelle mit Zustimmung der zuständigen Stelle erfolgen, die nachträgliche Übertragung bedarf einer schriftlichen öffentlich-rechtlichen Übertragungsvereinbarung zwischen dem Verfügungsberechtigten und der zuständigen Stelle.

(2) Die mittelbare Belegung ist nur zulässig, wenn

1. dies der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder aus anderen Gründen der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse geboten ist,
2. an der Übertragung ein sonst überwiegendes berechtigtes Interesse besteht und
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 bezugsfertig oder frei sind.

Als gleichwertig gelten die geförderten Wohnungen und die Ersatzwohnungen, 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. Bei der anfänglichen mittelbaren Belegung gelten die Ersatzwohnungen auch dann als frei, wenn sie zum Zeitpunkt der Übertragung bewohnt sind, die Mieter aber die Voraussetzungen für die Wohnberechtigung nach § 15 erfüllen.

(3) Mit dem Zeitpunkt des Übergangs gelten die Ersatzwohnungen als geförderte Wohnungen im Sinne der Förderzusage. Auf die Ersatzwohnungen sind ab dem Zeitpunkt des Übergangs die Vorschriften des Dritten und Vierten Abschnitts anzuwenden.

(4) Sind gewährte Fördermittel durch dingliche Rechte am Grundstück der geförderten Wohnungen gesichert, können die zuständige Stelle, der Verfügungsberechtigte und der Gläubiger vereinbaren, dass die dinglichen Rechte aufgehoben und am Grundstück der Ersatzwohnungen neu bestellt werden.

§ 23 Zweck und Beteiligte des Kooperationsvertrages

(1) Gemeinden, Gemeindeverbände und sonstige öffentliche Stellen können mit Eigentümern oder sonstigen Verfügungsberechtigten von Wohnraum Vereinbarungen über Angelegenheiten der örtlichen Wohnraumversorgung treffen (Kooperationsverträge), um Maßnahmen, Ziele und Grundsätze dieses Gesetzes zu unterstützen.

(2) In die Vereinbarungen können Dritte, insbesondere öffentliche und private Träger sozialer Aufgaben und andere mit der Durchführung des Kooperationsvertrages Beauftragte, einbezogen werden. Soweit Aufgaben der nach diesem Gesetz zuständigen Stellen berührt werden, ist deren Einvernehmen erforderlich. Leistungsverpflichtungen des Landes können nur im Rahmen des Förderprogramms nach § 5 begründet werden.

§ 24 Gegenstände des Kooperationsvertrages

(1) Gegenstände des Kooperationsvertrages können insbesondere sein:

1. die Begründung oder Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnraum des Eigentümers oder sonstiger Verfügungsberechtigter zu Gunsten der Gemeinde, einer zuständigen Stelle oder eines Trägers sozialer Aufgaben,
2. im Zusammenhang mit Vereinbarungen nach Nummer 1 die Übernahme von Bewirtschaftungsrisiken sowie die Übernahme von Bürgschaften für die Erbringung einmaliger oder sonstiger Nebenleistungen der Mieter,
3. die Aufhebung von Belegungs- und Mietbindungen oder die Änderung von Belegungsbindungen an Wohnraum, soweit dies nach diesem Gesetz zulässig ist,
4. die Übernahme von wohnungswirtschaftlichen, baulichen und sozialen Maßnahmen, insbesondere von solchen der Verbesserung des Wohnumfelds, der Behebung sozialer Missstände und der Quartiersverwaltung,
5. die Überlassung von Grundstücken und Räumen für die mit dem Kooperationsvertrag verfolgten Zwecke.

(2) Die vereinbarten Leistungen eines Kooperationsvertrages müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein und in sachlichem Zusammenhang mit den jeweils beabsichtigten Maßnahmen der Wohnraumversorgung stehen. Die Vereinbarung einer vom Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten oder von einem in den Vertrag einbezogenen Dritten zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.

VIERTER ABSCHNITT Folgen von Verstößen

§ 25

Naturalrestitution bei Verstößen gegen Bindungen ohne Erlaubnis

(1) Ist eine Mietwohnung entgegen § 15 Absatz 1 überlassen worden, ohne dass vorher eine Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 oder 4 erteilt wurde, und hätte der Mieter dies unter Beachtung der erforderlichen Sorgfalt zumindest wissen können, hat der Vermieter auf Verlangen der zuständigen Stelle das Mietverhältnis zu kündigen und die Wohnung einem Wohnberechtigten zu überlassen. Kann der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung nicht alsbald erreichen, kann die zuständige Stelle unter den Voraussetzungen des Satzes 1 von dem Mieter, der die Wohnung entgegen § 15 besitzt, die Räumung der Wohnung verlangen.

(2) Wer gebundenen Wohnraum anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechende bauliche Änderungen vornimmt, ohne dass vorher eine Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 Satz 2 Nummer 5 erteilt wurde, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle die Eignung für Wohnzwecke auf seine Kosten wiederherzustellen.

§ 26

Geldleistungen bei Verstößen

(1) Für die Zeit des Verstoßes gegen die Vorschriften von § 15, § 18 Absatz 1 Satz 1, § 19 Absatz 2 und 3 oder § 21 Absatz 4 Satz 1 soll die zuständige Stelle von dem Verfügungsberechtigten, dem Vermieter oder deren Beauftragten durch Verwaltungsakt Geldleistungen je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung, auf die sich der Verstoß bezieht, erheben. Die Erhebung von Geldleistungen ist im Übrigen zulässig bei Verstößen gegen die Zweckbestimmung der Förderung und die Informationspflicht nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und 3.

(2) Für die Bemessung der Geldleistungen sind die Art und Dauer des Verstoßes, der Wert der Förderung und im Falle des § 19 Abs. 2 zudem der Betrag, um den das tatsächliche Entgelt die zulässige Miethöhe überschreitet, im Fall des § 19 Abs. 3 die Höhe der Nebenleistung maßgebend. Die Geldleistung darf das Doppelte des Wertes der Förderung nicht übersteigen.

(3) Die eingezogenen Geldleistungen sind durch die zuständige Stelle für Maßnahmen nach diesem Gesetz einzusetzen.

§ 27 Bußgeldvorschriften

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. entgegen § 15 Wohnraum einem nicht berechtigten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlässt,
2. entgegen § 19 Abs. 2 Satz 1 und 2 die höchstzulässige Miete nicht beachtet,
3. entgegen § 18 Absatz 1 der Erlaubnispflicht nicht nachkommt,
4. entgegen § 19 Abs. 3 eine dort genannte Leistung fordert, sich versprechen lässt oder annimmt,
5. die Mitteilungs- und Anzeigepflichten nach § 17 Absatz 1 oder § 21 Absatz 4 Satz 1 nicht erfüllt oder
6. die Informationspflichten nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und 3 oder § 19 Abs. 2 Satz 3 nicht erfüllt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 und 6 mit einer Geldbuße bis zu 2500 Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 mit einer Geldbuße bis zu 10 000 Euro, in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden. § 26 Abs. 3 gilt entsprechend.

§ 28 Kündigung des Darlehensvertrages bei Aufhebung der Förderzusage

Die Aufhebung der Förderzusage berechtigt die Bewilligungsstelle zur Kündigung des Darlehensvertrages. Bei einer Aufhebung der Förderzusage kann das zuständige Ressort im Einvernehmen mit dem Finanzministerium die Kündigung des Darlehensvertrages durch die Darlehen gewährende Stelle verlangen.

FÜNFTER ABSCHNITT Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 29 Zeitlicher Anwendungsbereich

Dieses Gesetz findet Anwendung auf Wohnungen, für die die Förderentscheidung vor seinem Inkrafttreten getroffen wurde, sowie auf Maßnahmen, für die die Förderzusage nach dem 31. Dezember 2007 erteilt wird, soweit nicht im Folgenden Abweichendes bestimmt ist. Das gilt auch für die mit Wohnungsfürsorgemitteln des Landes nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 19. August 1994 (BGBl. S. 2138), aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), geförderten Wohnungen.

§ 30 Überleitungsbestimmungen für Maßnahmen und Entscheidungen nach altem Recht

(1) Vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes wirksam gewordene Entscheidungen gelten weiter. Ist über einen Antrag im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes nicht bestandskräftig entschieden, finden die zum Antragszeitpunkt maßgebenden Vorschriften weiterhin Anwendung. In anderen Verwaltungsverfahren gilt das im Zeitpunkt von deren Abschluss geltende Recht, soweit nicht in den nachfolgenden Vorschriften etwas anderes bestimmt ist.

(2) Bei der Erhebung von Geldleistungen oder der Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten ist das im Zeitpunkt des Verstoßes geltende Recht zu Grunde zu legen. Das gilt auch, soweit das darauf gerichtete Verwaltungsverfahren erst nach Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen wird.

(3) Wohnberechtigungsscheine nach § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2405) und § 27 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) verlieren ihre Wirksamkeit spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2008. Das gilt nicht für Mieter, die zu diesem Zeitpunkt bereits im Besitz einer Wohnung sind.

(4) Die im Rahmen der einkommensorientierten Mietwohnraumförderung getroffenen Vereinbarungen über die Erbringung der Zusatzförderung gelten weiter. Entsprechendes gilt für die einseitige Verpflichtungserklärung durch den Empfänger der Objektförderung gegenüber der Bewilligungsstelle.

(5) Als Bezugsgröße für einkommensabhängige Festlegungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz und dem Wohnraumförderungsgesetz gilt die dynamische Bezugsgröße anhand des durchschnittlichen Bruttojahresverdienstes nach § 10 Absatz 3.

§ 31

Anwendung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes

(1) Folgende Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung sind weiter anzuwenden:

Auf vor dem 1. Januar 2002 und in den Fällen des § 46 Abs. 2 WoFG vor dem 1. Januar 2003

1. für nach den §§ 42 bis 45 II. WoBauG bewilligte Darlehen für die Bilanzierung von Aufwendungsdarlehen und Annuitätsdarlehen § 42 Abs. 1 Satz 3 in Verbindung mit § 88 Abs. 3 II. WoBauG, für Zinserhöhungen und erstmalige Verzinsungen § 44 Abs. 2 und 3 und § 87 a Abs. 5 II. WoBauG, für Tilgungserhöhungen § 44 Abs. 4 Satz 2 und 3 II. WoBauG, für Kündigungen § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 II. WoBauG, für die Rückzahlung eines Familienzusatzdarlehens § 45 Abs. 8 II. WoBauG;
2. für nach § 88 II. WoBauG bewilligte Aufwendungsdarlehen und -zuschüsse § 88 b Abs. 2 bis 4 II. WoBauG bis zum 31. Dezember 2008, für die Ausweisung eines Aufwendungsdarlehens in der Bilanz § 88 Abs. 3 II. WoBauG.

(2) Folgende Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes in der ab 1. Januar 2002 geltenden Fassung sind weiter anzuwenden:

Für Zinserhöhungen und erstmalige Verzinsungen § 18 a Abs. 1 Satz 1, Abs. 2, 3 und 5 WoBindG.

§ 32

Überleitung der Regelungen über die Kostenmiete und Anwendung des Wohnungsbindungsgesetzes, der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung

(1) Für

1. öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,

2. Wohnraum, für dessen Bau bis zum 31. Dezember 2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes nach § 87 a Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG bewilligt worden ist, und
3. Wohnraum, für den bis zum 31. Dezember 2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen nach § 88 II. WoBauG bewilligt worden sind,

finden das Wohnungsbindungsgesetz, die Neubaumietenverordnung 1970 in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2204) und die Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2179) bis zum 31. Dezember 2008 in der jeweils geltenden Fassung Anwendung.

(2) Die Miete, die in den Fällen des Absatzes 1 zum 31. Dezember 2008 als Kostenmiete geschuldet wird, gilt zum 1. Januar 2009 als die vertraglich vereinbarte Miete. Soweit in Mietverträgen, Bewilligungen oder Fördervereinbarungen Regelungen über die Kostenmiete enthalten sind, werden sie durch die Vorschriften des Absatzes 3 ersetzt.

(3) Auf das Mietverhältnis finden zum 1. Januar 2009 die Vorschriften des allgemeinen Wohnraummietrechts nach den Maßgaben dieses Absatzes Anwendung. Soweit eine Modernisierung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, kann der Vermieter die jährliche Miete um 4 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Die Wohnung darf für die Dauer der Bindung nicht gegen eine höhere Miete zum Gebrauch überlassen werden, als sie die Gemeinde durch Satzung unter Beachtung des § 7 Abs. 3 festgelegt hat. Der Vermieter ist verpflichtet, der Gemeinde die hierzu erforderlichen Angaben zu machen. Die nach Satz 3 bestimmte Miete darf nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Ist in der Gemeinde nach Satz 3 keine höchstzulässige Miete durch Satzung festgelegt, gilt für die höchstzulässige Miete ein einheitlicher Abschlag von 15 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der nach Satz 5 maßgebende Höchstbetrag darf auch nach einer Modernisierung nur so weit überschritten werden, dass die Höhe der Miete um mindestens zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

§ 33

Wegfall der Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen

(1) Die Bewilligung von Aufwendungszuschüssen kann für den Zeitraum widerrufen werden, in dem der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger schuldhaft gegen eine Verpflichtung zur zweckbestimmten Verwendung der Wohnung oder zur Einhaltung der Höhe des Entgelts für eine vermietete oder sonst zum Gebrauch überlassene Wohnung verstoßen hat. Soweit die Bewilligung der Zuschüsse widerrufen worden ist, sind diese zurückzuerstatten. Ist die Zweckbestimmung auf den Zeitraum befristet, für den sich durch die Gewährung der Mittel die laufenden Aufwendungen vermindern, bleibt die Dauer der Zweckbestimmung unberührt.

(2) Aufwendungsdarlehen können fristlos gekündigt werden, wenn der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger schuldhaft gegen eine Verpflichtung zur zweckbestimmten Verwendung der Wohnung oder zur Einhaltung der Höhe des Entgelts für eine vermietete oder sonst zum Gebrauch überlassene Wohnung verstoßen hat. Die Kündigung kann auf Teilbeträge des Aufwendungsdarlehens beschränkt werden, die während der Dauer des Verstoßes ausgezahlt worden sind. Ist die Zweckbestimmung auf den Zeitraum befristet, für den sich durch die Gewährung der Mittel die laufenden Aufwendungen vermindern, bleibt die Dauer der Zweckbestimmung unberührt.

(3) Verzichtet der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger in vollem Umfang auf die Auszahlung noch ausstehender Aufwendungszuschüsse, endet die Zweckbestimmung mit Ablauf des Zeitraumes, für den sich durch die Gewährung der Zuschüsse die laufenden Aufwendungen vermindern. Verzichtet der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger in vollem Umfang auf die Auszahlung noch ausstehender Teilbeträge eines Aufwendungsdarlehens, verkürzt sich die Dauer der Zweckbestimmung um den Zeitraum, für den auf die Auszahlung verzichtet wird, jedoch höchstens um drei Jahre. Wird das Aufwendungsdarlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, endet die Zweckbestimmung mit der Rückzahlung.

§ 34

Unanwendbarkeit von Bundesrecht

Das Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 13 des Gesetzes vom 5. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2748), das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2405), zuletzt geändert durch Artikel 87 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407), die Neubaumietenverordnung 1970 in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2203), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), und die Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2179), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), sind ab 1. Januar 2008 nicht mehr anzuwenden. §§ 29 bis 33 bleiben unberührt.

§ 35 Abweichungsbefugnis

Soweit für die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes zwingende Bedingungen oder Nebenbestimmungen festgelegt werden, kann von entgegenstehenden einzelnen Vorschriften dieses Gesetzes abgewichen werden.

© juris GmbH