



Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz | Postfach 33 20 | 55023 Mainz

Verwaltungen der

- kreisfreien und großen kreisangehörigen Städte
 - verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden
- laut E-Mail Verteiler

wohnraum@isb.rlp.de
Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
Holzhofstraße 4
55116 Mainz

Poststelle@add.rlp.de
Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion
Willy-Brandt-Platz 3
54290 Trier

Nachrichtlich:

Kreisverwaltungen
laut E-Mail Verteiler

poststelle@rechnungshof.rlp.de
Rechnungshof Rheinland-Pfalz
Gerhart-Hauptmann-Straße 4
67346 Speyer

info@gstbrp.de
Gemeinde- und Städtebund
Rheinland-Pfalz
Deutschhausplatz 1
55116 Mainz

Nachrichtlich:

post@landkreistag.rlp.de
Landkreistag Rheinland-Pfalz
Deutschhausplatz 1
55116 Mainz

info@staedtetag-rlp.de
Städtetag Rheinland-Pfalz
Deutschhausplatz 1
55116 Mainz

Mein Aktenzeichen
5115-0001#2020/0005-
0401 4512
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
Ansprechpartner/-in / E-Mail
Viktoria Thomas
Viktoria.Thomas@fm.rlp.de

Telefon / Fax
06131 16-4213

Überwachung der Mietbindung



Bezug: [Rundschreiben zum Vollzug der Bindungen von gefördertem Wohnraum des Ministeriums der Finanzen vom 23. März 2016](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landesrechnungshof hat anlässlich einer „Querschnittsprüfung der sozialen Mietwohnraumförderung in Rheinland-Pfalz“ festgestellt, dass die Mieten von geförderten Wohnungen nicht immer in korrekter Höhe vereinbart sind. Der Landesrechnungshof hat insoweit eine Überprüfung durch die zuständigen Stellen angemahnt.

Zuständige Stellen sind gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 e) der Landesverordnung über die Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung und der Wohnungsbindung „die Gemeindeverwaltung der verbandsfreien Gemeinde, die Verbandsgemeindeverwaltung sowie in kreisfreien und großen kreisangehörigen Städten die Stadtverwaltung für die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung der Daten zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage nach § 29 Landeswohnraumförderungsgesetz“.

Mit dem Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen zum Vollzug der Bindungen von gefördertem Wohnraum vom 23. März 2016 wird unter Nummer 5.2 ausgeführt, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung die zuständigen Stellen in ihrem Gebiet den geförderten Wohnraum in einer Wohnungsdatei/Überwachungsdatei zu erfassen und die Einhaltung der Belegungsbindungen zu überwachen haben. Die Wohnungsdatei/Überwachungsdatei soll u.a. Angaben zu Belegungs- und Mietbindungen beinhalten.

Die für die Überwachung zuständige Stelle hat in regelmäßigen Abständen (mindestens alle drei Jahre) durch Stichproben die ordnungsgemäße Belegung des geförderten Wohnraums zu überprüfen und zu dokumentieren (Nummer 5.3 des o.g. Rundschreibens). Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass in diesem



Zusammenhang auch die zulässige Höhe der Miete (Mietbindung) stichprobenhaft zu überprüfen und zu dokumentieren ist.

Informationen zur höchstzulässigen Miete sind den Benachrichtigungen der für die Erteilung der Förderzusage zuständigen Stelle, also der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) bzw. deren Rechtsvorgängerinnen (u.a. Landestreuhandbank oder Landestreuhandstelle), zu entnehmen. Sollten diesbezüglich Unklarheiten bestehen, können sich die zuständigen Stellen an die ISB wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gez.

Dieses Schreiben wurde mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlagen

1. Rundschreiben zum Vollzug der Bindungen von gefördertem Wohnraum des Ministeriums der Finanzen vom 23. März 2016
2. Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung und der Wohnungsbindung vom 31. Januar 2014



ELEKTRONISCHER BRIEF

Kreisverwaltungen
Verwaltungen der
- kreisfreien und großen kreisangehörigen Städte
- verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden
laut E-Mail-Verteiler

Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz
Postfach 33 20
55023 Mainz
Telefon 06131 16-0
Telefax 06131 16-4331
Poststelle@fm.rlp.de
www.fm.rlp.de

23. März 2016

poststelle@add.rlp.de
Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion
Postfach 13 20
54203 Trier

poststelle@rechnungshof.rlp.de
Landesrechnungshof Rheinland-Pfalz
Postfach 17 69
67327 Speyer

wohnraum@isb.rlp.de
Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
Löwenhofstraße 1
55116 Mainz

Nachrichtlich:
info@gstbrp.de
Gemeinde- und Städtebund
Rheinland-Pfalz
Deutschhausplatz 1
55116 Mainz

Nachrichtlich:
post@landkreistag.rlp.de
Landkreistag Rheinland-Pfalz
Deutschhausplatz 1
55116 Mainz

info@staedtetag-rlp.de
Städtetag Rheinland-Pfalz
Deutschhausplatz 1
55116 Mainz

Mein Aktenzeichen
490-04/1-1-A-4512
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Joachim Schäfer
4512@fm.rlp.de

Telefon / Fax
06131 16-4326
06131 16-174235

Vollzug der Bindungen von gefördertem Wohnraum



Inhaltsübersicht

- 1 Regelungsbereich des Rundschreibens
- 2 Anzuwendende Rechtsvorschriften
- 3 Zuständigkeiten
- 4 Begriffsbestimmungen
- 5 Sicherung der Zweckbestimmung, Datenschutz
- 6 Überlassung von Wohnungen an Wohnberechtigte
- 7 Wohnberechtigungsschein
- 8 Freistellung von Belegungs- und Mietbindungen
- 9 Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen
- 10 Kooperationsverträge
- 11 Leerstehenlassen, Selbstnutzung und Zweckentfremdung
- 12 Maßnahmen bei Gesetzesverstößen
- 13 Maßnahmen bei Verstößen gegen Bindungen der mit nicht-öffentlichen Mitteln nach dem II. WoBauG geförderten mietweise genutzten Wohnungen (Vereinbarte Förderungen §§ 88d und 88e II. WoBauG)
- 14 Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger vorzeitiger und vollständiger Rückzahlung (§ 16 WoBindG)
- 15 Ende der Bindungen aus Fördervereinbarungen bzw. Förderzusagen der vereinbarten Förderung nach dem II. WoBauG, dem WoFG und dem LWoFG
- 16 Auskunft bzw. Bestätigung über Dauer der Bindungen
- 17 Abweichungen
- 18 Inkrafttreten und Außerkrafttreten



1 Regelungsbereich dieses Rundschreibens

- 1.1 Dieses Rundschreiben enthält Vorgaben für die Verwaltung und Sicherung der Zweckbestimmung der Bindungen, die sich aus Maßnahmen
 - 1.1.1 der Förderung des sozialen Wohnungsbaus und der sozialen Wohnraumförderung bis zum 31. Dezember 2013 ergeben haben, und die ihre rechtlichen Grundlagen
 - 1.1.1.1 im Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in der Fassung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137) in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung,
 - 1.1.1.2 im Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG) in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404) in Verbindung mit Vorschriften des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) in der jeweils geltenden Fassung und
 - 1.1.1.3 im Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) in der bis zum 31. Dezember 2013 geltenden Fassung haben,
 - 1.1.2 der sozialen Wohnraumförderung seit dem 1. Januar 2014 nach den Vorschriften des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 472) und der Landesförderprogramme ergeben.
- 1.2 Dieses Rundschreiben findet - mit Ausnahme der Regelungen über die Freistellung nach § 22 LWoFG in Verbindung mit § 30 Abs. 2 Nr. 5 LWoFG und die Erhaltung der Mietnutzung nach § 20 LWoFG in Verbindung mit § 30 Abs. 2 Nr. 4 LWoFG - entsprechende Anwendung auch auf Wohnungen, die nach den Landeskonversionsprogrammen gefördert worden sind.



2 Anzuwendende Rechtsvorschriften

- 2.1 In Rheinland-Pfalz findet sowohl für die Förderung von Maßnahmen des Landes zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum (soziale Wohnraumförderung) als auch für die Zweckbindung einschließlich des geförderten Wohnungsbestands seit dem 1. Januar 2014 das Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) Anwendung. Damit werden wesentliche bindungsrechtliche Verfahrensweisen für bereits geförderten und künftig zu fördernden Wohnraum vereinheitlicht.
- 2.2 Für alle wesentlichen Fragen, welche die Sicherung der Zweckbestimmungen betreffen, gilt unmittelbar das LWoFG (§ 30 Abs. 2 LWoFG). Dies betrifft die Bestimmung der Einkommensgrenzen (§ 13 LWoFG), die Einkommensermittlung (§§ 14 bis 16 LWoFG), die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen (§ 17 LWoFG), die Sicherung der Zweckbindung (§ 20 LWoFG) sowie die Freistellung und Änderung von Belegungs- und Mietbindungen (§§ 22 und 23 LWoFG).
- 2.3 Das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) in der ab 1. Januar 2002 geltenden Fassung findet für bestehende Förderverhältnisse vor allem weiter Anwendung, wenn es um Fragen geht, die die Bestimmung der höchstzulässigen Miete (sog. Kostenmiete) betreffen. Für diese Fragen zuständig ist die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB).

3 Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung und der Wohnungsbindung vom 31. Januar 2014 (GVBl. S. 13) zu entnehmen.

Die Zuständigkeiten für die wichtigsten Aufgaben sind in der als Anlage 1 beigefügten Tabelle aufgeführt.



4 Begriffsbestimmungen

- 4.1 Unter der Bezeichnung „geförderte Wohnungen“ werden in diesem Rundschreiben „Sozialwohnungen“ und „andere geförderte Wohnungen“ zusammengefasst.
- 4.2 „Sozialwohnungen“ sind geförderte Wohnungen, deren Errichtung durch öffentliche Mittel (§ 50 Abs. 1 WoFG) ermöglicht wurde. Als Sozialwohnungen werden in diesem Rundschreiben auch solche durch Mittel vereinbarter Förderung (§§ 88 d bis 88 f II. WoBauG), im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nach dem WoFG oder der sozialen Wohnraumförderung nach dem LWoFG errichtete Wohnungen bezeichnet, die für wohnungssuchende Personen bestimmt sind, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 LWoFG liegt.
- 4.3 „Andere geförderte Wohnungen“ sind Wohnungen, die wohnungssuchenden Personen zugänglich sind, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG überschreitet.
- 4.4 Verfügungsberechtigter ist, wer auf Grund eines dinglichen Rechts zur Überlassung des Besitzes berechtigt ist (nämlich der Eigentümer, Erbbauberechtigte, Nießbraucher, Inhaber eines Wohnungsrechts nach § 1093 Bürgerliches Gesetzbuch – BGB -, Inhaber eines Dauerwohnrechts nach § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes); unerheblich ist, ob er Schuldner der Fördermittel ist oder war. Der oder dem Verfügungsberechtigten steht eine von ihr oder ihm beauftragte Person gleich (§ 27 Abs. 1 LWoFG); Beauftragte sind der gewerbliche Verwalter einer Wohnung und dessen Mitarbeiter, aber auch derjenige, der nur für einen Einzelfall vom Verfügungsberechtigten bevollmächtigt ist.



4.5 Wohnungssuchende Person ist nach § 17 Abs. 2 LWoFG, wer sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhält und rechtlich und tatsächlich in der Lage ist, für sich und seine Haushaltsangehörigen nach § 12 LWoFG auf längere Dauer einen Haushalt zu bilden und die dafür erforderliche Wohnung sucht.

4.6 Besondere Zweckbestimmungen

Bestimmte Personengruppen (besondere Zweckbestimmung) sind insbesondere „schwängere Frauen“, „kinderreiche Familien“, „behinderte Menschen“, „ältere Menschen“, „junge Ehepaare“, „alleinstehende Elternteile mit Kindern“ und „Paare mit mindestens einem Kind“.

4.7 Haushaltsangehörige im Sinne des § 12 Abs. 1 LWoFG sind:

die Antragstellerin oder der Antragsteller,

die Ehegattin oder der Ehegatte,

die Lebenspartnerin oder der Lebenspartner und

die Partnerin oder der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft,

sowie deren Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Schwägernteile in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern.

4.7.1 Zum Haushalt rechnen die vorgenannten in § 12 Abs. 1 LWoFG bezeichneten Personen, die im Zeitpunkt der Antragstellung miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen oder dies alsbald beabsichtigen. Bewohnen Personen im Sinne von § 12 Abs. 1 LWoFG dieselbe Wohnung, ist im Regelfall davon auszugehen, dass sie zum Haushalt rechnen.

4.7.2 Als haushaltsangehörig gelten auch Kinder getrennt lebender Eltern, soweit für diese zusätzlicher Wohnraum bereit gehalten wird, ein gemeinsames Sorgerecht besteht und eine Betreuung erfolgt. Personen, die voraussichtlich alsbald - in der Regel innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung

des Bauvorhabens oder Bezug der Wohnung - in den Haushalt aufgenommen werden sollen und auf Dauer dem Haushalt angehören werden, gelten ebenfalls als haushaltsangehörig. Zum Haushalt ist auch bereits ein Kind zu rechnen, dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung erwartet wird. Als nicht mehr haushaltsangehörig gelten Personen, die voraussichtlich alsbald und auf Dauer aus dem Haushalt ausscheiden werden (§ 12 Abs. 2 LWoFG).

- 4.8 Als „kinderreich“ gelten Haushalte, zu denen mindestens drei Kinder gehören.
- 4.9 Schwerbehinderte Menschen sind Personen, deren körperliche, geistige oder seelische Behinderung einen Grad von wenigstens 50 (GdB 50) hat (§ 2 Abs. 2 SGB IX). Diesen gleichgestellt werden pflegebedürftige Personen, denen einer der Pflegestufen nach § 15 Abs. 1 SGB XI zugeordnet wird.
- 4.9.1 Förderungsrechtlich werden schwerbehinderte Menschen nach den Landesförderprogrammen aufgrund der Gewährung von Zusatzmitteln nur dann als „Schwerbehinderte“ bezeichnet, wenn sie wegen ihrer Behinderung besondere Anforderungen an ihre bauliche Umgebung stellen müssen.
- 4.9.2 Hiervon abweichend gelten bei der Einkommensermittlung nach § 14 LWoFG für schwerbehinderte Menschen die in § 15 LWoFG getroffenen Freibetragsregelungen, die auf das zusätzliche Erfordernis der besonderen Anforderungen an die bauliche Umgebung verzichten.
- 4.9.3 Sofern in Förderprogrammen des Landes für behinderte Menschen ein Grad der Behinderung von wenigstens GdB 60 vorgesehen ist, ist es ausreichend, wenn die Vorgaben nach Nummer 4.9 vorliegen.



- 4.10 Die Vorgabe „ältere Menschen“ erfüllen Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsangehöriger das sechzigste Lebensjahr vollendet hat.
- 4.11 „Junge Ehepaare“ sind Ehegatten, die nicht länger als fünf Jahre verheiratet sind und bei denen keiner das vierzigste Lebensjahr vollendet hat.
- 4.12 „Paare mit mindestens einem Kind“ sind Lebensgemeinschaften mit mindestens einem Kind. Diesen Haushalten gleichgestellt werden alleinstehende Elternteile mit mindestens zwei Kindern.

5 Sicherung der Zweckbestimmung, Datenschutz

- 5.1 Datenerhebung, -nutzung und -verarbeitung
- 5.1.1 Soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnraum und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist, erhebt, verarbeitet und nutzt die zuständige Stelle nach den Bestimmungen des Landesdatenschutzgesetzes Daten über den Wohnraum, seine Nutzung, die Gegenleistungen, die oder den Verfügungsberechtigten und die Parteien des Mietvertrages (§ 2 WoBindG bzw. § 32 Abs. 2 bis 4 WoFG. i.V.m. § 30 Abs. 1 LWoFG oder § 29 LWoFG).
- 5.1.2 Da die zuständigen Stellen laufend Auszüge aus den Bewilligungsakten über geförderten Wohnraum erhalten, verfügen sie regelmäßig über die entscheidungsrelevanten Unterlagen.
- 5.1.3 Soweit die vorhandenen Unterlagen für die Sicherung der ordnungsgemäßen Nutzung der Wohnung nicht ausreichen und auch von der Bewilligungsstelle oder der Stelle, welche die Fördervereinbarung abgeschlossen hat, nicht beschafft werden können, ist zunächst die Vermieterin oder der Vermieter zur Auskunft verpflichtet. Sofern dies erfolglos bleibt, ist die Mieterin oder der Mieter einer geförderten Wohnung verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht in Unterlagen zu gewähren und den Beauftragten der zuständigen Stelle die Besichtigung



von Grundstücken, Gebäuden, Wohnungen und Wohnräumen zu gestatten. Diese Verpflichtungen zur Auskunftserteilung, Einsichtgewährung und Gestattung der Besichtigung bestehen für Vermieter und Mieter jedoch nur, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich sind.

5.2 Wohnungs-/ Überwachungsdatei

5.2.1 Zur Sicherung der Zweckbestimmung haben die zuständigen Stellen in ihrem Gebiet den geförderten Wohnraum in einer Wohnungsdatei / Überwachungsdatei zu erfassen und die Einhaltung der Belegungsbindungen zu überwachen.

5.2.1.1 Die Wohnungsdatei / Überwachungsdatei soll, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen erforderlich ist, insbesondere folgende Angaben enthalten:

- a) Bezeichnung der Wohnung (Straße, Hausnummer, Stockwerk und Lage bzw. Nummer der Wohnung),
- b) Name und Anschrift der Verfügungsberechtigten,
- c) Art der Wohnung (vermietete Wohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus, Mietwohnung im Mehrfamilienhaus, mietweise genutzte Eigentumswohnung),
- d) Zahl der Wohnräume und Wohnfläche der Wohnung,
- e) Inhalt der Belegungs- und Mietbindungen,
- f) Beginn und Ende der Belegungs- und Mietbindungen,
- g) Datum und Aktenzeichen des Bewilligungsbescheids bzw. der Förderzusage, Art und Dauer besonderer Belegungsvorbehalte,
- h) Genehmigung der Nichtvermietung oder der Selbstnutzung nach § 20 Abs. 1 und 2 LWoFG,
- i) Genehmigung einer Zweckentfremdung nach § 20 Abs. 3 LWoFG i.V.m. § 30 Abs. 2 Nr. 4 LWoFG,



- j) Freistellung nach § 22 LWoFG i.V.m. § 30 Abs. 2 Nr. 5 LWoFG,
- k) Ausgleichszahlung oder Einräumung eines Belegungsrechts an einer Ersatzwohnung nach § 22 Abs. 2 LWoFG i.V.m. § 30 Abs. 2 Nr. 5 LWoFG,
- l) Übertragung der Belegungs- und Mietbindungen nach § 23 LWoFG i.V.m. § 30 Abs. 2 Nr. 5 LWoFG,
- m) Mitteilungen nach § 24 Abs. 1 und 2 LWoFG,
- n) Geldleistungen nach § 26 LWoFG.

- 5.2.1.2 Die Ausgestaltung der Datei im Einzelnen liegt im Ermessen der jeweils zuständigen Stelle. Mit dem Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ (§§ 15 bis 17 WoBindG) bzw. mit dem Ende der Bindungen aus dem Förderverhältnis bei sonstigen Förderungen (Festlegung durch die jeweilige Förderzusage) sind die gespeicherten Daten nach 6 Jahren in der Datei zu löschen und die Akten auszusondern.
- 5.2.2 Die zuständigen Stellen haben zeitnah Abdrucke ihrer Zustimmungen zur Selbstnutzung, zur Nichtvermietung, zur Freistellung bzw. Zweckentfremdung der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) zuzuleiten.
- 5.3 Die zuständige Stelle für die Überwachung hat in regelmäßigen Abständen (mindestens alle drei Jahre) durch Stichproben die ordnungsgemäße Belegung des geförderten Wohnraums zu überprüfen und zu dokumentieren. Durch die Kontrolle soll insbesondere festgestellt werden, ob die Wohnungen zu Wohnzwecken und von Wohnberechtigten benutzt werden oder ob sie zu mehr als der Hälfte der Wohnfläche untervermietet sind.
- 5.4 Die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion hat sich durch Stichproben von der ordnungsgemäßen Überwachung der geförderten Wohnungen zu überzeugen.



5.5 Nach § 24 Abs. 4 LWoFG ist ein Auskunftersuchen an den Arbeitgeber zulässig. Darüber hinaus ist auch ein Auskunftersuchen an die Finanzbehörden möglich. Voraussetzung für ein solches Ersuchen ist, dass die Auskunftserteilung zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und der hierzu vorgelegten Nachweise bestehen. Die Zweifel müssen sich aus konkreten, benennbaren Tatsachen ergeben. Erforderlich ist die Auskunftserteilung, wenn sie das mildeste zur Verfügung stehende Mittel ist, d. h. wenn keine andere, weniger belastende Möglichkeit einer entsprechenden Datenerhebung besteht. Vor einem Auskunftersuchen an Finanzbehörden oder Arbeitgeberinnen/ Arbeitgebern soll der oder dem Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

6 Überlassung von Wohnungen an Wohnberechtigte

6.1 Mitteilungspflichten der oder des Verfügungsberechtigten

6.1.1 Nach § 24 Abs. 1 Satz 1 LWoFG hat die oder der Verfügungsberechtigte (nur) in den Fällen eines bestehenden Benennungs- oder Besetzungsrechtes der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen, sobald voraussehbar ist, dass eine belegungs- oder mietgebundene Wohnung bezugsfertig oder frei wird.

6.1.2 Diese Anzeige nach Nummer 6.1.1 ist unverzüglich geboten, sobald die Bezugsfertigkeit oder das Freiwerden voraussehbar ist. Voraussehbar ist dieser Zeitpunkt, wenn z. B. das Mietverhältnis zu einem bestimmten Zeitpunkt gekündigt ist oder der Termin der Fertigstellung vom bauleitenden Architekten angekündigt wird. Diese Anzeige- und Mitteilungspflicht der oder des Verfügungsberechtigten dient der Sicherung der Zweckbestimmung durch die zuständige Stelle.



- 6.2 Die oder der Verfügungsberechtigte darf eine Wohnung nur an natürliche Personen vermieten oder auf andere Weise zum Gebrauch überlassen, nicht aber an juristische Personen oder wirtschaftliche Unternehmen, selbst wenn die Untervermietung an Wohnberechtigte zugesagt wird. Die Globalvermietung geförderter Wohnungen zum Zwecke der Untervermietung (auch an berechtigte wohnungssuchende Personen) ist grundsätzlich unzulässig. Eine Zwischenvermietung ist nur zulässig, wenn die Verpflichtungen in vollem Umfang auf die Zwischenmieterin oder den Zwischenmieter durch Förderzusage oder Fördervereinbarung übertragen worden sind, z. B. für Studierendenwohnheimplätze an ein Studierendenwerk.
- 6.3 Als eine Überlassung ist es nicht anzusehen, wenn einer Mieterin oder einem Mieter im selben Haus der Besitz an einer anderen, nach dem Wohnungstyp (z. B. Drei-Zimmer-Wohnung) gleichen oder kleineren Wohnung überlassen wird. Die oder der Verfügungsberechtigte hat den Wohnungstausch der zuständigen Stelle anzuzeigen.
- 6.4 **Überlassung an bestimmte Personenkreise**
Eine Wohnung, die durch die Förderzusage für Angehörige eines bestimmten Personenkreises (besondere Zweckbestimmung) vorbehalten worden ist, darf die oder der Verfügungsberechtigte einem Wohnberechtigten nur zum Gebrauch überlassen, wenn sich aus der Bescheinigung nach § 17 LWoFG außerdem ergibt, dass der Wohnberechtigte diesem Personenkreis angehört.
- 6.5 **Mitteilungs- und Mitwirkungspflichten der Verfügungsberechtigten nach Überlassung der Wohnung**
- 6.5.1 Die oder der Verfügungsberechtigte hat nur in den Fällen nach § 24 Abs. 1 Satz 2 LWoFG (Benennungsrechte bzw. Besetzungsrechte) binnen zwei Wochen, nachdem sie oder er den Wohnraum an eine wohnungssuchende



Person überlassen hat, der zuständigen Stelle den Namen dieser Person mitzuteilen und ihr den Wohnberechtigungsschein vorzulegen.

- 6.5.2 Vorlage bedeutet, dass die oder der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle die Einsichtnahme in den Wohnberechtigungsschein bzw. dessen Kopie ermöglicht. Der Wohnberechtigungsschein verbleibt bei der oder dem Verfügungsberechtigten zum späteren Nachweis der berechtigten Vermietung der Wohnung.
- 6.5.3 Die Mitteilung über die Überlassung einer geförderten Wohnung erfolgt entsprechend dem Muster nach Anlage 2.

7 Wohnberechtigungsschein (§ 17 LWoFG)

7.1 Wohnberechtigung

- 7.1.1 Antragsberechtigt sind wohnungssuchende Personen, die sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten und die rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für sich und ihre Angehörigen (§ 12 LWoFG) einen Haushalt (dazu auch Nummer 4.7) zu bilden. Ein Wohnberechtigungsschein soll auch für nicht wohnungssuchende Haushalte ausgestellt werden, sofern eine Förderung aus den Programmen der sozialen Wohnraumförderung nur gewährt wird, wenn ein berechtigter Haushalt in der zu fördernden Wohnung lebt.
- 7.1.1.1 Mit dem schriftlichen Antrag auf Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins hat die wohnungssuchende Person für sich und jede zu ihrem Haushalt rechnende Person, die über eigenes Einkommen verfügt, eine Erklärung über das Einkommen abzugeben. Im Einzelnen wird auf die Einkommensermittlung verwiesen (Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 18. Dezember 2014 und vom 2. Dezember 2015 - 490-10/3-A-4512 -).
- 7.1.1.2 Wohnungssuchende Personen müssen grundsätzlich volljährig sein. Bei der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins an Minderjährige ist zu beachten, dass Minderjährige - soweit sie nicht verheiratet sind oder waren -

nur mit Zustimmung des gesetzlichen Vertreters einen Wohnsitz begründen können (§ 8 BGB). Zudem ist davon auszugehen, dass Minderjährige unter 16 Jahren im Regelfall tatsächlich keinen selbständigen Haushalt führen.

- 7.1.2 Bei Studierenden ist maßgebend, wo die oder der Studierende bei einer Gesamtwürdigung der Umstände des Einzelfalles ihren oder seinen Lebensmittelpunkt besitzt.
- 7.1.3 Nach § 12 Abs. 1 Nummer 1 LWoFG ist u.a. auch die Partnerin oder der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft als zum Haushalt rechnende Person mit zu berücksichtigen. Ob eine Lebensgemeinschaft eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft im Sinne des § 12 Abs. 1 LWoFG darstellt und auf Dauer angelegt ist, beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalles. Vorausgesetzt werden innere Bindungen, die ein gegenseitiges Entstehen der Partner füreinander begründen. Daher trifft dies regelmäßig bei Personen mit Untermietverträgen und Personen, die lediglich aus wirtschaftlichen Gründen eine gemeinsame Wohnung beziehen, z. B. eine Studierendenwohngemeinschaft, nicht zu. Als Indizien dienen insbesondere eine lange Dauer des Zusammenlebens, die Versorgung von Kindern und Angehörigen im gemeinsamen Haushalt sowie die Befugnis, über Einkommen und Vermögensgegenstände des Partners zu verfügen. Maßgebend sind die Umstände des Einzelfalles. Auch ohne Vorliegen solcher Indizien kann jedoch von einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft ausgegangen werden, wenn die Darlegung der gemeinsamen Lebensplanung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Umstände plausibel erscheint.

7.1.4 Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen an Ausländer

Ob ein Ausländer rechtlich und tatsächlich in der Lage ist, auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen, ist abhängig von seinem ausländerrechtlichen Status:

7.1.4.1 Unionsbürger und ihre Familienangehörigen haben nach Maßgabe des Freizügigkeitsgesetzes/EU (BGBl. 2004 I, S. 1950, 1986), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2557), Recht auf Einreise und Aufenthalt im Bundesgebiet. Unionsbürger benötigen keinen Aufenthaltstitel. Mit dem am 29. Januar 2013 in Kraft getretenen Gesetz zur Änderung des Freizügigkeitsgesetzes/EU und weiterer aufenthaltsrechtlicher Vorschriften vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 86) wurde auch die bis zu diesem Zeitpunkt an Unionsbürger auszustellende, rein deklaratorische Bescheinigung über das Aufenthaltsrecht (so genannte Freizügigkeitsbescheinigung) abgeschafft. Freizügigkeitsberechtigten Familienangehörigen, die nicht Unionsbürger sind, wird von Amts wegen eine „Aufenthaltskarte für Familienangehörige von Unionsbürgern“ ausgestellt, die fünf Jahre gültig sein soll (§ 5 Abs. 1 FreizügG/EU). Ein Wohnberechtigungsschein kann demnach sowohl für Unionsbürger als auch für deren Familienangehörige erteilt werden.

7.1.4.2 Ausländer, die nicht Unionsbürger sind, sind nur dann rechtlich und tatsächlich in der Lage, auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen, wenn ein berechtigter Aufenthalt im Bundesgebiet gegeben ist, der zumindest voraussichtlich noch längere Zeit (mindestens 1 Jahr ab Antragstellung) beibehalten werden kann. Dies ist bei einer erteilten Niederlassungserlaubnis (§ 9 des Aufenthaltsgesetzes – AufenthG – vom 30.07.2004 BGBl. I S. 1950, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 BGBl. I S. 2557) und der Erlaubnis zum Daueraufenthalt-EU (§ 9a AufenthG) in der Regel anzunehmen, da es sich hierbei um unbefristete Aufenthaltstitel handelt. Bei einer Aufenthalts-

erlaubnis (§ 7 AufenthG) ist im Einzelfall zu prüfen, ob von einem „längeren berechtigten Aufenthalt“ im Bundesgebiet ausgegangen werden kann. Anhaltspunkt ist die Dauer der Befristung.

Dies gilt jedoch nicht bei einer bloßen Aufenthaltsgestattung (§ 55 des Asylverfahrensgesetzes – AsylVfG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.09.2008 (BGBl. I S. 1798), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010)). Ob und wie lange Asylbewerber noch im Bundesgebiet verbleiben, ist bei noch nicht positiv abgeschlossenen Asylverfahren nicht abzusehen. Daher ist in aller Regel für Asylbewerber kein Wohnberechtigungsschein auszustellen.

Ausländische Staatsangehörige, die sich im Besitz einer Duldung befinden, erhalten ebenfalls keinen Wohnberechtigungsschein. Bei dem Personenkreis der Duldungsinhaber handelt es sich um ausreisepflichtige Personen, deren Abschiebung aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen ausgesetzt ist und denen keine Aufenthaltserlaubnis erteilt werden kann (§ 60a AufenthG).

Sofern die Ausländerbehörde im Einzelfall bestätigt, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit ein rechtmäßiger Aufenthalt von etwa einem Jahr oder länger zu erwarten ist, kann auch ohne Vorliegen der oben geschilderten Voraussetzungen ein Wohnberechtigungsschein ausgestellt werden.

Eine Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles und eine enge Abstimmung mit der Ausländerbehörde sind in allen Fällen geboten.

- 7.1.4.3 Haushaltsangehörige, die sich noch im Ausland aufhalten, können mitberücksichtigt werden, sofern ihre Übersiedlung auf längere Dauer in die Bundesrepublik innerhalb der nächsten 6 Monate mit Sicherheit bevorsteht und bei ihnen die ausländerrechtlichen Voraussetzungen für einen längeren Aufenthalt erfüllt sind.
- 7.1.4.4 Mitglieder der in der Bundesrepublik Deutschland stationierten ausländischen Truppen, des zivilen Gefolges sowie Angehörige dieser Personengruppen (mit fremder Staatsangehörigkeit) gehören nicht zur Wohnbevölke-

zung. Deshalb kommt für diesen Personenkreis die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins nicht in Betracht.

- 7.2 Kriterien für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins
 - 7.2.1 Wird die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG oder davon abweichend erstmals ab 1. Januar 2017 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres die nach § 13 Abs. 3 LWoFG veränderte Einkommensgrenze (Dynamisierung) eingehalten, ist der wohnungssuchenden Person der beantragte Wohnberechtigungsschein zu erteilen (§ 17 Abs. 1 LWoFG). Der Wohnberechtigungsschein soll nach den als Anlagen 3 und 4 beigefügten Mustern erteilt werden.
 - 7.2.2 Da nach der Landesverordnung über die Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung eine Überschreitung der gesetzlichen Einkommensgrenzen zugelassen wird, sind Wohnberechtigungsscheine zu erteilen, wenn das maßgebende Einkommen die Einkommensgrenze (§ 13 Abs. 2 und 3 LWoFG) um bis zu 60 v. H. überschreitet.
 - 7.2.3 Der nicht auf eine bestimmte Wohnung bezogene allgemeine Wohnberechtigungsschein (Anlage 3) kann sowohl von der für den bisherigen Wohnort als auch von der für den künftigen Wohnort zuständigen Stelle erteilt werden. Dies gilt auch, wenn am künftigen Wohnort bereits eine bestimmte Wohnung ins Auge gefasst ist.
 - 7.2.4 Der spezielle Wohnberechtigungsschein (Anlage 4) wird für eine bestimmte geförderte Wohnung, an der kein Besetzungsrecht einer Behörde besteht, von der zuständigen Stelle, in deren Bereich die Wohnung liegt, erteilt.
- 7.3 Ein Wohnberechtigungsschein kann nach § 17 Abs. 4 LWoFG auch ohne Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 1 LWoFG zur Berücksichtigung besonderer Bedürfnisse einer haushaltsangehörigen Person oder zur Vermeidung besonderer Härten erteilt werden.



- 7.3.1 Ob eine besondere Härte im Sinne des § 17 Abs. 4 LWoFG vorliegt, beurteilt sich nach den besonderen Umständen des Einzelfalls. Eine besondere Härte liegt nicht schon dann vor, wenn die wohnungssuchende Person keine angemessene Wohnung hat oder wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze überschreitet und ihr deshalb kein Wohnberechtigungsschein nach § 17 Abs. 1 LWoFG erteilt werden kann. Vielmehr müssen weitere besondere Umstände hinzutreten. Die Versagung des Wohnberechtigungsscheins würde zum Beispiel eine besondere Härte bedeuten, wenn es hierdurch der wohnungssuchenden Person oder deren Haushaltsangehörigen unmöglich gemacht würde, eine Wohnung zu beziehen, von der aus pflegebedürftige Angehörige versorgt werden können.
- 7.3.2 Bei Vorliegen der genannten Voraussetzungen ist der wohnungssuchenden Person grundsätzlich nur ein spezieller Wohnberechtigungsschein für eine bestimmte Wohnung zu erteilen.
- 7.4 Maßgebliche Wohnungsgröße (§ 11 LWoFG)
- 7.4.1 In dem Wohnberechtigungsschein ist die für die wohnungssuchende Person und ihre Haushaltsangehörigen nach den Bestimmungen des Landes maßgebliche Wohnungsgröße nach der Raumzahl oder/und der Wohnfläche anzugeben.
- 7.4.2 Angemessen nach § 11 Satz 1 LWoFG und damit maßgeblich sind folgende Wohnungsgrößen:
- 7.4.2.1 bei einer Wohnberechtigung für eine Sozialwohnung in der Regel:
- für einen Alleinstehenden bis zu 50 m² oder ein Wohnraum,
 - für einen Haushalt mit zwei Haushaltsangehörigen bis zu 60 m² oder zwei Wohnräume,
 - für einen Haushalt mit drei Haushaltsangehörigen bis zu 80 m² oder drei Wohnräume,
 - für einen Haushalt mit vier Haushaltsangehörigen bis zu 90 m² oder vier Wohnräume



- und für jeden weiteren Haushaltsangehörigen bis zu 15 m² oder ein Wohnraum.

7.4.2.2 bei einer Wohnberechtigung für eine andere geförderte Wohnung in der Regel:

- für einen Alleinstehenden bis zu 50 m² oder ein Wohnraum,
- für einen Haushalt mit zwei Haushaltsangehörigen bis zu 65 m² oder zwei Wohnräume,
- für einen Haushalt mit drei Haushaltsangehörigen bis zu 90 m² oder drei Wohnräume,
- für einen Haushalt mit vier Haushaltsangehörigen bis zu 100 m² oder vier Wohnräume
- und für jeden weiteren Haushaltsangehörigen bis zu 15 m² oder ein Wohnraum,

sofern sich aus den Förderprogrammen nichts anderes ergibt. Ist nach einem Förderprogramm größerer Wohnraum zulässig, so sollte ein spezieller Wohnberechtigungsschein erteilt werden.

7.4.3 Eine geringfügige Überschreitung der Wohnfläche (bis 10 m²) kann in einem speziellen Wohnberechtigungsschein zugelassen werden, wenn dies nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen vertretbar oder bei Erweiterungsmaßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 1 LWoFG durch die örtlichen Verhältnisse bedingt ist.

7.4.4 Ist die Wohnberechtigung nach der Zahl der Wohnräume bestimmt, ist sie von der Größe der Wohnflächen unabhängig.

7.4.5 Eine Küche zählt unabhängig von ihrer Größe nicht als Wohnraum.

7.4.6 Eine Gewährung zusätzlichen Wohnraums wegen persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse ist insbesondere in den nachfolgend aufgeführten Fällen möglich:

7.4.6.1 Schwerbehinderten Menschen kann eine zusätzliche Wohnfläche von bis zu 15 m² oder ein zusätzlicher Wohnraum zugebilligt werden, wenn durch die Art der Behinderung ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht. Von



einem zusätzlichen Wohnflächenbedarf ist insbesondere bei Rollstuhlfahrern auszugehen.

- 7.4.6.2 Wird der Wohnberechtigungsschein für den Bezug einer Wohnung des betreuten Wohnens erteilt, kann eine Wohnfläche angegeben werden, die die maßgeblichen Wohnflächengrenzen um bis zu 10 m² überschreitet.
- 7.4.6.3 Eine zusätzliche Wohnfläche von 15 m² oder ein zusätzlicher Wohnraum kann zur Berücksichtigung besonderer Bedürfnisse einer haushaltsangehörigen Person anerkannt werden, z.B. soweit eine pflegebedürftige Antragstellerin oder ein pflegebedürftiger Antragsteller beabsichtigt, eine Pflegeperson, die nicht zu den Haushaltsangehörigen nach § 12 LWoFG rechnet, mit in ihre oder seine Wohnung aufzunehmen.
- 7.4.6.4 Ein Wohnberechtigungsschein kann für Wohngemeinschaften von Alleinerziehenden erteilt werden, wenn
- das Gesamteinkommen die für den Haushalt maßgebliche Einkommensgrenze nicht übersteigt,
 - die Wohngemeinschaft, mindestens aber ein allein erziehender Elternteil der Wohngemeinschaft, als Wohnungsnotfall anerkannt ist,
 - für den Fall des Auszugs von Mitgliedern der Wohngemeinschaft die Bereitschaft besteht, entsprechende Personen, die die sonstigen Voraussetzungen erfüllen - vorrangig anerkannte Wohnungsnotfälle - neu aufzunehmen. Ein derartiger Wechsel in der Zusammensetzung der Wohngemeinschaft muss in dem der Wohnraumüberlassung zugrunde liegenden Vertrag ausdrücklich zugelassen sein,
 - keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Wohngemeinschaft lediglich zum Zweck des Bezugs einer größeren geförderten Wohnung gebildet wird,
 - nachträglich neu in die Wohngemeinschaft eintretende Personen nur in die Wohngemeinschaft aufgenommen werden, wenn ihr Einkommen die für sie geltende Einkommensgrenze nicht übersteigt, was der Vermiete-



rin oder dem Vermieter durch Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins nachzuweisen ist.

7.4.6.5 Die Regelungen der Nummer 7.4.6.4 können in Fällen sozialer Dringlichkeit (etwa bei Wohngemeinschaften Behinderter oder Wohnungsloser) entsprechend angewandt werden.

7.4.6.6 Allein stehenden Elternteilen mit mindestens einem Kind wird auf Antrag ein zusätzlicher Wohnraum zugebilligt. Die angemessene Wohnfläche erhöht sich in solchen Fällen um bis zu 15 m².

7.4.7 Zusätzlicher Wohnraum zur Vermeidung besonderer Härten

7.4.7.1 In den Fällen des § 17 Abs. 4 LWoFG kann in Härtefällen ausnahmsweise ein zusätzlicher Wohnraum bescheinigt werden, damit der Wohnungstausch nicht an der für den Wohnberechtigten angemessenen Wohnungsgröße scheitert.

Ein Härtefall liegt insbesondere vor, wenn

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

7.4.7.2 Zur Vermeidung einer besonderen Härte ist auch eine Berücksichtigung von Personen, die sich nicht nur vorübergehend in der Wohnung aufhalten, jedoch keine Haushaltsangehörigen i.S.d. § 12 LWoFG sind, bei der Bemessung der Wohnungsgröße möglich. Hierfür müssen zusätzliche Gründe vorliegen, die die Versagung eines Wohnberechtigungsscheins als eine besondere Härte erscheinen lassen.

7.5 Vorbehalte für bestimmte Personengruppen

Eine Wohnung, die durch den Bewilligungsbescheid bzw. die Förderzusage für Angehörige eines bestimmten Personengruppen (besondere Zweckbestimmung) vorbehalten worden ist, darf die oder der Verfügungsberechtigte einem Wohnberechtigten nur zum Gebrauch überlassen, wenn sich aus der



Bescheinigung nach § 17 LWoFG außerdem ergibt, dass der Wohnberechtigte diesem Personenkreis angehört. Mit Blick darauf sind für diese Fälle im Wohnberechtigungsschein Angaben zu machen, wonach sich die Wohnberechtigung der wohnungssuchenden Person für die Zugehörigkeit zu dem begünstigten Personenkreis ergibt.

7.6 Inhalt des Wohnberechtigungsscheins

7.6.1 In dem Wohnberechtigungsschein ist anzugeben, welche maßgebliche Einkommensgrenze eingehalten wird. Sofern die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 LWoFG nicht eingehalten wird, ist die festgestellte Überschreitung dieser Einkommensgrenze oder die eingehaltene maßgebliche Einkommensgrenze in Prozentzahlen und in Schritten von jeweils fünf vom Hundert anzugeben.

7.6.2 Wohnberechtigungsscheine sind zu erteilen, wenn das Haushaltseinkommen des Antragstellers die höchste maßgebliche Einkommensgrenze bei der Förderung von Mietwohnungen einhält.

7.6.3 Die Gültigkeit des Wohnberechtigungsscheins ist nach § 17 Abs. 1 LWoFG auf ein Jahr begrenzt.

7.6.4 Die Mitteilung der oder des Verfügungsberechtigten über die Überlassung einer geförderten Wohnung an eine wohnungssuchende Person nach § 24 Abs. 1 Satz 2 LWoFG soll entsprechend dem Muster nach Anlage 2 erfolgen.

7.6.5 Liegen die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nicht vor, ist auf die Möglichkeit eines Freistellungsverfahrens hinzuweisen.

8 **Freistellung von Belegungs- und Mietbindungen** (§ 22 LWoFG in Verbindung mit § 30 Abs. 2 Nr. 5 LWoFG)

8.1 Allgemeine Voraussetzungen der Freistellung



- 8.1.1 Die zuständige Stelle kann die Verfügungsberechtigten von den Belegungs- und Mietbindungen ganz, teilweise oder für einen bestimmten Zeitraum freistellen, wenn auch unter Berücksichtigung der Interessen der Mieterinnen und Mieter öffentliche Interessen oder berechnigte Interessen der Verfügungsberechtigten oder Dritter bestehen und die Verfügungsberechtigten einen angemessenen Ausgleich (Geldausgleich oder eine Übertragung auf eine andere, dem Förderzweck nach gleichwertige Gegenleistung) leisten.
- 8.1.2 Die Freistellung (§ 22 LWoFG) kann sich beziehen auf die Bindungen an die Einkommensgrenze und an die Wohnungsgröße sowie auf den Vorbehalt für einen bestimmten Personenkreis. Freigestellt werden kann auch von dem Erfordernis der oder des Verfügungsberechtigten, sich nach § 20 Abs. 2 und Abs. 3 LWoFG eine Selbstnutzung, ein Leerstehenlassen oder eine andere als eine Wohnnutzung genehmigen zu lassen. Die oder der Verfügungsberechtigte kann sich zusätzlich zur Freistellung von der Belegungsbindung von der Mietbindung freistellen lassen. Eine Freistellung von der Mietbindung umfasst auch den Verzicht des Bestehens eines Mietvertrages über Wohnraum. Eine ausschließliche Freistellung von der Mietbindung ist nicht möglich. Freistellungen von Mietbindungen sind in der Regel nur in Ausnahmefällen zulässig, insbesondere wegen dringender öffentlicher Interessen.
- 8.1.3 Das Verfahren wird in der Regel auf Antrag eingeleitet.
- 8.1.4 Im Rahmen der Ermessensentscheidung prüft die zuständige Stelle,
- a) ob einer der Freistellungsgründe des § 22 Abs. 1 LWoFG vorliegt,
 - b) wie weit von welchen Bindungen (konkret) freigestellt werden soll,
 - c) welche räumliche Reichweite die Freistellung haben soll,
 - d) ob und - wenn ja - mit welchen Nebenbestimmungen die Freistellung versehen werden soll,
 - e) welcher angemessene Ausgleich zu leisten ist, bzw. ob von einem Ausgleich abgesehen werden kann.

- 8.1.5 Auch bei Vorliegen eines Freistellungsgrundes nach § 22 Abs. 3 LWoFG besteht grundsätzlich kein Anspruch der oder des Verfügungsberechtigten auf Freistellung.
- 8.1.6 Die Freistellung kann durch Verwaltungsakt erteilt oder in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag (z. B. auch ein Kooperationsvertrag nach § 5 LWoFG) vereinbart werden. Die Freistellung von nicht öffentlich geförderten Wohnungen (vereinbarte Förderung) nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (§§ 88d, 88e II. WoBauG) kann nur in Form eines privatrechtlichen Vertrags erfolgen. Ein entsprechendes Musterformular ist als Anlage 5 diesem Rundschreiben beigelegt.
- 8.1.7 Im Bescheid bzw. im Vertrag muss bestimmt sein, von welchen Bindungen und in welchem Umfang im konkreten Fall freigestellt wird. Die zuständige Stelle kann der oder dem Verfügungsberechtigten durch die Freistellung erlauben:
- a) die Wohnung einer wohnungssuchenden Person auch ohne Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins zu überlassen (§ 18 Abs. 3 LWoFG).
 - b) die Wohnung auch ohne Genehmigung der zuständigen Stelle selbst zu nutzen, nicht nur vorübergehend leer stehen zu lassen oder anderen als Wohnzwecken zuzuführen oder entsprechend baulich zu ändern. (Im Gegensatz zur Genehmigung nach § 20 Abs. 2 und Abs. 3 LWoFG, die jeweils eine konkrete beabsichtigte Selbstnutzung, Nichtvermietung oder Zweckentfremdung erlaubt, ermöglicht die Freistellung die Verwirklichung dieser Tatbestände abstrakt.)
- 8.1.8 Die Freistellung kann auch beschränkt erteilt werden, etwa auf eine Überschreitung der Einkommensgrenze oder maßgeblichen Wohnungsgröße nur in einem bestimmten Umfang oder nur für spezifische Bewohnergruppen, auf eine Vergabe nur an bestimmte weitere Personenkreise oder auf bestimmte Arten der Selbstnutzung oder Zweckentfremdung. Steht der zuständigen Stelle an der freigestellten Wohnung ein Benennungs- oder Besetzungsrecht zu, so verzichtet sie im Freistellungsbescheid oder Koopera-

tionsvertrag auf die Ausübung des Benennungs- oder Besetzungsrechts an dieser Wohnung für die Zeit der Freistellung.

8.1.9 Eine Freistellung kann erteilt werden, wenn und soweit

1. nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht
oder
2. an der Freistellung ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht
oder
3. an der Freistellung ein überwiegendes berechtigtes Interesse der
oder des Verfügungsberechtigten oder Dritter besteht.

zu 1.:

Fehlt es nach Überzeugung der zuständigen Stelle an einer Nachfrage für die betreffende geförderte Wohnung, so kann von der oder dem Verfügungsberechtigten nicht verlangt werden, die mangelnde Nachfrage (etwa durch mehrmaliges Inserieren in der Tagespresse oder Internet) zu beweisen.

zu 2.:

Das überwiegend öffentliche Interesse setzt voraus, dass die öffentliche Hand ein dringendes, sachlich gerechtfertigtes Interesse an der beabsichtigten Wohnungsnutzung hat und dieses das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Wohnungsnutzung für Wohnberechtigte überwiegt.

zu 3.:

Eine Freistellung nach § 22 Abs. 1 Nr. 3 LWoFG aus überwiegendem berechtigtem privaten Interesse kann bei Nachweis durch die oder den Verfügungsberechtigten insbesondere ausgesprochen werden,
a) um Genossenschaftswohnungen an Mitglieder der Genossenschaft



überlassen zu können. Das allgemeine Interesse der Genossenschaft an der Belegung mit Mitgliedern genügt nicht; es bedarf besonderer Umstände, die sich im Einzelfall etwa aus der Höhe der Genossenschaftseinlage des Mitglieds, der Dauer seiner Mitgliedschaft, dem Maß der Überschreitung der Einkommensgrenze oder der Zahl der wohnungssuchenden Mitglieder der betreffenden Genossenschaft ergeben können.

- b) um Linderung sozialer Hilfsbedürftigkeit in dringenden Fällen zu schaffen. Eine soziale Hilfsbedürftigkeit kann insbesondere vorliegen, wenn die wohnungssuchende Person gerade auf die bestimmte Wohnung angewiesen ist, um dringend erforderliche Hilfeleistungen für Kranke, Kinder, behinderte oder alte Menschen zu erbringen oder zu erhalten.
- c) zwecks Überlassung an therapeutische Wohngemeinschaften, an Wohngemeinschaften durch anerkannte Träger sozialer Institutionen, Wohngemeinschaften allein Erziehender mit Kindern, soweit das im Einzelfall mit Rücksicht auf die grundsätzlich vorrangige Versorgung von wohnberechtigten Familien vertretbar ist und die maßgebliche Wohnungsgröße nicht überschritten wird. Gleiches gilt für generationsübergreifende Wohngemeinschaften oder solche, die auf ein gemeinsames Wohnen im Alter abzielen. Sonst ist eine Freistellung selbst zu Gunsten einer Wohngemeinschaft, die sich ausschließlich aus zum Bezug einer Sozialwohnung Berechtigten zusammensetzt, nur zulässig, wenn berechnete wohnungssuchende Personen für die entsprechende Wohnung nicht zu ermitteln sind.
- d) wenn bei Betreuungsbedarf von Wohnungsuchenden der Bezug einer Wohnung gewünscht wird, die in der Nähe von Pflege- und Betreuungseinrichtungen liegt.
- e) an einer Ausweichwohnung, die während einer umfassenden Modernisierung einer anderen geförderten Wohnung der Mieterin oder dem Mieter dient, sofern die Mieterin oder der Mieter die zu modernisierende Wohnung als Berechtigter bewohnt hat. Überschreitet das Ein-

kommen der Mieterin oder des Mieters die Einkommensgrenze, kann erforderlichenfalls auch die modernisierte Wohnung (oder eine andere Wohnung im gleichen Quartier, die die maßgebliche Wohnungsgröße einhält) freigestellt werden, um ihr oder ihm die Rückkehr zu ermöglichen. Gleiches gilt für die Umbauphase.

- 8.1.10 Die Freistellung kann befristet unter einer Bedingung oder unter Auflagen, insbesondere auch unter der Verpflichtung zur Ausgleichszahlung erteilt werden. Die Freistellung ist grundsätzlich auf die Dauer eines bestimmten Mietverhältnisses, ausnahmsweise auch auf einen bestimmten Zeitraum zu befristen. Nach Ablauf der Frist sind alle Belegungsbindungen wieder zu beachten. Befristete Freistellungen können bei Vorliegen der Voraussetzungen verlängert werden, wobei die Verlängerung in der gleichen Form wie die ursprüngliche Freistellung auszusprechen ist.
- 8.1.11 Eine Freistellung für einen Zeitraum von mehr als fünf Jahren soll nur erteilt werden, wenn im Zeitpunkt der Entscheidung davon ausgegangen werden kann, dass sich innerhalb der Freistellungsdauer die örtliche Wohnungsmarktsituation nicht wesentlich ändern wird, oder die Dauer der Freistellung gerade wegen des überwiegenden privaten oder öffentlichen Interesses gerechtfertigt oder zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen erforderlich ist.
- 8.1.12 Die zuständige Stelle hat die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten darauf hinzuweisen, dass während der Freistellung die Zahlung laufender öffentlicher Mittel (Aufwendungshilfen) eingestellt werden kann.
- 8.2 Freistellung für bestimmte Gebiete oder Arten von Wohnungen
Gebietliche Freistellungen können im Einvernehmen mit dem Ministerium der Finanzen ausgesprochen werden.



- 8.3 Ausgleichsleistungen bei Freistellung
- 8.3.1 Bei jeder Freistellung hat grundsätzlich ein angemessener Ausgleich zu erfolgen. Eine Freistellung ist mit einem angemessenen Geldausgleich oder einer Übertragung auf eine andere, dem Förderzweck nach gleichwertige Gegenleistung zu verbinden. In den Fällen, in denen ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Belegungs- und Mietbindungen nicht mehr besteht, oder ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Freistellung besteht, kann hiervon abgesehen werden.
- 8.3.2 Erfolgt der Ausgleich durch Geldleistung, sind Freistellungen mit der Auflage zu erteilen, dass die oder der Verfügungsberechtigte für die Dauer der Freistellung einen angemessenen Ausgleich in Geld an die Stelle leistet, die die Freistellung ausgesprochen hat.
- 8.3.2.1 Die Ausgleichsleistung entfällt, wenn die Mieterin oder der Mieter nachträglich wohnberechtigt wird ab diesem Zeitpunkt.
- 8.3.2.2 Die Ausgleichsleistung entfällt darüber hinaus, wenn die Wohnung lediglich von einem Vorbehalt für Angehörige eines bestimmten Personenkreises freigestellt und von einer wohnberechtigten Person bezogen wird. Dies gilt nicht, wenn für die Wohnung Zusatzdarlehen für kinderreiche Familien gewährt worden sind. In diesem Fall ist auch der Subventionsvorteil aus der Zusatzförderung pauschal mit 0,25 € je Quadratmeter Wohnfläche im Monat zu berücksichtigen.
- 8.3.2.3 Ein Geldausgleich kann durch laufende oder einmalige Zahlung erfolgen. Bei einer laufenden Ausgleichszahlung ist auch die Möglichkeit der Überprüfung des Einkommens oder der erzielbaren höheren Einnahmen sowie der nachträglichen Änderung der Höhe der Ausgleichszahlung vorzusehen; eine regelmäßige Überprüfung im Drei-Jahres-Rhythmus ist geboten. In der Freistellung ist die Ausgleichszahlung zu regeln.
- 8.3.2.4 Wird eine geförderte Wohnung zugunsten einer wohnungssuchenden Person freigestellt, deren Gesamteinkommen die maßgebliche Einkommens-



grenze um mehr als zehn vom Hundert übersteigt, so beträgt die laufende Ausgleichszahlung 1,25 € je Quadratmeter Wohnfläche im Monat. Wird die freizustellende Wohnung einer wohnungssuchenden Person überlassen, deren Gesamteinkommen die für die Wohnung maßgebende Einkommensgrenze um mehr als 25 vom Hundert übersteigt, so soll die festzusetzende Ausgleichszahlung um denselben Vom-Hundert-Satz über 1,25 € hinausgehen, um den die Einkommensgrenze im Sinne von Satz 1 um mehr als 25 vom Hundert überschritten ist.

Beispiel:

Das Gesamteinkommen einer wohnungssuchenden Person überschreitet die Einkommensgrenze um 50 vom Hundert. Für die Wohnung ist eine Ausgleichszahlung von 1,25 € + 25 vom Hundert = 1,56 € je Quadratmeter Wohnfläche im Monat festzusetzen.

- 8.3.2.5 Wird nur wegen Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße befristet freigestellt, so ist eine Ausgleichsleistung in Höhe von 1,25 € je Quadratmeter Wohnfläche im Monat zu fordern. Es ist die gesamte, also nicht nur die „überschießende“ Wohnfläche der Wohnung zu Grunde zu legen.
- 8.3.2.6 Die Ausgleichszahlung darf nur so hoch sein, dass sie zusammen mit der für die Wohnung preisrechtlich zulässigen Miete die ortsübliche Miete für vergleichbaren Wohnraum nicht übersteigt (= Deckelung). Bei Änderung der ortsüblichen oder der vereinbarten Miete ist die Ausgleichszahlung auf Antrag neu festzusetzen, wenn sie sich dadurch um mehr als 5,00 € monatlich verringert.
- 8.3.2.7 Wird zusätzlich neben der Belegungsbindung von der Mietbindung freigestellt, ist insgesamt die Differenz zwischen der zulässigen Fördermiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete voll abzuschöpfen, es sei denn, das für die Überlassung des Wohnraums gezahlte Entgelt übersteigt nicht die Hö-



he der zulässigen Fördermiete. Die Nummern 8.3.2.4 bis 8.3.2.6 finden in diesem Fall keine Anwendung.

- 8.3.2.8 Vergleichsmaßstab ist der Mittelwert der in einem örtlichen Mietspiegel enthaltenen Mietspanne für vergleichbaren Wohnraum.
- 8.3.2.9 Die Verpflichtung zur Zahlung einer Ausgleichsleistung endet für eine befristete Freistellung mit dem Ablauf der Frist, im Übrigen mit dem Ende der Bindungen.
- 8.3.2.10 Die zuständige Stelle führt die Ausgleichsleistung mit dem Vermerk „Ausgleichszahlungen wegen Freistellung, Sachkonto 9940250030“ einmal im Jahr nach Eröffnung des neuen Haushaltsjahres vor dem 31. Dezember an die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz in Mainz, IBAN: DE53600501017401502234 bei der Landesbank Baden-Württemberg, BIC: SOLADEST600 ab. Sofern die Fördermittel ausschließlich von einer Gemeinde oder einem Gemeindeverband bewilligt wurden, sind die Ausgleichsleistungen an die zuständige kommunale Kasse zu entrichten. Die Mittel aus den Ausgleichsleistungen sind zur sozialen Wohnraumförderung einzusetzen.
- 8.3.3 Ein Ausgleich kann auch auf sonstige angemessene Art und Weise erfolgen, insbesondere auch durch Kombination verschiedener Ausgleichsmöglichkeiten. Sind etwa die Ersatzwohnungen nicht gleichwertig, so kann auch noch eine Geldleistung erforderlich sein, um die Angemessenheit des Ausgleichs zu erreichen.
- 8.3.4 Eine Freistellung von Belegungs- und Mietbindungen kann auch mit der Verbindung einer Übertragung auf eine andere, dem Förderzweck nach gleichwertige Gegenleistung erfolgen.
- 8.3.4.1 Als Gegenleistung kommen Belegungs- und Mietbindungen an anderen bestimmten Wohnungen (Ersatzwohnungen), Wohnumfeld- oder Quartiersmaßnahmen sowie sonstige Gegenleistungen in Betracht, die gleichwertig sind.



- 8.3.4.2 Die Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen auf eine andere, dem Förderzweck nach gleichwertige Gegenleistung, ist vertraglich zu regeln. Die Vereinbarung ist zwischen den Verfügungsberechtigten und der für die Freistellung zuständigen Stelle zu schließen. Von dieser Möglichkeit soll vorrangig vor einer Geldleistung Gebrauch gemacht werden. Die Nummern 9.3 und 9.4 dieses Rundschreibens gelten entsprechend.
- 8.3.4.3 Die Freistellung ist in diesem Fall erst dann zu erteilen, wenn die oder der Verfügungsberechtigte die Belegungsrechte für die Ersatzwohnungen vertraglich eingeräumt hat. In dem Vertrag muss sich die oder der Verfügungsberechtigte verpflichten, die Ersatzwohnungen zu gleichwertigen Bedingungen und unter Verzicht auf die Geltendmachung eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB (Eigenbedarf) zu überlassen, das beim Ablauf der Belegungsrechte etwa besteht. Die vertraglichen Verpflichtungen der oder des Verfügungsberechtigten sind durch Vereinbarung einer Vertragsstrafe abzusichern.
- 8.3.4.4 Es wird eine Vereinbarung über die Fortführung der alten Förderung an der Ersatzwohnung geschlossen.
- 8.3.4.5 Nach der Zuständigkeitsverordnung des Landes Rheinland-Pfalz sind für Fragen der Belegung die Unteren Verwaltungsbehörden zuständig. Somit wird auch eine vertragliche Vereinbarung über die Ersatzwohnung zwischen der oder dem Verfügungsberechtigten und der zuständigen Unteren Verwaltungsbehörde geschlossen.
- 8.4 Mitteilung über die ausgesprochenen Freistellungen
- 8.4.1 Die zuständigen Stellen berichten nach beigefügtem Muster (Anlage 6) der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion auf dem Dienstwege jährlich am 15. Januar zum Stichtag 31. Dezember über die in ihrem Zuständigkeitsbereich ausgesprochenen Freistellungen, und zwar aufgeschlüsselt nach Arten der Freistellungen und Höhe der festgesetzten Ausgleichsleistungen.



- 8.4.2 Die zuständigen Stellen haben einen Abdruck der Freistellung unverzüglich der ISB zuzuleiten.

9 Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen

(§ 23 LWoFG, § 23 LWoFG in Verbindung mit § 30 Abs. 2 Nummer 5 LWoFG)

- 9.1 Bei Übertragungen von Belegungs- und Mietbindungen ist in besonderem Maße darauf zu achten, dass diese die soziale Durchmischung der betroffenen Quartiere fördern. Übertragungen, die diesem wohnungspolitischen Grundsatz zuwiderlaufen, sind grundsätzlich zu vermeiden.

Nach § 23 Abs. 1 LWoFG kann die zuständige Stelle mit der oder dem Verfügungsberechtigten vereinbaren, dass die Belegungs- und Mietbindungen von geförderten Wohnungen (Förderwohnungen) auf andere bisher ungebundene Wohnungen (Ersatzwohnungen) der oder des Verfügungsberechtigten übergehen, wenn Förderwohnungen und Ersatzwohnungen unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig sind.

9.2 Voraussetzungen der Übertragung

- 9.2.1 Die Übertragung der Bindungen von geförderten Wohnungen (Förderwohnungen) auf andere Wohnungen (Ersatzwohnungen) der oder des Verfügungsberechtigten kann nur vereinbart werden, wenn Förderwohnungen und Ersatzwohnungen unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig sind. Förderwohnungen und Ersatzwohnungen müssen sich nach § 23 Abs. 1 LWoFG unter Berücksichtigung des Förderzwecks grundsätzlich also hinsichtlich Anzahl, Wohnwert (Lage, Größe, Ausstattungsstandard), wohnungswirtschaftlicher Bedeutung sowie der Bindungen und sonstigen Berechtigungen und Verpflichtungen (nach Dauer, Art und Höhe) entsprechen. Bei der Übertragung der Bindungen auf Ersatzwohnungen gilt es hinsichtlich des gleichwertigen Förderzwecks darauf zu achten, dass auch

als Ziel der sozialen Wohnraumförderung die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler und ausgewogener Bewohner- und Quartiersstrukturen besteht. Mithin ist darauf zu achten, dass durch die Bindungsübertragung keine Bindungskonzentrationen entstehen. Eine einseitige Bewohnerstruktur liegt insbesondere bei einer zu hohen örtlichen Konzentration von Bewohnergruppen mit besonderen sozialen Problemen oder von spezifischen Bewohnergruppen vor, die die Gefahr einer Ghettobildung in sich birgt oder soziale Probleme und Spannungen verursachen oder verstärken kann.

- 9.2.2 Gegenstand der Vereinbarung können ohne Vorliegen der Voraussetzungen des § 23 Abs. 1 LWoFG auch Änderungen der Belegungs- und Mietbindungen, insbesondere deren Anzahl, Dauer, Art oder Höhe sein, wenn die Änderungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen Umstände, insbesondere des Wohnwerts der Wohnungen, nicht zu einem mehr als nur unerheblichen wirtschaftlichen Vorteil der oder des Verfügungsberechtigten führen.
- 9.2.2.1 So müssen z. B. die Bindungen von vier gebundenen 45 m²-Wohnungen nicht wieder auf eben solche Alleinstehendenwohnungen übertragen werden. Es ist auch nicht erforderlich, dass die Ersatzwohnungen zusammen wieder eine Wohnfläche von 180 m² ergeben, wenn zwei Ersatzwohnungen mit drei Zimmern und je 80 m² gebunden werden und die fehlenden Quadratmeter Wohnfläche durch eine bessere Lage, eine längere Bindung so ausgeglichen werden, dass bei einer Gesamtbetrachtung der oder dem Verfügungsberechtigten insgesamt ein nur unerheblicher wirtschaftlicher Vorteil entsteht.
- 9.2.2.2 Auch können etwa die Bindungen zu Gunsten des Verfügungsberechtigten verändert werden, wenn dieser mehr Ersatzwohnungen oder Ersatzwohnungen mit einem höheren Wohnwert anbietet. Haben die Ersatzwohnungen eine geringere Anzahl oder einen geringeren Wohnwert, kann durch Änderung der Bindungen zu Lasten des Verfügungsberechtigten ein sonst

entstehender mehr als nur unerheblicher wirtschaftlicher Vorteil aufgefangen werden (z. B. längere Bindungsdauer oder niedrigere Höhe der höchstzulässigen Miete, Einräumung von Benennungs- oder Besetzungsrechten anstelle allgemeiner Belegungsrechte).

9.3 Rechtsnatur der Übertragung

Die Bindungen können nicht durch Verwaltungsakt, sondern nur durch Vereinbarung zwischen der zuständigen Stelle und der oder dem Verfügungsberechtigten übertragen werden. Wegen der Rechtsfolgen ist insbesondere der genaue Zeitpunkt des Übergangs der Bindungen zu bestimmen.

9.4 Folgen der Übertragung

9.4.1 Mit dem Zeitpunkt des Übergangs gelten die Ersatzwohnungen als geförderte Wohnungen im Sinne des LWoFG; auf sie sind die Vorschriften des LWoFG anzuwenden. Davon unberührt bleiben zum Zeitpunkt des Übergangs bestehende Mietverhältnisse über die Ersatzwohnungen.

9.4.2 Im Zeitpunkt des Übergangs der Bindungen erlischt die Eigenschaft gefördert bei den Förderwohnungen und geht auf die Ersatzwohnung vollumfänglich oder mit den vereinbarten Änderungen über. Die Bindungen sowie die sonstigen Berechtigungen und Verpflichtungen gehen ab diesem Zeitpunkt mit dem Inhalt, den sie durch die Vereinbarung erhalten haben, auf die Ersatzwohnungen über; diese gelten dann - anders als im Fall der Freistellung - als geförderte Wohnungen. Damit unterliegen nun allein die Ersatzwohnungen noch den Belegungs- und Mietbindungen sowie evtl. einer Fehlbelegungsabgabe. Die Förderwohnungen werden aus den bisherigen Bindungen entlassen.

9.5 Bestimmung der Miete der Ersatzwohnung

Bei einer Übertragung der Bindungen von diesen Wohnungen ist in jedem Falle in der Vereinbarung eine Bestimmung über die Mieten der Ersatz-



wohnungen zu treffen. Dabei können neue vereinbarte Mieten festgelegt werden, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und sich z. B. hinsichtlich der Mieterhöhungsmöglichkeiten an den Bestimmungen der aktuellen Förderprogramme der sozialen Mietwohnraumförderung orientieren. Es kann auch bestimmt werden, dass die bisherige Kostenmiete, die auf der Grundlage der bisherigen Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt und weitergeführt wird, nun für die Ersatzwohnungen gilt oder dass für die Ersatzwohnungen eine Kostenmiete auf der Grundlage einer neuen von der oder dem Verfügungsberechtigten zu erstellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung zu bestimmen ist. Hierdurch dürfen sich jedoch keine mehr als unerheblichen wirtschaftlichen Vorteile für die oder den Verfügungsberechtigten ergeben.

9.6 Mitteilung an die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
Die ISB ist vor Vereinbarung einer Übertragung umfassend zu informieren.

9.7 Dingliche Sicherung
Regelmäßig soll keine Sicherung der Fördermittel an der Ersatzwohnung - mit Ausnahme der Veräußerung der ursprünglich geförderten Wohnung - durch Eintragung einer Grundschuld erfolgen.

10 Kooperationsverträge (§ 5 LWoFG)

10.1 Mit § 5 LWoFG wird der grundlegende rechtliche Rahmen für Kooperationsverträge vorgegeben. Kooperationsverträge sind öffentlich-rechtliche Verträge zwischen der zuständigen Stelle und den an den Kooperationsverträgen beteiligten Vertragsparteien. Der Kooperationsvertrag ist von der förmlichen sozialen Wohnraumförderung zu unterscheiden. Er hat zwar auch - wie die soziale Wohnraumförderung - die (örtliche) Wohnraumversorgung zum Ziel, ist aber nicht auf die Zielgruppen und die Instrumente der sozialen Wohnraumförderung beschränkt. Zentrale Ziele der Vereinba-

rungen, die außerhalb von Bewilligungen oder Förderverträgen liegen, sind die Unterstützung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumversorgung einschließlich der Verbesserung der Wohnverhältnisse sowie der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler und ausgewogener Bewohnerstrukturen. Ein besonders Augenmerk ist auf die ausreichende soziale Durchmischung der Quartiere zu legen. Maßnahmen, die diesem wohnungspolitischen Grundsatz zuwiderlaufen, sind grundsätzlich zu vermeiden. Mit einem Kooperationsvertrag wird ein konzeptionelles Zusammenwirken aller Vertragspartner erreicht. Im Blickpunkt steht dabei besonders die Entwicklung des Quartiers, das durch aufeinander abgestimmte Handlungsansätze investiver und sozialer Art gefördert werden soll. Ein Quartiersentwicklungskonzept bietet sich als Grundlage an, ist aber keine formale Voraussetzung für die Einbeziehung von Maßnahmen in einen Kooperationsvertrag.

- 10.2 Kooperationsverträge können sowohl mit Verfügungsberechtigten von gebundenen als auch mit Verfügungsberechtigten von ungebundenen Wohnungen geschlossen werden; auch Dritte, insbesondere öffentliche und private Träger sozialer Aufgaben und andere mit der Durchführung des Kooperationsvertrages Beauftragte, können in die Vereinbarungen einbezogen werden (z. B. Verbände der Wohlfahrtspflege). Soweit durch Vereinbarungen die Aufgaben anderer zuständiger Stellen berührt werden, sind diese Stellen zu beteiligen, insbesondere soweit von Bindungen freigestellt oder diese übertragen werden sollen.
- 10.3 Die Vereinbarung muss die wirtschaftliche Gleichwertigkeit der ausgetauschten Leistungen absichern. Dazu gehören die Festsetzung eines Qualitätsstandards für Ersatzwohnungen, die Festlegung der Ausgleichsmasse und die Bestimmung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen seitens der Verfügungsberechtigten (z. B. Wohnungsunternehmen). Bei der Festlegung der Maßnahmen sind deren Rentierlichkeit sowie die liquiditätssteigernden



und wertsteigernden Vorteile der flexiblen Belegungsmöglichkeit zu berücksichtigen. Weiterhin werden im Rahmen des Äquivalenzprinzips auftretende Mietvorteile aus Freistellungen der Förderwohnungen und Nachteile aus eventuellen Mietabsenkungen der Ersatzwohnungen bewertet. Die oder der Verfügungsberechtigte muss zusichern, eventuelle Vorteile auszugleichen.

10.4 Einzelne Vertragsgegenstände

10.4.1 Das LWoFG eröffnet bewusst eine freie Vertragsgestaltung, um sämtliche Maßnahmen zuzulassen, die dem Gesetzeszweck zugutekommen. Auch Förderzusagen können unmittelbar im Vertrag enthalten sein. Bedeutsame Vertragsgegenstände sind die Begründung oder Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnraum, die Übernahme von Bewirtschaftungsrisiken und von wohnungswirtschaftlichen, baulichen und sozialen Maßnahmen, vor allem zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Behebung sozialer Missstände sowie die Überlassung von Grundstücken und Räumen für die mit dem Kooperationsvertrag verfolgten Zwecke. Kooperationsverträge können dabei auch in Abstimmung mit anderen Maßnahmen, z. B. der Freistellung von Belegungsbindungen und der Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen nach den §§ 22 und 23 LWoFG, praktiziert werden.

10.4.2 Im Regelfall wird ein Kooperationsvertrag die Vereinbarung eines Wohnflächenpools enthalten, in dessen Rahmen Belegungs- und Mietbindungen von Förderwohnungen ganz oder teilweise auf bisher nicht gebundene Wohnungen übertragen werden können.

10.4.2.1 Der Wohnflächenpool setzt sich aus einem festgelegten Bestand gebundener und ungebundener Wohnungen zusammen. Innerhalb dieses Bestandes können die Belegungs- und Mietbindungen geförderter Neubau- und Bestandswohnungen ganz oder teilweise auf bisher nicht gebundene Wohnungen übertragen werden. Unter dieser Voraussetzung kann auf die Bestimmtheit und Gleichwertigkeit von Förderwohnung und Ersatzwohnung

verzichtet werden. Ziel ist eine flexiblere Belegung von Förderwohnungen, die einer ausgewogenen Bewohnerstruktur und Quartiersentwicklung dienen soll.

- 10.4.2.2 In der Vereinbarung ist der betroffene Wohnungsbestand festzulegen. Der freifinanzierte Bestand und der geförderte Bestand sind mit der Anzahl der Wohneinheiten und mit ihren jeweiligen Gesamtwohnflächen zu benennen. Im Regelfall soll vertraglich bestimmt werden, dass Förderwohnungen, die aus der Bindung entfallen, als ungebundene Ersatzwohnungen im Wohnflächenpool verbleiben. Die Vereinbarung kann eine Option auf Aufnahme neuer Förderwohnungen in den Wohnflächenpool enthalten. Die Belegungsbindungsquote am Wohnflächenpool ändert sich in Abhängigkeit auslaufender und neu entstehender Bindungen am Gesamtbestand.
- 10.4.2.3 Die Vereinbarung muss die Grundsätze für die Übertragung von Bindungen bestimmen. Insbesondere ist zu regeln, dass die kommunale Bedarfslage berücksichtigt und eine räumliche Konzentration von Bindungen vermieden wird.
- 10.4.2.4 In der Vereinbarung ist ein jährlicher Stichtag festzulegen, zu dem die Flächenbilanz zwischen gebundenen und ungebundenen Wohnungen ausgeglichen sein muss. Grundsätzlich darf am Stichtag die Fläche der von den Miet- und Belegungsbindungen freigestellten Förderwohnungen die Fläche der neu gebundenen Ersatzwohnungen nicht überschreiten.
- 10.4.2.5 In der Vereinbarung sind das Verfahren bei der Übertragung von Bindungen und die Grundsätze für die Vermietung der Ersatzwohnungen im Einzelnen zu regeln. Aufzunehmen ist ein Informationsanspruch der Mieterin oder des Mieters der Ersatzwohnung über ihre Belegungsgebundenheit. Zugunsten der örtlich zuständigen Kommune und/oder der ISB sind Prüfrechte einzuräumen. Sämtliche vertraglichen Verpflichtungen der Verfügungsberechtigten sind durch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe abzusichern.



- 10.4.2.6 Verfügungsberechtigte haben in der Vereinbarung zuzusichern, die vertraglichen Pflichten auf Rechtsnachfolger zu übertragen.
- 10.5 § 5 Abs. 3 LWoFG enthält - in Anpassung an § 56 Abs. 1 VwVfG - insbesondere allgemein zu beachtende Regeln, die im Verhältnismäßigkeitsprinzip, Übermaßverbot und Koppelungsverbot begründet sind. Demnach müssen die vereinbarten Leistungen eines Kooperationsvertrages den gesamten Umständen nach angemessen sein und in sachlichem Zusammenhang mit den jeweils beabsichtigten Maßnahmen der Wohnraumversorgung stehen. Die Vereinbarung einer von einer oder einem Verfügungsberechtigten oder von in den Vertrag einbezogenen Dritten zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn sie oder er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.
- 10.6 Ein Kooperationsvertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschrift eine andere Form vorgeschrieben ist (§ 57 Verwaltungsverfahrensgesetz).
- 11 Leerstehenlassen, Selbstnutzung und Zweckentfremdung - Sicherung der Zweckbindung** (§ 20 LWoFG i.V.m. § 30 Abs. 2 Nummer 4 LWoFG)
- 11.1 In die Förderung einbezogener Mietwohnraum darf nicht länger als drei Monate leer stehen (§ 20 Abs. 1 LWoFG). Die Genehmigung zum Leerstehenlassen (§ 20 Abs. 2 Nr. 2 LWoFG) kommt im Interesse der Wirksamkeit der von der öffentlichen Hand investierten Mittel nur in Ausnahmefällen in Betracht. Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn und solange
- 11.1.1 eine Sanierung oder Modernisierung vorgenommen werden soll oder
- 11.1.2 eine Vermietung nicht möglich ist und auch eine Freistellung von Belegungs- und Mietbindungen (§ 22 LWoFG) nicht zu einer Vermietung führen würde.



- 11.2 Grundsätzlich benötigt die oder der Verfügungsberechtigte zum Bezug einer geförderten Wohnung die Genehmigung zur Selbstnutzung (§ 20 Abs. 2 Nr. 1 LWoFG).
- 11.2.1 Eine Genehmigung zur Selbstnutzung ist zu erteilen, wenn
- a) die oder der Verfügungsberechtigte und ihre oder seine Haushaltsangehörigen die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins erfüllen (§ 20 Abs. 2 Nummer 1 LWoFG);
 - b) die oder der Verfügungsberechtigte als Eigentümerin oder Eigentümer eine Wohnung selbst weiter nutzen will, die sie oder er zuvor als Mieterin oder Mieter mit Wohnberechtigungsschein oder im Rahmen einer Freistellung genutzt hat;
 - c) die oder der Verfügungsberechtigte als Eigentümerin oder Eigentümer eine Wohnung selbst nutzen will, die sie oder er von ihrem oder seinem Ehegatten oder im Erbwege von einem anderen Haushaltsangehörigen erworben hat, sofern sie oder er mit der oder dem bisherigen Verfügungsberechtigten bis zu deren oder dessen Auszug oder Tod einen Haushalt im Sinne des § 12 Abs. 1 LWoFG geführt hat.
- 11.2.2 Eine Genehmigung ist zu versagen, wenn die Wohnung als Zweitwohnung genutzt werden soll.
- 11.2.3 Im Übrigen steht die Entscheidung im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Stelle. Eine Genehmigung zur Selbstnutzung kann jedoch in der Regel nicht erteilt werden, soweit der Benutzung der Wohnung durch die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten ein Vorbehalt zu Gunsten von Angehörigen eines bestimmten Personenkreises oder eine sonstige Verpflichtung der oder des Verfügungsberechtigten zu Gunsten Dritter, die im Hinblick auf die Gewährung von Mitteln eines öffentlichen Haushaltes begründet worden ist, entgegensteht.
- 11.3 Die zuständige Stelle darf eine Zweckentfremdung, die den Wohnraum für Wohnzwecke ungeeignet macht, nur genehmigen (§ 20 Abs. 3 LWoFG),



wenn und soweit ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse der oder des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten daran besteht. Hieran fehlt es, solange eine anderweitige angemessene Unterbringung der bisherigen Bewohner nicht sichergestellt ist. Vor Erteilung der Genehmigung einer Zweckentfremdung, soweit diese auch bauliche Änderungen beinhaltet, ist die Zustimmung der ISB einzuholen. Die Genehmigung kann unbefristet, befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.

- 11.3.1 Die Genehmigung kann unter der Verpflichtung erteilt werden, dass die oder der Verfügungsberechtigte einen Geldausgleich in angemessener Höhe leistet oder vertraglich Belegungs- und Mietbindungen an gleichwertigem Wohnraum für eine Ersatzwohnung einräumt; Nummer 8.3.4 gilt entsprechend. Bietet die oder der Verfügungsberechtigte eine nicht gleichwertige Ersatzwohnung an, ist auch eine Kombination mit einem Geldausgleich möglich. Von einem Ausgleich ist abzusehen, wenn die Genehmigung ausschließlich im öffentlichen Interesse, also nicht gleichzeitig im Interesse der oder des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten liegt.
- 11.3.2 Unbefristete Genehmigungen sind erst dann zu erteilen, wenn die oder der Verfügungsberechtigte das auf die Wohnung, die zweckentfremdet werden soll, entfallende anteilige Förderdarlehen vollständig zurückbezahlt sowie eine angemessene Abstandssumme entrichtet hat. Bei einer Förderung durch laufende Zuschüsse hat deren weitere Auszahlung zu unterbleiben bzw. müssen einmalige Zuschüsse zeitanteilig zurückgezahlt worden sein. Die Abstandssumme kann bis zu 30 vom Hundert der zurückzuführenden Fördermittel betragen. Für jedes volle Jahr, um das die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bzw. die vertraglich vereinbarte Dauer vor Ablauf von zehn Jahren endet, ist die Abstandssumme um 10 vom Hundert herabzusetzen. Von der Leistung einer Abstandssumme kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn der Gemeinde das Belegungsrecht an einer anderen nicht gebundenen Wohnung (Ersatzwohnung) vertraglich eingeräumt wird,



ein Wertausgleich in anderer Weise erfolgt oder an der Zweckentfremdung ein überwiegenden öffentlichen Interesse besteht.

- 11.3.3 Bei befristeten Genehmigungen soll die Rückzahlung der Fördermittel nicht verlangt werden.
- 11.3.4 Die Genehmigung ist davon abhängig zu machen, dass sich die oder der Verfügungsberechtigte verpflichtet, für die Dauer der Zweckentfremdung, längstens jedoch bis zu dem Zeitpunkt, in dem das Belegungsrecht an der Wohnung oder die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nach den §§ 15 bis 17 WoBindG entfällt, eine laufende monatliche Ausgleichszahlung von bis zu 3,50 € je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu entrichten. Der Betrag der Ausgleichszahlung ist je nach Ausstattung zu differenzieren.
- 11.3.5 Sind die während der Zweckentfremdung von der oder von dem Verfügungsberechtigten erzielbaren Einnahmen (zum Beispiel bei gewerblicher Nutzung) höher, so ist der Betrag der Ausgleichszahlung entsprechend anzuheben.
- 11.3.6 Bei einer befristeten Genehmigung entspricht eine laufende Ausgleichszahlung in der Regel dem nach Durchführung der genehmigten Maßnahmen erzielbaren Einnahmewachstums. Die Verpflichtung, eine laufende Ausgleichszahlung zu entrichten, endet mit dem Ablauf der gegebenenfalls bestimmten Frist, spätestens zu dem Zeitpunkt, in dem die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endet, bzw. mit Ablauf der Bindung.
- 11.3.7 Die zuständige Stelle führt die Ausgleichsleistung mit dem Vermerk „Ausgleichszahlungen wegen Zweckentfremdung, Sachkonto 9940250020“ einmal im Jahr nach Eröffnung des neuen Haushaltsjahres vor dem 31. Dezember an die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz in Mainz, IBAN: DE53600501017401502234 bei der Landesbank Baden-Württemberg, BIC: SOLADEST600 ab. Sofern die (öffentlichen) Mittel ausschließlich von einer Gemeinde oder einem Gemeindeverband bewilligt wurden, sind die Ausgleichsleistungen an die zuständige kommunale Kas-



se zu entrichten. Die Mittel sind für soziale Wohnraumförderung einzusetzen.

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

11.3.9 Die Genehmigung ist der oder dem Verfügungsberechtigten und der Bewilligungsstelle - letzterer auch die Höhe der festgesetzten Abstandssumme bzw. Ausgleichszahlung, der Beginn und das voraussichtliche Ende der Zahlungspflicht - schriftlich mitzuteilen sowie in der Wohnungsdatei zu vermerken.

11.4 Mitteilungen an die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
Die zuständigen Stellen haben die Abdrucke der Genehmigung zum Leerstehenlassen, zur Selbstnutzung oder zur Zweckentfremdung der ISB unverzüglich zuzuleiten.

12 Maßnahmen bei Gesetzesverstößen

12.1 Geldleistungen (§ 26 LWoFG, § 33 WoFG, § 25 WoBindG)

12.1.1 Bei schuldhaften Verstößen seitens der oder des Verfügungsberechtigten oder einer von ihr oder ihm beauftragten Person gegen die Vorschriften, die der Sicherung der Zweckbestimmung dienen, kann die zuständige Stelle für die Dauer des Verstoßes von der oder dem Verfügungsberechtigten Geldleistungen bis zu monatlich 5,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche des Wohnraums, auf die sich der Verstoß bezieht, erheben. Je nach Rechtsgrundlage für den geförderten Wohnraum ergeben sich die Verstöße nach § 26 LWoFG, § 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m. § 33 WoFG oder § 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m. § 25 WoBindG.

12.1.2 Die Geldleistungen nach § 26 LWoFG, § 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m. § 33 WoFG oder § 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m. § 25 WoBindG sind öffentlich-rechtlicher Natur. Die zuständige Stelle erhebt diese an Stelle eines indivi-

duellen zivilrechtlichen Schadensersatzes zum Ausgleich des Schadens der öffentlichen Hand, der dieser durch einen Gesetzesverstoß entsteht. Der Schaden besteht in dem Aufwand an öffentlichen Mitteln zur Förderung einer neuen Wohnung an Stelle der bestimmungswidrig verwendeten geförderten Wohnung (Neusubventionierungsbedarf). Die Geldleistung ist unabhängig von der Art der Förderung der Wohnung und kann auch dann verlangt werden, wenn die für die Wohnung gewährten Mittel schon zurückgezahlt sind.

- 12.1.3 Der Anspruch richtet sich gegen den jeweiligen Verfügungsberechtigten ohne Rücksicht darauf, ob sie oder er Empfängerin oder Empfänger der Fördermittel ist oder jemals war. Sowohl gegen die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten als auch gegen ihre oder seine Beauftragten dürfen Geldleistungen festgesetzt werden, wenn beide für den Verstoß verantwortlich sind. Die Geldleistung kann auch von einer Mieterin oder einem Mieter gefordert werden, die oder der mehr als die Hälfte der Wohnfläche ihrer oder seiner Wohnung untervermietet hat und gegen Bindungen verstößt.
- 12.1.4 Schadenskriterien sind hierbei der Wohnwert der Wohnung (Größe, Ausstattung, Baujahr) und die Schwere des Verstoßes (Dauer und Intensität, in der die Wohnung dem sozialen Wohnungsmarkt entzogen wird).
- 12.1.5 Bei Belegungsverstößen ist die Höhe der Geldleistungen in der Regel je Quadratmeter Wohnfläche monatlich wie folgt zu bemessen:
- 12.1.5.1 bis zu 1 Euro,
- bei Verstößen lediglich gegen den Vorbehalt der Wohnung für einen bestimmten Personenkreis,
 - wenn die angemessene Wohnungsgröße um nicht mehr als 15 m² Wohnfläche oder einen Raum überschritten wird oder
 - wenn die oder der Verfügungsberechtigte gegen die Anzeige- und Mitteilungspflichten nach § 26 LWoFG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nummer 6 LWoFG oder § 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m. § 27 Abs. 8 WoFG, § 32 Abs. 3 Satz 1

WoFG und bei öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des II. Wo-BauG nach § 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m. § 4 Abs. 1 und 6 WoBindG verstoßen hat.

12.1.5.2 bis zu 1,75 Euro,

- wenn die angemessene Wohnungsgröße um mehr als 15 m² Wohnfläche oder einen Raum überschritten wird,
- bei Belegung unter Nichtbeachtung eines Wohnungsbesetzungsrechts,
- bei Überlassen einer Wohnung ohne Vorlage eines Wohnberechtigungs-scheins,
- bei nicht genehmigter Selbstnutzung (§ 20 Abs. 2 Nummer 1 LWoFG i.V.m. § 30 Abs. 2 LWoFG),
- bei Verstößen gegen das Verbot der Zweckentfremdung (§ 20 Abs. 3 LWoFG i.V.m. § 30 Abs. 2 LWoFG) oder
- bei Leerstehenlassen einer Wohnung (§ 20 Abs. 2 Nummer 2 LWoFG i.V.m. § 30 Abs. 2 LWoFG).

12.1.5.3 Bei den Beträgen nach Nummer 12.1.5.1 und 12.1.5.2 sind Abschläge bei einer Wohnung ohne Bad/Dusche oder ohne Sammelheizung von 0,25 Euro und bei einer Wohnung ohne Bad/Dusche und ohne Sammelheizung von 0,50 Euro vorzunehmen.

12.1.5.4 Bei Verstößen gegen die Mietbindung (§ 19 Abs. 1 bis 4 LWoFG, § 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m. § 28 Abs. 2 bis 4 WoFG; § 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m. § 8 Abs. 1 und 3, §§ 8 a, 8b oder 9 WoBindG) werden Geldleistungen in Höhe des Betrages erhoben, um den die Vermieterin oder der Vermieter die mietpreisrechtlich zulässige Miete überschritten hat. Geldleistungen können für den betreffenden Zeitraum auch dann erhoben werden, wenn die Vermieterin oder der Vermieter zwar die bisherige überhöhte Miete für die Zukunft gesenkt hat, für die Vergangenheit jedoch der Mieterin oder dem Mieter trotz Aufforderung nicht erstattet hat.

12.1.5.5 Die Geldleistungen sollen nicht oder nicht in der angegebenen Höhe gefordert werden, wenn die Geltendmachung unter Berücksichtigung der Ver-



hältnisse des Einzelfalles, namentlich der Bedeutung des Verstoßes, unbillig wäre. Von der Forderung einer Geldleistung kann danach insbesondere abgesehen werden, wenn

- 12.1.5.5.1 die oder der Verfügungsberechtigte unverzüglich nach der Feststellung des Verstoßes die erforderlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung der bestimmungsgemäßen Nutzung durchgeführt und die bestimmungswidrige Verwendung der Wohnung bis zur Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes nicht länger als sechs Monate gedauert hat;
- 12.1.5.5.2 bei Mietpreisverstößen die Vermieterin oder der Vermieter nach Aufforderung innerhalb einer angemessenen Frist die Miete auf die zulässige Höhe abgesenkt und für die Vergangenheit die überhöhten Beträge erstattet hat;
- 12.1.5.5.3 der oder dem ohne Wohnberechtigungsschein eingezogenen Mieterin oder Mieter nachträglich einen solchen erteilt oder die Selbstnutzung durch den Eigentümer nachträglich genehmigt wird. Liegen die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins zwar bei der nachträglichen Antragstellung vor, lagen sie dagegen im Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung nicht vor, sind Geldleistungen für die Zeit bis zur Ausstellung der Bescheinigung zu fordern;
- 12.1.5.5.4 der oder dem ohne Wohnberechtigungsschein eingezogenen Mieterin oder Mieter zwar kein Wohnberechtigungsschein mehr erteilt werden kann, weil das Gesamteinkommen im Zeitpunkt der nachträglichen Antragstellung die Einkommensgrenze übersteigt, die Voraussetzungen für die Erteilung der Bescheinigung im Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung aber vorgelegen haben;
- 12.1.5.5.5 die oder der Verfügungsberechtigte lediglich gegen die Mitteilungspflichten nach § 26 LWoFG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nummer 6 LWoFG oder § 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m. § 27 Abs. 8 WoFG, § 32 Abs. 3 Satz 1 WoFG und bei öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des II. WoBauG nach nach § 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m. § 4 Abs. 1 und 6 WoBindG verstoßen hat und gleichartige Verstöße nicht mehr zu erwarten sind.



- 12.1.6 Die zuständige Stelle kann für die Dauer des Verstoßes Geldleistungen regelmäßig durch Verwaltungsakt (Leistungsbescheid), der mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen ist, festsetzen. Der Bescheid soll erkennen lassen, dass auch Überlegungen zur Verhältnismäßigkeit der Geldleistung (vgl. § 25 Abs. 3 WoBindG) angestellt wurden.
- 12.1.7 Bei Maßnahmen im Rahmen der vereinbarten Förderung (§ 88d II. WoBauG) werden Verstöße durch die ISB sanktioniert; dies betrifft Wohnraum, für den vor dem 1.1.2002 Förderungen ausgesprochen wurden.
- 12.1.8 Die durch die zuständigen Stellen eingezogenen Geldleistungen sind von diesen für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung einzusetzen (§ 26 Abs. 1 Satz 3 LWoFG, § 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m. § 33 Satz 3 WoFG, § 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m. § 25 Abs. 1 und 4 WoBindG).
- 12.1.9 Da die §§ 26 und 25 LWoFG, § 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m. §§ 33 und 52 WoFG bzw. bei öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des II. WoBauG die § 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m. §§ 25 und 26 WoBindG unterschiedlichen Zielsetzungen verfolgen, ist die gleichzeitige Erhebung von Geldleistungen nach § 26 LWoFG, § 33 WoFG bzw. § 25 WoBindG und einer Geldbuße nach § 25 LWoFG, § 52 WoFG bzw. § 26 WoBindG wegen desselben Verstoßes nicht grundsätzlich ausgeschlossen; allerdings ist hierbei der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten.
- 12.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 25 LWoFG, § 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m. § 52 WoFG, § 26 WoBindG)
- 12.2.1 Zuständig für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten ist gemäß § 6 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung und der Wohnungsbindung die Kreisverwaltung, in kreisfreien und großen kreisangehörigen Städten die Stadtverwaltung.

- 12.2.2 Ein Entgelt ist „wesentlich höher“ im Sinne von § 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m. § 26 Abs. 3 WoBindG, wenn es das preisrechtlich zulässige Entgelt um mindestens zehn vom Hundert übersteigt.
- 12.2.3 Die Gemeinde unterrichtet die zuständige Stelle über Gesetzesverstöße, soweit diese zu Maßnahmen nach den Nummern 12.1 und 12.2 führen.

13 Maßnahmen bei Verstößen gegen Bindungen der mit nicht-öffentlichen Mitteln nach dem II. WoBauG geförderten mietweise genutzten Wohnungen (Vereinbarte Förderungen §§ 88d und 88e II. WoBauG)

- 13.1 Die Vorschriften des WoBindG, des WoFG und des LWoFG können bei Verstößen gegen Bindungen der mit nicht-öffentlichen Mitteln nach dem II. WoBauG geförderten Wohnungen (vereinbarte Förderungen) nicht unmittelbar angewandt werden. Verstößt der Verfügungsberechtigte gegen nicht öffentlich-rechtliche Vertragsverpflichtungen, ergeben sich die Sanktionsmöglichkeiten aus der jeweiligen Fördervereinbarung und/oder dem Darlehensvertrag. Hierfür zuständig ist die ISB.
- 13.2 Die örtlich zuständige Stelle hat, sobald sie von Verstößen gegen Bindungen aus der vereinbarten Förderung Kenntnis erlangt, die ISB zu unterrichten.

14 Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger vorzeitiger und vollständiger Rückzahlung (§ 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m. § 16 WoBindG)

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



Die Rückzahlung erfolgt „vorzeitig“, wenn die Darlehen, abweichend von den Tilgungsbedingungen, zu einem früheren als dem vereinbarten Zeitpunkt getilgt werden.

Die Rückzahlung ist „vollständig“, wenn alle für die Wohnung bewilligten Darlehen getilgt sind, also nicht nur das Baudarlehen, sondern auch beispielsweise Familienzusatz-, Annuitäts- und Aufwendungsdarlehen, selbst wenn die Darlehen von verschiedenen Gläubigern (Land und Gemeinde) gewährt worden sind. Zur vollständigen Rückzahlung gehört auch die Tilgung der Nebenforderungen wie Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge.

Die Rückzahlung erfolgt „freiwillig“, d.h. ohne rechtliche Verpflichtung, wenn der Schuldner zu einer vorzeitigen Tilgung nicht verpflichtet ist. Zur Rückzahlung ist beispielsweise ein Schuldner verpflichtet, dessen Darlehensvertrag wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen des Bewilligungsbescheides, der Fördervereinbarung oder des Darlehensvertrages gekündigt wurde. Kann der Gläubiger nach dem Darlehensvertrag eine vorzeitige Rückzahlung wegen Vertragsverstoßes erst nach einer Kündigung fordern, so entsteht die Verpflichtung zur Rückzahlung erst mit der Kündigung, nicht schon mit dem Verstoß.

14.2 Bei „öffentlich geförderten“ Wohnungen tritt das Ende der Bindungen nur ein, wenn die öffentlichen Mittel für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes zurückgezahlt werden, auch wenn sie einheitlich für mehrere Gebäude bewilligt worden sind (Wirtschaftseinheit), oder für mehrere Wohnungen eines Gebäudes durch mehrere selbständige Bewilligungsbescheide (z.B. bei stufenweisem Wiederaufbau) bewilligt worden sind.

14.3 Bei Eigentumswohnungen genügt die Rückzahlung des auf die einzelne Wohnung entfallenden Anteils der Fördermittel auch dann, wenn die Eigentumswohnung durch Umwandlung einer Mietwohnung entstanden ist.



- 14.4 Wird eine Eigentumswohnung, die durch Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung entstanden ist, erst nach der Rückzahlung oder Ablösung vom Eigentümer oder seinen Angehörigen als Berechtigte selbst genutzt, gilt sie als öffentlich gefördert bis zum Beginn der Eigennutzung (§ 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m. § 16 Abs. 5 Satz 3 WoBindG). Hat die Wohnungsinhaberin oder der Wohnungsinhaber die Wohnung aufgrund einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung bezogen, so ist sie oder er nur dann Berechtigte oder Berechtigter im Sinne des § 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m. § 16 Abs. 5 Satz 3 WoBindG, wenn diese Bescheinigung auch nach Wohnfläche und Vorbehalten (§ 30 Abs. 2 Nummer 3 LWoFG i.V.m. § 4 Abs. 3 WoBindG oder § 27 Abs. 5 WoFG) zum Bezug der Wohnung berechtigt. Nach Sinn und Zweck der Regelung ist § 16 Abs. 5 Satz 3 WoBindG i.V.m. § 30 Abs. 1 LWoFG entsprechend auf bisher mietweise genutzte Eigentumswohnungen, die als Mietwohnung gefördert, aber bereits als Eigentumswohnungen erstellt wurden, anwendbar.
- 15 Ende der Bindungen aus Fördervereinbarungen bzw. Förderzusagen der vereinbarten Förderung nach dem II. WoBauG, dem WoFG und dem LWoFG**
- 15.1 Die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen aus Fördervereinbarungen bzw. -zusagen der vereinbarten Förderung nach dem II. WoBauG richtet sich nach den getroffenen vertraglichen Vereinbarungen.
- 15.2 Die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen nach dem WoFG bzw. dem LWoFG richtet sich - mit Ausnahme der Sonderfälle in § 29 Abs. 1 Satz 2 WoFG oder in § 21 Abs. 2 LWoFG - nach den Festlegungen in der Förderzusage (§ 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m. § 13 Abs. 2 WoFG oder § 7 Abs. 2 LWoFG).

16 Auskunft bzw. Bestätigung über Dauer der Bindungen

16.1 Rechtsnatur der Auskunft

16.1.1 Die Auskunft nach § 21 Abs. 4 LWoFG wird - anders als nach § 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m § 29 Abs. 2 Satz 2 WoFG oder § 18 Abs. 1 Satz 2 WoBindG – nicht durch Gesetz für tatsächlich und rechtlich verbindlich erklärt. Die Auskunft nach § 21 Abs. 4 LWoFG stellt für die Auskunftsberechtigten, unabhängig von dem Gewicht ihres Interesses, eine bloße Rechtsauskunft dar. Ebenso wenig enthält die Auskunft eine verbindliche Feststellung gegenüber Gerichten und anderen Behörden. Die Dauer der Bindungen ergibt sich unmittelbar aus der Förderzusage oder dem Gesetz.

16.1.2 Da es sich bei dieser Rechtsauskunft nicht um einen feststellenden Verwaltungsakt handelt, greifen die Formvorschriften nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz nicht. Insbesondere ist eine Rechtsbehelfsbelehrung hier entbehrlich.

16.2 Die zuständige Stelle hat auf Antrag der oder des Verfügungsberechtigten und bei berechtigtem Interesse einer wohnungssuchenden Person und einer Mieterin oder eines Mieters schriftlich über die Bindungsdauer oder den Zeitpunkt, ab dem die Wohnung keiner Bindung mehr unterliegt, Auskunft zu geben (§ 21 Abs. 4 LWoFG) bzw. Bestätigung zu erteilen (§ 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m § 29 Abs. 2 WoFG oder § 18 WoBindG).

16.3 Die Auskunft (siehe § 2 Abs. 1 Nummer 3 Buchst. b, § 2 Abs. 2 Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung und der Wohnungsbindung) bzw. Bestätigung (siehe § 3 Nummer 3 Buchst. b der o. g. LVO) erteilt grundsätzlich die ISB, sofern nicht auch Mittel einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes (kommunale Mittel) zum Einsatz kamen.

16.3.1 Wurde die Wohnung auch mit kommunalen Mitteln gefördert, erteilt die ISB die Auskunft bzw. Bestätigung, wenn die nicht kommunalen Mittel und die



kommunalen Mittel gleichzeitig zurückgezahlt werden. In diesen Fällen hat die Kommune der ISB das sich aus ihren Mitteln ergebende Ende der Bindungen mitzuteilen. Die ISB berücksichtigt bei der Abgabe der Auskunft bzw. Bestätigung ein sich möglicherweise aus den kommunalen Mitteln ergebendes späteres Bindungsende. Die Auskunft bzw. Bestätigung ist auch der mitfördernden Kommune zu übersenden.

16.3.2 Werden die kommunalen Mittel planmäßig oder vorzeitig zu einem Zeitpunkt zurückgezahlt, in dem die nicht kommunalen Mittel noch weiterhin valutieren, so bescheinigt die Kommune lediglich den Ausgleich ihrer Forderungen und teilt der ISB das sich daraus ergebende Bindungsende mit. Die Auskunft bzw. Bestätigung erteilt die ISB, sobald das Ende der Bindungen aus den nicht kommunalen Mitteln durch ihre planmäßige oder vorzeitige Rückzahlung feststeht; sie hat dabei zu beachten, dass sich auf Grund der kommunalen Mittel ein späteres Bindungsende ergibt. Die Auskunft bzw. Bestätigung der ISB ist auch der Kommune zu übersenden.

16.3.3 Werden die nicht kommunalen Mittel planmäßig oder vorzeitig zu einem Zeitpunkt zurückgezahlt, in dem die kommunalen Mittel noch weiterhin valutieren, so bescheinigt die ISB lediglich den Ausgleich ihrer Forderungen und teilt der Kommune das sich daraus ergebende Bindungsende mit. Die Auskunft bzw. Bestätigung erteilt die Kommune, wenn das Ende der Bindungen durch planmäßige oder vorzeitige Rückzahlung ihrer Mittel feststeht; sie hat dabei ein eventuell späteres Bindungsende nach den nicht kommunalen Mitteln zu beachten. Die Auskunft bzw. Bestätigung der Kommune ist auch der ISB zu übersenden.

16.4 Wurde ausschließlich mit kommunalen Mitteln gefördert, so erteilt die Gemeinde oder der Gemeindeverband (Kommune), mit deren Mitteln gefördert wurde, die Auskunft bzw. Bestätigung (§ 4 Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung und der Wohnungsbindung).



17 **Abweichungen**

Das Ministerium der Finanzen kann Abweichungen von diesem Rundschreiben zulassen. In Härtefällen sind die Anträge mit den erforderlichen Unterlagen von der zuständigen Stelle auf dem Dienstweg vorzulegen.

18 **Inkrafttreten und Außerkrafttreten**

18.1 Dieses Rundschreiben ist ab sofort anzuwenden.

18.2 Mein Rundschreiben vom 9. Februar 2007 - 490-04/1 - 1 - 4511 - tritt gleichzeitig außer Kraft.

Im Auftrag

Guido Espenschied

Anlagen

1. Übersicht Zuständigkeiten Sicherung der Zweckbestimmung
2. Mitteilung über die Überlassung einer geförderten Wohnung
3. Allgemeiner Wohnberechtigungsschein
4. Spezieller Wohnberechtigungsschein
5. Freistellung für im 3. Förderungsweg geförderte Wohnung
6. Nachweisung über die erteilten Freistellungen

Aufgaben	Rechtsgrundlagen			Zuständige Stellen		
	LWoFG	WoBindG	WoFG	Gemeinde, VG, große kreis-angehörige Stadt, kreisfreie Stadt	große kreisangehörige Stadt, kreisfreie Stadt, Landkreis	ISB
		§ 30 Abs. 1 LWoFG i.V.m.				
Wohnungsdatei	§ 29	§ 2	§ 32 Abs. 2	X		
Ausstellung Wohnberechtigungsschein	§ 17			X		
Sicherung der Zweckbindung (Genehmigungen f. Selbstnutzung, Leerstehenlassen oder Zweckentfremdung)	§ 20				X	
Freistellungsverfahren	§ 22				X	
Übertragung von Bindungen	§ 23				X	
Geldleistungen bei Verstößen	§ 26	§ 25 Abs. 1	§ 33		X	
Ordnungswidrigkeiten	§ 25	§ 26 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2 u. 3	§ 52		X	
Genehmigung Übergang von Vergleichs- zur Kostenmiete		§ 8 Abs. 3				X
Auskunft an den Mieter über die Höhe der zulässigen Miete	§ 19 Abs. 5 S. 3	§ 8 Abs. 4	§ 28 Abs. 5 S. 2			X
Auskunft / Bestätigung Bindungsende	§ 21 Abs. 4	§ 18 Abs. 1	§ 29 Abs. 2	(X)	(X)	X

Name der/des Verfügungsberechtigten

An

Ort, Datum

Straße, Hausnummer

Telefon

Telefax

E-Mail

Mitteilung über die Überlassung einer geförderten Wohnung**nach § 24 Abs. 1 Satz 2 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)**

Wohnung im Hause

(Ort, Straße, Hausnummer)

Lage

 Erdgeschoss _____ Obergeschoss rechts Mitte links

Bewilligungsbescheid, Förderzusage bzw. Fördervereinbarung des/der

(Name der Förderstelle)

vom

Nummer/Aktenzeichen

Die vorbezeichnete Wohnung wurde der bzw. dem

(Name der Mieterin /des Mieters)

zum Gebrauch überlassen. Die Mieterin / der Mieter ist mit den in dem beigefügtem

Wohnberechtigungsschein angegebenen Personen am _____ ein-

gezogen. Für die Wohnung wurde folgende Miete vereinbart:

Einzelmiete: _____ €

Umlagen für: _____ €

Unterschrift der / des Verfügungsberechtigten

„Kopfbogen der ausstellenden Behörde“

[Adresse Antragsteller]

Aktenzeichen
[Aktenzeichen]Auskunft erteilt
[Name]Telefon, E-Mail
[Telefon-Durchwahl]
[E-Mail Adresse]Ort; Datum
[Ort, Datum]**Allgemeiner Wohnberechtigungsschein**für den Bezug einer geförderten Wohnung in Rheinland-Pfalz
nach § 17 Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG -

Sehr geehrte/r Frau/Herr [Name]

auf Grund Ihres Antrages vom [Antragsdatum] wird bescheinigt, dass Sie und die zu Ihrem Haushalt gehörenden nachfolgend genannten Personen ([Anzahl] Personen) im Sinne von § 12 LWoFG

Name, Vorname	Name, Vorname
1. Antragsteller/in	5.
2.	6.
3.	7.
4.	8.
<input type="checkbox"/> attestierte Schwangerschaft	

die maßgebende Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG

 einhalten. um nicht mehr als _____ vom Hundert überschreiten¹⁾.

¹ Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird der Grad der Überschreitung in 5 v. H.-Schritten unter Aufrundung angegeben.

Sie sind in Rheinland-Pfalz zum Bezug einer Wohnung bis zu einer Gesamtwohnfläche von _____ m² oder von _____ Wohnräumen berechtigt.

In Rheinland-Pfalz berechtigt dieser Wohnberechtigungsschein zum Bezug einer geförderten Wohnung, die nach den Auflagen im Bewilligungsbescheid, in der Förderzusage oder der Fördervereinbarung dem Personenkreis

vorbehalten ist.

Diese Bescheinigung gilt bis zum _____ .

Hinweise:

Dieser Wohnberechtigungsschein ist **vor** Bezug der Wohnung der Verfügungsberechtigten (Vermieterin) oder dem Verfügungsberechtigten (Vermieter) zu übergeben.

In den Fällen eines bestehenden Benennungs- oder Besetzungsrechtes hat die oder der Verfügungsberechtigte den Wohnberechtigungsschein binnen zwei Wochen, nachdem sie den Wohnraum an wohnungssuchende Personen überlassen hat, mit der Mitteilung über die Überlassung einer geförderten Wohnung nach § 24 Abs. 1 Satz 2 LWoFG an die zuständige Stelle zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Datum, Ort und Unterschrift und Dienstsiegel

„Kopfbogen der ausstellenden Behörde“

[Adresse Antragsteller]

Aktenzeichen
[Aktenzeichen]Auskunft erteilt
[Name]Telefon, E-Mail
[Telefon-Durchwahl]
[E-Mail Adresse]Ort; Datum
[Ort, Datum]**Spezieller Wohnberechtigungsschein**für den Bezug einer geförderten Wohnung in Rheinland-Pfalz
nach § 17 Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG -

Sehr geehrte/r Frau/Herr [Name]

auf Grund Ihres Antrages vom [Antragsdatum] wird bescheinigt, dass Sie und die zu Ihrem Haushalt gehörenden nachfolgend genannten Personen ([Anzahl] Personen) im Sinne von § 12 LWoFG

Name, Vorname	Name, Vorname
1. Antragsteller/in	5.
2.	6.
3.	7.
4.	8.
<input type="checkbox"/> attestierte Schwangerschaft	

die maßgebende Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG

 einhalten. um nicht mehr als _____ vom Hundert überschreiten¹⁾.

¹ Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird der Grad der Überschreitung in 5 v. H.-Schritten unter Aufrundung angegeben.

Sie sind in Rheinland-Pfalz zum Bezug folgender Wohnung

(Ort, Straße, Hausnummer)

Lage

Erdgeschoss

_____ Obergeschoss

rechts

Mitte

links

Wohnfläche: _____ m²

Zahl der Wohnräume: _____

der/des Verfügungsberechtigte(Name, Anschrift, Telefon, E-Mail)

berechtigt.

In Rheinland-Pfalz berechtigt dieser Wohnberechtigungsschein zum Bezug einer geförderten Wohnung, die nach den Auflagen im Bewilligungsbescheid, in der Förderzusage oder der Fördervereinbarung dem Personenkreis

vorbehalten ist.

Diese Bescheinigung gilt bis zum _____ .

Hinweise:

Dieser Wohnberechtigungsschein ist **vor** Bezug der Wohnung der Verfügungsberechtigten (Vermieterin) oder dem Verfügungsberechtigten (Vermieter) zu übergeben.

In den Fällen eines bestehenden Benennungs- oder Besetzungsrechtes hat die oder der Verfügungsberechtigte den Wohnberechtigungsschein binnen zwei Wochen, nachdem sie den Wohnraum an wohnungssuchende Personen überlassen hat, mit der Mitteilung über die Überlassung einer geförderten Wohnung nach § 24 Abs. 1 Satz 2 LWoFG an die zuständige Stelle zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Datum, Ort und Unterschrift und Dienstsiegel

Aktenzeichen [AktENZEICHEN]	Auskunft erteilt [NAME]	Telefon, E-Mail [TELEFON-DURCHWAHL] [E-MAIL ADRESSE]	Ort; Datum [ORT, DATUM]
---------------------------------------	-----------------------------------	---	-----------------------------------

Freistellung für Ihre im 3. Förderungsweg geförderte Wohnung
in , , bestehend aus Zimmer(n), Küche und Bad

Sehr geehrte ,

die erwähnte Wohnung, die aufgrund der Darlehenszusage vom und des Darlehensvertrages mit der Landesbank Rheinland-Pfalz, Landestreuhandstelle in Mainz vom , mit Aktenzeichen (Konto-Nr.), gefördert wurde, wird hiermit freigestellt von

der Mietbindung.

Die Freistellung von der Mietbindung ist erforderlich, weil die Wohnung im überwiegend öffentlichen Interesse an Wohnungsuchende (ohne Abschluss eines Mietvertrages über Wohnraum) überlassen werden soll. Die Freistellung von der Mietbindung wird in Verbindung mit einer der nachfolgend aufgeführten Freistellung von der Belegungsbindung daher erteilt.

der Einkommengrenze.

Die Freistellung ist erforderlich, weil das Einkommen [der Mieterin / des Mieters] die sich aus o.g. Darlehenszusage, dem Mietwohnungsbauprogramm i.V.m. § 13

Abs. 2 des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) ergebende Einkommensgrenze übersteigt und [die Mieterin / der Mieter] deshalb diese geförderte Wohnung nicht beziehen dürfte. Die Freistellung wird erteilt, da [hier Gründe für die Freistellung eintragen].

der Wohnungsgröße.

Die Freistellung ist erforderlich, weil die Wohnung nach dem Mietwohnungsbauprogramm (siehe auch Ziff. 7.4.2. des Rundschreibens des Ministeriums der Finanzen vom 23. März 2016 über den Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen) nicht angemessen ist. Angemessen für einen Haushalt mit [Person / Personen] ist eine Wohnung mit bis zu qm oder [Zimmer / Zimmern]. Die o.g. Wohnung ist jedoch qm groß und hat Zimmer. Die Freistellung wird erteilt, da [hier Gründe für die Freistellung eintragen].

dem Vorbehalt für den Personenkreis

Die Wohnung ist für zweckgebunden. Dem Antrag zufolge [soll / ist] die Wohnung [der / dem genannten Bewerber / in / n], [die / der] nicht zu diesem Personenkreis [der Mieterin / des Mieters] [gehört / gehören], aber nach den Unterlagen zum Bezug einer geförderten Wohnung in der Größe der freizustellenden Wohnung berechtigt [ist / sind], vermietet [werden / worden].

Nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen besteht für den bezugsberechtigten Personenkreis gegenwärtig kein Wohnungsbedarf. Ein öffentliches Interesse an der Zweckbindung liegt deshalb nicht vor. Die Freistellung vom Vorbehalt für den o.g. Personenkreis wird daher erteilt.

Die übrigen Bindungen und Vereinbarungen laut o.g. Darlehensvertrag und den einschlägigen Förderrichtlinien bleiben unberührt. Auf unser Schreiben vom und Ihre Erklärung vom wird verwiesen. Die Freistellung gilt ab Bezug der Wohnung und nur für die Dauer des Mietverhältnisses mit

- Die Freistellung erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:
- Einem zum Bezug einer für zweckgebundenen Wohnung berechtigten Wohnungssuchenden ist eine angemessene Ersatzwohnung zu einem, im Vergleich zu der freigestellten Wohnung vertretbaren Mietpreis zu vermieten.
- Diese Voraussetzung ist bis zu erfüllen.
- Diese Voraussetzung ist durch die Vermietung der mit öffentlichen Baudarlehen geförderten -Raumwohnung in , die als Ersatzwohnung akzeptiert wird, erfüllt.
- Ab ist eine laufende monatliche Ausgleichszahlung i.H.v. EUR zu leisten. Sie ist vierteljährlich nachträglich i.H.v. EUR am 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. eines jeden Jahres fällig und unter Angabe von auf eines unserer unten angegebenen Konten zu überweisen.
- Die für die Zeit vom zu leistenden Zahlungen i.H.v. EUR sind bis spätestens unter Angabe von zu überweisen.
- Die erste laufende Zahlung ist somit am fällig. Soweit eine Einzugsermächtigung erteilt wurde, werden die fälligen Zahlungen von dem angegebenen Bankkonto eingezogen.

Für diese Entscheidung wird in entsprechender Anwendung der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen zur Sicherung der Zweckbindung von gefördertem Wohnraum vom 27. Januar 2014 (GVBl. S. 11) ein Entgelt i.H.v. ,-- EUR erhoben. Dieses ist sofort auf eines der angegebenen Konten unter Angabe von zu überweisen.

Bitte legen Sie uns noch die polizeiliche Meldebestätigung des künftigen Mieters vor.

Die für die Belegungsüberwachung zuständige Stelle (Verbands-/ Gemeindeverwaltung) ist über die Beendigung des Mietverhältnisses zu informieren.

Eine Ausfertigung dieses Schreibens erhalten jeweils die Verbands-/ Gemeindeverwaltung und die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) in Mainz zur Kenntnis.

In Abdruck

Verbands-/ Gemeindeverwaltung

unter Bezug auf Ihr Schreiben vom zur Kenntnis und Vormerkung.

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
Löwenhofstraße
55116 Mainz

mit der Bitte um Kenntnisnahme zu Aktenzeichen (Konto-Nr.) / .

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

()

[Kopfbogen der ausstellenden Behörde]

Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion
 Postfach 13 20
 54203 Trier

Aktenzeichen
 [Aktenzeichen]

Auskunft erteilt
 [Name]

Telefon, E-Mail
 [Telefon-Durchwahl]
 [E-Mail Adresse]

Ort; Datum
 [Ort, Datum]

Nachweisung über die erteilten Freistellungen nach § 22 LWoFG in Verbindung mit § 30 Abs. 2 LWoFG in der Zeit vom bis für das Gebiet (Name der kreisfreien Stadt, der großen kreisangehörigen Stadt oder des Landkreises):

schwängere Frauen	kinderreiche Familien	junge Ehepaare	alleinstehende Elternteile mit Kindern	ältere Menschen	Schwerbehinderte	Wohnungsnotstände	Paare mit mindestens einem Kind	Überschreitung der ...		Mietbindung	Ersatzwohnungen	Ausgleichsleistungen
								Einkommensgrenze	angemessenen Wohnfläche			
Zahl der Freistellungen											Anzahl	in EUR

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Unterschrift und Dienstsiegel

juris-Abkürzung:	WoFZustV RP 2014	Quelle:	
Ausfertigungsdatum:	31.01.2014	Fundstelle:	GVBl. 2014, 13
Gültig ab:	01.01.2014	Gliederungs-Nr:	233-1
Dokumenttyp:	Verordnung		

**Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung und der Wohnungsbindung
Vom 31. Januar 2014**

Zum 05.11.2020 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe

Aufgrund

des § 3 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. November 2012 (BGBl. I S. 2291),

des § 2 Abs. 4 der Gemeindeordnung in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Oktober 2013 (GVBl. S. 349), BS 2020-1,

des § 2 Abs. 7 der Landkreisordnung in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 188), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Mai 2013 (GVBl. S. 139), BS 2020-2, und

des § 7 Abs. 2 Satz 1 des Verkündigungsgesetzes vom 3. Dezember 1973 (GVBl. S. 375), geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 7. Februar 1983 (GVBl. S. 17), BS 114-1, wird von der Landesregierung und

aufgrund

des § 28 des Landeswohnraumförderungsgesetzes vom 22. November 2013 (GVBl. S. 472, BS 233-3),

des § 2 Abs. 4 Satz 1 der Gemeindeordnung,

des § 2 Abs. 7 Satz 1 der Landkreisordnung und

des § 36 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 10. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3786), in Verbindung mit § 1 der Landesverordnung zur Übertragung der Ermächtigung der Landesregierung nach § 36 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten vom 6. November 1968 (GVBl. S. 247, BS 453-1), § 2 Abs. 4 Satz 1 der Gemeindeordnung und § 2 Abs. 7 Satz 1 der Landkreisordnung wird von dem Ministerium der Finanzen verordnet:

§ 1

Zuständige Stelle für die soziale Wohnraumförderung ist:

1. die Gemeindeverwaltung der verbandsfreien Gemeinde, die Verbandsgemeindeverwaltung sowie in kreisfreien und großen kreisangehörigen Städten die Stadtverwaltung für den Abschluss von Kooperationsverträgen nach § 5 Abs. 1 des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 472, BS 233-3) in der jeweils geltenden Fassung,
2. die Kreisverwaltung, in kreisfreien und großen kreisangehörigen Städten die Stadtverwaltung für den Erlass der Förderbestätigung über das Vorliegen der

Voraussetzungen zur Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohnraum oder der Modernisierung von bestehendem selbst genutztem Wohnraum (berechtigter Personenkreis, Gegenstand sowie Art und Höhe der Förderung) als Grundlage für die zu erteilende Förderzusage im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 1 und 2 LWoFG,

3. die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) für die Erteilung der Förderzusage im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 1 und 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 LWoFG.

§ 2

(1) Zuständige Stelle für die Begründung und Sicherung der Zweckbindung ist:

1. die Gemeindeverwaltung der verbandsfreien Gemeinde, die Verbandsgemeindeverwaltung sowie in kreisfreien und großen kreisangehörigen Städten die Stadtverwaltung für
 - a) die Ausstellung des Wohnberechtigungsscheins nach § 17 Abs. 1 LWoFG,
 - b) die Ausübung der Belegungs-, Benennungs- oder Besetzungsrechte nach § 18 Abs. 2 in Verbindung mit § 18 Abs. 4 LWoFG,
 - c) das Entgegennehmen von Mitteilungen nach § 24 Abs. 1 und 2 LWoFG,
 - d) die Einholung von erforderlichen Informationen zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage nach § 24 Abs. 3 LWoFG,
 - e) die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung der Daten zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage nach § 29 LWoFG,
2. die Kreisverwaltung, in kreisfreien und großen kreisangehörigen Städten die Stadtverwaltung für
 - a) die Festlegung abweichender Bestimmungen nach § 2 Abs. 5 LWoFG zur Erreichung eines besonderen Zwecks im Sinne von § 2 Abs. 4 LWoFG,
 - b) die Erteilung einer Genehmigung zur Selbstnutzung nach § 20 Abs. 2 Nr. 1 oder zum Leerstehenlassen nach § 20 Abs. 2 Nr. 2 LWoFG,
 - c) die Erteilung der Ausnahmegenehmigung zur Zweckentfremdung nach § 20 Abs. 3 LWoFG,
 - d) die Erteilung einer Freistellung von Belegungs- und Mietbindungen nach § 22 Abs. 1 LWoFG,
 - e) den Abschluss einer Vereinbarung zur Übertragung oder Änderung von Belegungs- und Mietbindungen nach § 23 Abs. 1 und 3 LWoFG,
 - f) für die Erhebung von Geldleistungen bei Verstößen nach § 26 Abs. 1 Satz 1 und 2 LWoFG einschließlich der zweckentsprechenden Verwendung nach § 26 Abs. 1 Satz 3 LWoFG,
3. die ISB für
 - a) die Erteilung von Auskünften über die Bestimmungen in der Förderzusage über die höchstzulässige Miete und die sonstigen Bestimmungen zur Mietbindung nach § 19 Abs. 5 Satz 3 LWoFG,
 - b) die Erteilung der Auskunft über die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen nach § 21 Abs. 4 LWoFG.

(2) Die Zuständigkeiten nach Absatz 1 finden gemäß § 30 Abs. 1 und 2 LWoFG entsprechend Anwendung auf Wohnraum, der nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137) in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung oder nach dem Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) in der bis zum 31. Dezember 2013 geltenden Fassung gefördert worden ist.

§ 3

Zuständige Stelle nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. November 2012 (BGBl. I S. 2291), ist:

1. die Gemeindeverwaltung der verbandsfreien Gemeinde, die Verbandsgemeindeverwaltung sowie in kreisfreien und großen kreisangehörigen Städten die Stadtverwaltung für die Genehmigung von einmaligen Leistungen im Sinne des § 9 Abs. 3 und 6 WoBindG,
2. die Kreisverwaltung, in kreisfreien und großen kreisangehörigen Städten die Stadtverwaltung für die Erhebung von Geldleistungen bei Gesetzesverstößen einschließlich der zweckentsprechenden Verwendung im Sinne des § 25 Abs. 1 und 4 WoBindG,
3. die ISB für
 - a) die Genehmigung der Kostenmiete und Auskünfte darüber im Sinne des § 8 Abs. 3 und 4 WoBindG,
 - b) die Bestätigungen im Sinne des § 18 WoBindG.

§ 4

Sind Mittel aus öffentlichen Haushalten ausschließlich von einer kommunalen Gebietskörperschaft gewährt worden, so nimmt deren Verwaltung, bei Ortsgemeinden die Verbandsgemeindeverwaltung, die in den §§ 2 und 3 genannten Zuständigkeiten wahr.

§ 5

Die ISB verwaltet die Darlehen, Zuschüsse und Landesbürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen der sozialen Wohnraumförderung, auch soweit diese auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137) in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung oder des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) in der bis zum 31. Dezember 2013 geltenden Fassung begründet wurden.

§ 6

Zuständige Stelle für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 25 LWoFG und nach § 26 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 und 3 WoBindG ist die Kreisverwaltung, in kreisfreien und großen kreisangehörigen Städten die Stadtverwaltung.

§ 7

In den Fällen der §§ 1 bis 6 bestimmt sich die örtliche Zuständigkeit nach der Gemeinde, in deren Gebiet sich der geförderte Wohnraum befindet, im Falle der Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins, der nicht nur zum Bezug einer bestimmten Wohnung berechtigt, auch nach der Wohnsitzgemeinde.

§ 8

Fachaufsichtsbehörde ist die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion. Oberste Fachaufsichtsbehörde ist das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium.

§ 9

Die verbandsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeinden, die kreisfreien und großen kreisangehörigen Städte sowie die Landkreise nehmen die Aufgaben nach dieser Verordnung als Auftragsangelegenheit wahr.

§ 10

- (1) Diese Verordnung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2014 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten außer Kraft:
1. die Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung vom 25. Juni 2010 (GVBl. S. 196, BS 233-1),
 2. die Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Wohnungsbindung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung vom 20. Dezember 2005 (GVBl. 2006 S. 15), geändert durch Verordnung vom 25. Juni 2010 (GVBl. S. 197), BS 233-2.

Mainz, den 31. Januar 2014
Die Ministerpräsidentin
Malu Dreyer

Der Minister der Finanzen
Kühl

© juris GmbH