

**Gesetzesbeschluss**

**des Landtags**

**Gesetz  
zur Umsetzung  
der Föderalismusreform  
im Wohnungswesen**

- § 12 Einkommen
- § 13 Förderzusage
- § 14 Zusätzliche Förderung

Der Landtag hat am 29. November 2007 das folgende Gesetz beschlossen:

**Artikel 1**

**Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und  
Stabilisierung von Quartierstrukturen  
(Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG)**

**INHALTSÜBERSICHT**

**ERSTER ABSCHNITT**

**Allgemeines**

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

**ZWEITER ABSCHNITT**

**Fördermethodik**

- § 10 Fördervoraussetzungen
- § 11 Förderausschlüsse

**DRITTER ABSCHNITT**

**Bindungs- und Sicherungsrecht**

- § 15 Überlassung von Mietwohnraum
- § 16 Bestand der Bindungen
- § 17 Sicherung der Belegungsbindung
- § 18 Sicherung der Bindung zur Selbstnutzung
- § 19 Sicherung der höchstzulässigen Miete (Mietbindung)
- § 20 Sonstige Vorschriften der Sicherung, datenschutzrechtliche Bestimmungen, Betretungsrecht
- § 21 Freistellung von Belegungsbindungen
- § 22 Mittelbare Belegung durch Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen
- § 23 Zweck und Beteiligte des Kooperationsvertrages
- § 24 Gegenstände des Kooperationsvertrages

**VIERTER ABSCHNITT**

**Folgen von Verstößen**

- § 25 Naturalrestitution bei ungenehmigter Zweckänderung
- § 26 Geldleistungen bei Verstößen
- § 27 Bußgeldvorschriften
- § 28 Kündigung des Darlehensvertrages bei Aufhebung der Förderzusage

**FÜNFTER ABSCHNITT****Übergangs- und Schlussbestimmungen**

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

**ERSTER ABSCHNITT****Allgemeines**

## § 1

*Anwendungsbereich, Zweck und Zielgruppen*

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

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

(3) Die Förderung soll durch Unterstützung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums, der Schaffung, des Erwerbs und der Erhaltung von Mietwohnraum einschließlich genossenschaftlich genutzten Wohnraums, der Unterstützung der Modernisierung von Wohnraum, des Erwerbs von Belegungsrechten sowie damit zusammenhängende Maßnahmen erfolgen.

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

## § 2

*Fördergrundsätze*

Bei der Förderung sind vor allem zu berücksichtigen:

1. regional unterschiedliche wohnungswirtschaftliche Verhältnisse,
2. soziale Erfordernisse,
3. die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen unter Einbeziehung des Wohnumfeldes,
4. die Schaffung und Erhaltung ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse,
5. die funktional sinnvolle Zuordnung der Wohnungen zu den Arbeitsplätzen und der Infrastruktur sowie die ausreichende Anbindung des zu fördernden Wohnraums an den öffentlichen Personennahverkehr,
6. die Stabilisierung von Quartierstrukturen auch durch Unterstützung von Integrationsbemühungen,

7. die Verbesserung des Wohnumfeldes,
8. die Verknüpfung mit anderen Förderbereichen, insbesondere mit Maßnahmen des Städtebaus,
9. der sparsame Umgang mit Grund und Boden,
10. ressourcenschonende Bauweisen unter Berücksichtigung ihrer ökologischen Verträglichkeit und der Kostenersparnis,
11. die Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes,
12. die Umnutzung von Brachen,
13. gesellschaftliche Anforderungen, insbesondere die Folgen des demografischen Wandels,
14. die Vermeidung nicht gerechtfertigter Wohnkostenentlastungen.

### § 3

#### *Bindungen geförderter Objekte*

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

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

(3) Bei mittelbarer Belegung (§ 4 Abs. 13 Satz 6 Nr. 2) unterliegt das mittelbar gebundene Objekt den Bindungen und den Rechtsfolgen nach Absatz 1 und 2.

### § 4

#### *Begriffsbestimmungen*

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

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

(3) Selbst genutztes Wohneigentum ist Wohnraum im eigenen Haus oder in einer eigenen Eigentumswohnung, der zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.

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

(5) Belegungsbindung ist die öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Verfügungsberechtigten, eine Mietwohnung nur Wohnberechtigten zu überlassen. Mietbindung ist die öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Verfügungsberechtigten, eine Mietwohnung einem Wohnberechtigten nicht zu einer höheren als der in der Förderzusage als höchstzulässig angegebenen Miete zum Gebrauch zu überlassen.

(6) Die höchstzulässige Miete ist die in der Förderzusage festgesetzte Miete ohne den Betrag für die Betriebskosten, höchstens jedoch die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich eines im Förderprogramm nach § 5 festzulegenden Abschlags.

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

(8) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume.

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

1. Beseitigung von Schäden, durch die ein Gebäude auf Dauer ganz oder teilweise wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wird,

2. Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung, durch die Wohnraum geschaffen wird, oder

3. Anpassung von Wohnraum an geänderte Wohnbedürfnisse.

Wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn er Aufwandskosten in Höhe von mindestens 25.000 Euro verursacht.

(10) Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Maßnahmen, die

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

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

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

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

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

1. an den mit Fördermitteln finanzierten Wohnungen (unmittelbare Belegung) oder
2. an Ersatzwohnungen als mittelbare Belegung im Sinne des § 22

begründet werden.

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

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

(16) Haushaltsangehörige sind die nachfolgend bezeichneten Personen, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen:

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

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

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

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

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

(20) Alleinerziehende sind allein stehende Frauen oder Männer mit mindestens einem in ihrem Haushalt lebenden Kind im Sinne von Absatz 18. Das gilt auch, wenn eine Sorgerechtsregelung und das dauernde Getrenntleben vom Ehepartner nachgewiesen wird.

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

(22) Als Eigenleistungen gelten eigene Geldmittel und Guthaben ohne Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber Drit-

ten, der Wert des Baugrundstücks oder Grundstücksteils, soweit nicht durch Fremdmittel finanziert, der Wert verwendeter Gebäudeteile nach Abzug der Belastungen sowie der Wert von Selbsthilfemaßnahmen. Die durch eine erste Förderung geschaffenen Vermögenswerte gelten im Ausnahmefall einer erneuten Förderung als Eigenleistung.

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

## § 5

### *Umsetzung des Förderauftrags*

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

## § 6

### *Fördertatbestände*

Tatbestände der Förderung können insbesondere sein:

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

Die Fälle der zusätzlichen Förderung nach § 14 können eigenständige Fördertatbestände sein. Im Rahmen der Förderprogramme des Landes (§ 5) werden die jeweils maßgeblichen Fördertatbestände festgelegt und es können über die Anforderungen des § 10 hinausgehende Fördervoraussetzungen festgelegt werden. Förderungen nach Satz 1 Nr. 6 und Satz 2 müssen den Zielgruppen dienen.

## § 7

### *Fördermittel*

(1) Die Förderung erfolgt durch Gewährung von Zuwendungen in Form von Zuschüssen oder Darlehen oder von geldwerten Leistungen. Die Darlehen können auch zur nachstelligen Finanzierung eingesetzt werden. Im För-

derprogramm kann dem Förderempfänger (§ 8) für bestimmte Fördertatbestände, insbesondere die Modernisierung von Wohnraum (§ 6 Satz 1 Nr. 4), die Möglichkeit einer Wahl der Fördermittel zwischen der Gewährung von Darlehen und der Gewährung von Zuschüssen gestattet werden. Nicht zuwendungsfähig sind Einzelmaßnahmen, für die Finanzhilfen im Rahmen der Städtebauförderung des Landes gewährt werden.

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

(3) Die soziale Mietwohnraumförderung ist eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse im Sinne des Rechts der Europäischen Gemeinschaft. Ausgleichsleistungen an die die Dienstleistungen erbringenden Unternehmen, die zugleich Tätigkeiten außerhalb der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse ausüben, sind so zu gestalten, dass sie eine Daseinsvorsorge ohne Überkompensation ermöglichen und keine nennenswerten Wettbewerbsverzerrungen hervorrufen. Das ist der Fall, wenn die den Unternehmen gewährten staatlichen Leistungen für einen angemessenen Zeitraum im Rahmen eines offenen, transparenten und nicht diskriminierenden Verfahrens festgesetzt werden. Transparenz bedeutet auch, dass durch ein nachvollziehbares Verfahren anhand objektiver Kriterien offen gelegt wird, dass die Förderung typischerweise nicht zu einer Überkompensation führt und sich auf einen bloßen Nachteilsausgleich beschränkt.

## § 8

### *Förderempfänger*

(1) Empfänger der Förderung ist

1. bei dem Bau oder der Modernisierung von Wohnraum der Bauherr (§ 4 Abs. 14),
2. beim Erwerb neuen oder bestehenden Wohnraums der Erwerber,
3. beim Erwerb von Belegungsrechten der Eigentümer, ein sonst zur Begründung von Belegungsrechten an dem Wohnraum Berechtigter oder der Erwerber,
4. bei Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartierstrukturen der Maßnahmeträger,

5. bei der eigenständigen Förderung zusätzlicher Maßnahmen (§ 6 Satz 2) im Falle von § 14 Nr. 1 die Gemeinde, ein Gemeindeverband oder ein beauftragter Dritter, in den Fällen von § 14 Nr. 2 bis 4 der Bauherr.

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

## § 9

### *Aufgaben und Zuständigkeiten*

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

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

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

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

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

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

## ZWEITER ABSCHNITT

### Fördermethodik

## § 10

### *Fördervoraussetzungen*

(1) Die Förderung bedarf eines Förderantrags.

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

1. Eigentümer eines geeigneten Baugrundstücks ist oder nachweist, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks gesichert ist oder durch die Gewährung der Fördermittel gesichert wird, oder

2. Inhaber eines Erbbaurechts von angemessener Dauer an einem geeigneten Grundstück ist oder nachweist, dass der Erwerb eines derartigen Erbbaurechts gesichert ist,

und

3. die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und Verwaltung des Wohnraums bietet,

4. nach einer Bonitätsprüfung der Bewilligungsstelle die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt, insbesondere die aus der Förderung und sonstigen Verpflichtungen resultierende Belastung auf Dauer tragen kann,

5. eine angemessene Eigenleistung erbringt,

6. die Gewähr dafür bietet, dass der Förderzweck auch auf Dauer erreicht wird,

7. mit dem Vorhaben noch nicht begonnen hat oder einem vorzeitigen Beginn zugestimmt wurde und

8. die Förderung für ein Vorhaben beantragt, das öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Die Gewährung von Fördermitteln setzt weiter voraus, dass

1. nur Haushalte begünstigt werden, deren Einkommen die in den jeweiligen Förderprogrammen festzulegenden Einkommensgrenzen nicht überschreiten und nicht offensichtlich ist, dass das Einkommen die maßgebliche Einkommensgrenze in absehbarer Zeit um mehr als ein Drittel überschreitet,

2. die übrigen im Förderprogramm sowie in weiteren Verwaltungsvorschriften festgelegten Anforderungen eingehalten werden; darin können auch Kostenobergrenzen oder Förderpauschalen vorgesehen sein,

3. der Wohnraum eine dem Förderzweck entsprechende angemessene Größe und Aufteilung aufweist und

4. bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen (§ 4 Abs. 9) das geförderte Objekt nach Abschluss der

Maßnahme noch mindestens 30 Jahre Wohnzwecken dienen kann. Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen an Miet- und Genossenschaftswohnraum können nur gefördert werden, wenn dieser bereits leer steht oder wenn sichergestellt ist, dass die bisherigen Mieter entweder zur Zahlung der nach Durchführung der Maßnahme erhobenen höchstzulässigen Miete oder zum Umzug bereit sind. Können Mieter während der Durchführung der Baumaßnahmen nicht in der Wohnung verbleiben, muss ihre anderweitige Unterbringung gewährleistet sein. Der Antragsteller hat das Vorliegen der Voraussetzungen schriftlich zu bestätigen.

(3) Bezugsgröße für die Festlegung von in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße gestaffelten Einkommensgrenzen in den jeweiligen Förderprogrammen ist der jeweils – kaufmännisch – auf die nächsten 1.000 Euro auf- oder abgerundete vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg zuletzt ermittelte durchschnittliche Bruttojahresverdienst der männlichen Angestellten oder Arbeitnehmer. Im Förderprogramm können Zu- oder Abschläge von dem in Satz 1 genannten statistischen Wert vorgesehen werden. Dabei hat sich die Festlegung der Einkommensgrenzen für die soziale Mietwohnraumförderung an der Zielgruppe nach § 1 Abs. 2 Satz 2 auszurichten.

(4) Der Antragsteller hat die Fördervoraussetzungen auf Verlangen der zuständigen Stelle in geeigneter Form nachzuweisen. Die zuständige Stelle und die oberste Landesbehörde sind berechtigt, die Verwendung einheitlicher Vordrucke vorzuschreiben. Zum Nachweis der Schwerbehinderung (§ 4 Abs. 21) kann die Vorlage des Ausweises nach § 69 SGB IX verlangt werden.

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

## § 11

### *Förderausschlüsse*

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

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

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

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

## § 12

### *Einkommen*

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

1. bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum die Verhältnisse im Zeitpunkt des Eingangs eines prüffähigen Antrages bei der für die Antragsannahme zuständigen Stelle,
2. bei der Förderung von Mietwohnraum die Verhältnisse im Zeitpunkt der Beantragung des Wohnberechtigungsscheins durch den Wohnungssuchenden oder die Verhältnisse im Zeitpunkt der Einkommensüberprüfung in der einkommensorientierten Mietwohnraumförderung (§ 20 Abs. 7 Satz 2).

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

(2) Jahreseinkommen

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

Satz 1 Nr. 5 findet nur Anwendung zur Ermittlung des Einkommens zur Feststellung der Wohnberechtigung nach § 15 sowie zur Einkommensüberprüfung in der einkommensorientierten Mietwohnraumförderung (§ 20 Abs. 7 Satz 2). Ein Ausgleich mit negativem Einkommen aus anderen Einkommensarten oder mit negativem Einkommen anderer Haushaltsangehöriger ist nicht zulässig.

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

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

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

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

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

§ 13

*Förderzusage*

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

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

(3) In der Förderzusage können insbesondere Bestimmungen getroffen werden

1. zur Sicherung und Durchsetzung der Fördergrundsätze und des jeweiligen Förderzwecks (Nebenbestimmungen),
  2. über die Zulassung einer mittelbaren Belegung bei Mietwohnungen nach § 22 Abs. 3,
  3. über die Befugnis der zuständigen Stelle, bei Mietwohnungen ein Benennungs- oder Besetzungsrecht (§ 4 Abs. 13) auszuüben,
  4. über Änderungen der höchstzulässigen Miete während der Dauer der Förderung,
  5. über Bindungen von Mietwohnraum ausschließlich zu Gunsten bestimmter Haushalte.
- (4) In der Förderzusage ist auf die Rechtsfolgen nach § 3 und die Folgen von Verstößen (§§ 25 bis 28) hinzuweisen.

#### § 14

##### *Zusätzliche Förderung*

Eine zusätzliche Förderung kann insbesondere gewährt werden,

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

### DRITTER ABSCHNITT

#### **Bindungs- und Sicherungsrecht**

#### § 15

##### *Überlassung von Mietwohnraum*

(1) Der Vermieter darf die Mietwohnung nach Maßgabe der Förderzusage nur einem Wohnungssuchenden (§ 4 Abs. 7) zum Gebrauch überlassen, dessen Wohnberechtigung sich aus einem in Baden-Württemberg ausgestellten und vom Wohnungssuchenden übergebenen Wohnberechtigungsschein ergibt.

(2) Die zuständige Stelle erteilt auf Antrag einen längstens auf ein Jahr befristeten Wohnberechtigungsschein,

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

(3) Die zuständige Stelle kann abweichen von der

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

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

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

(6) Wenn der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins aus der Wohnung ausgezogen ist, darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung den Haushaltsangehörigen nach Maßgabe dieser Vorschrift zum Gebrauch überlassen. Die Wohnung darf auch ohne Nachweis der Wohnberechtigung zum Gebrauch überlassen werden,

1. wenn der Ehegatte in der Wohnung verbleibt,
2. nach dem Tod des Wohnberechtigten den Personen, die nach § 563 Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches in das Mietverhältnis eingetreten sind.

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

## § 16

*Bestand der Bindungen*

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

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

Die Aufhebung der Förderzusage ohne Kündigung des Darlehensvertrages steht einer Rückzahlung im Sinne von Satz 1 Nr. 1 gleich. Der Verzicht des Förderempfängers auf die weitere Förderung steht einer Rückzahlung im Sinne von Satz 1 Nr. 1 gleich. Wurde der Wohnraum als selbst genutztes Wohneigentum gefördert und wird er bei der vorzeitigen Rückzahlung ohne Rechtsverpflichtung noch selbst genutzt, endet die Bindung im Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung.

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

(3) Bei Rückforderung einmaliger Zuschüsse und deren Rückzahlung ohne Rechtsverpflichtung laufen die Bindungen bis zu ihrem in der Förderzusage bestimmten Ende, längstens jedoch zehn Kalenderjahre nach dem Jahr der Rückzahlung. Bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks oder Erbbaurechts enden die Bindungen mit dem Zuschlag.

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

1. die Freistellung oder Übertragung von Bindungen nach Einschätzung der zuständigen Stelle nicht in Betracht kommt und

2. der Verfügungsberechtigte im Rahmen des wirtschaftlich Zumutbaren für die Instandhaltung des Objekts gesorgt hat oder wegen Insolvenz hierzu nicht in der Lage ist.

Die Neubestimmung des Bindungszeitraums ist regelmäßig mit Ausgleichsleistungen im Sinne des § 21 Abs. 2 durch den Verfügungsberechtigten zu verbinden.

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

## § 17

*Sicherung der Belegungsbindung*

(1) Ist eine Mietwohnung entgegen § 15 Abs. 1 überlassen worden und hätte der Mieter dies unter Beachtung der erforderlichen Sorgfalt zumindest wissen können, hat der Vermieter auf Verlangen der zuständigen Stelle das Mietverhältnis zu kündigen und die Wohnung einem Wohnberechtigten zu überlassen. Kann der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung nicht alsbald erreichen, kann die zuständige Stelle unter den Voraussetzungen des Satzes 1 von dem Mieter, der die Wohnung entgegen § 15 dieses Gesetzes besitzt, die Räumung der Wohnung verlangen.

(2) Der Verfügungsberechtigte darf eine Mietwohnung nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle

1. selbst nutzen,
2. nicht nur vorübergehend, mehr als sechs Monate, leer stehen lassen oder
3. anderen als Wohnzwecken zuführen oder entsprechend baulich ändern.

Im Fall von Satz 1 Nr. 1 ist die Genehmigung zu erteilen, wenn der Verfügungsberechtigte und dessen Haushaltsangehörige die Voraussetzungen des § 15 erfüllen. Im Fall von Satz 1 Nr. 2 darf die Genehmigung nur erteilt werden, wenn und solange eine Vermietung an Wohnberechtigte im Sinne des § 15 nicht möglich ist und der Förderzweck nicht auf andere Weise, auch nicht durch Freistellung von Belegungsbindungen nach § 21 oder durch Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen nach § 22, erreicht werden kann. Im Fall von Satz 1 Nr. 3 kann die Genehmigung erteilt werden, wenn und soweit ein überwiegendes öffentliches oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an der anderen Verwendung oder baulichen Änderung der Wohnung besteht; die Genehmigung kann unter der Verpflichtung zu einem Geldausgleich in angemessener Höhe oder vertraglichen Einräumung eines Belegungsrechts für eine Ersatzwohnung erteilt werden.

Gebrauchsüberlassungen durch Mieter an nicht wohnberechtigte Dritte im Sinne des § 15 sind nicht zulässig, wenn die Wohnung ganz oder zu mehr als der Hälfte der Wohnfläche überlassen wird.

(3) Sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, hat der Verfügungsberechtigte dies der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen.

### § 18

#### *Sicherung der Bindung zur Selbstnutzung*

(1) Der Verfügungsberechtigte darf seine Wohnung nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle

1. innerhalb der Bindungsdauer Dritten zum ausschließlichen Gebrauch überlassen,
2. nicht nur vorübergehend, mehr als sechs Monate, leer stehen lassen oder
3. anderen als Wohnzwecken zuführen oder entsprechend baulich ändern.

Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist im Fall von Satz 1 Nr. 1 nur zu genehmigen, wenn der Dritte wohnberechtigt im Sinne des § 15 ist oder die Voraussetzungen einer Freistellung nach § 21 vorliegen. Die Genehmigung ist nur wirksam, solange die Gebrauchsüberlassung höchstens zu einer Miete erfolgt, die sich bei einem Abschlag von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Eine Genehmigung im Falle des Satzes 1 Nr. 2 darf nur erteilt werden, wenn und solange eine Vermietung an Wohnberechtigte im Sinne des § 15 nicht möglich ist und der Förderzweck nicht auf andere Weise, auch nicht durch eine Freistellung nach § 21, erreicht werden kann. Im Fall des Satzes 1 Nr. 3 kann die Genehmigung erteilt werden, wenn und soweit ein überwiegendes öffentliches oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an der anderen Verwendung oder baulichen Änderung der Wohnung besteht; die Genehmigung kann unter der Verpflichtung zu einem Geldausgleich in angemessener Höhe erteilt werden.

(2) Ein Erwerber der geförderten Wohnung kann innerhalb der Bindungsdauer ein Förderdarlehen übernehmen, wenn er die Voraussetzungen der gewährten Förderung erfüllt und die zuständige Stelle der Übernahme zustimmt.

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

### § 19

#### *Sicherung der höchstzulässigen Miete (Mietbindung)*

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

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

(3) Der Vermieter darf

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

fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

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

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

### § 20

#### *Sonstige Vorschriften der Sicherung, datenschutzrechtliche Bestimmungen, Betretungsrecht*

(1) Die zuständige Stelle hat über die Wohnungen, ihre Nutzung, die jeweiligen Mieter und Vermieter sowie über die Belegungsrechte und die höchstzulässigen Mieten nach den Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes Daten zu verarbeiten, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist.

(2) Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, die Verwendung der Zuwendung zu prüfen oder durch Beauftragte

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

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

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

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

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

(7) Soweit die Eigentumsförderung auf die Entwicklung des Haushaltseinkommens abstellt, ist die zuständige Stelle berechtigt, die maßgeblichen Einkommensverhältnisse und die Haushaltsgröße in regelmäßigen zeitlichen Abständen zu überprüfen und die hierzu erforderlichen Angaben beim Förderempfänger zu erheben. Erfolgt die Mietwohnraumförderung einkommensorientiert, ist der

die Zusatzförderung Gewährende berechtigt, zum Zwecke der Anpassung der Zusatzförderung an die Einkommensentwicklung das Einkommen des Mieters regelmäßig zu überprüfen und die hierfür erforderlichen Angaben beim Mieter zu erheben. Der Vermieter ist verpflichtet, diese Berechtigung in den Mietvertrag mit dem Mieter aufzunehmen und den Mieter zu verpflichten, die zur Berechnung der Zusatzförderung erforderlichen Angaben zu machen. Verweigert der Mieter die erforderlichen Angaben, entfällt die Zusatzförderung. Fördermittel, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Haushaltseinkommen des Mieters gewährt werden, sollen an den Vermieter geleistet werden. Dies gilt auch dann, wenn dieser aus den geleisteten Zahlungen Rückschlüsse auf das Einkommen des Mieterhaushalts ziehen kann.

(8) Soweit bestimmt ist, dass eine weitere öffentliche Stelle zuständig ist, gelten die Befugnisse nach Absatz 3 und 6 für diese öffentliche Stelle entsprechend.

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

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

(11) Auf die Förderung und die Bindungen des selbst genutzten Wohneigentums nach § 3 Abs. 1 sind Absatz 1, 4 und 6 entsprechend anzuwenden.

## § 21

### *Freistellung von Belegungsbindungen*

(1) Die zuständige Stelle kann den Verfügungsberechtigten von den Verpflichtungen nach § 15 Abs. 1 und § 17 Abs. 2 Satz 1 freistellen, wenn und soweit

1. nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Belegungsbindungen nicht mehr besteht,
2. die Freistellung der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder an der Freistellung ein sonstiges überwiegendes öffentliches Interesse besteht oder
3. an der Freistellung ein überwiegendes berechtigtes, auch wirtschaftliches, Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten besteht; ein überwiegendes berechtigtes Interesse auf Grund fehlender Nachfrage kann nur angenommen werden, wenn der Verfügungsberechtigte nachweist, dass ein hinreichendes eigenes Bemühen um eine zweckentsprechende Nutzung der gebundenen Wohnung über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten erfolglos geblieben ist.

Freistellungen können für bestimmte Wohnungen, für Wohnungen bestimmter Art oder für Wohnungen in bestimmten Gebieten erteilt werden. Eine Freistellung soll befristet erfolgen. Sie bedarf der Schriftform.

(2) Für die Freistellung hat ein Ausgleich dadurch zu erfolgen, dass der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle nach § 22 das Belegungsrecht für Ersatzwohnungen einräumt oder einen Geldausgleich in angemessener Höhe oder einen sonstigen Ausgleich in angemessener Art und Weise leistet. Von einem Ausgleich kann abgesehen werden, wenn und soweit die Freistellung im überwiegenden öffentlichen Interesse erteilt wird.

(3) Die vorstehenden Vorschriften sind auf die Bindung bei selbst genutztem Wohneigentum entsprechend anwendbar.

## § 22

### *Mittelbare Belegung durch Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen*

(1) Die zuständige Stelle kann mit dem Verfügungsberechtigten vereinbaren, dass die Belegungs- und Mietbindungen auf Ersatzwohnungen des Verfügungsberechtigten übergehen, wenn

1. dies der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder aus anderen Gründen der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse geboten ist,
  2. an der Übertragung ein sonstiges überwiegendes öffentliches Interesse besteht oder
  3. an der Übertragung ein überwiegendes berechtigtes auch wirtschaftliches Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten besteht
- und
4. geförderte Wohnungen und Ersatzwohnungen unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig sind und sichergestellt ist, dass zum Zeitpunkt des Übergangs die geförderten Wohnungen wie auch die Ersatzwohnungen bezugsfertig oder frei sind.

(2) Gegenstand der schriftlichen öffentlich-rechtlichen Übertragungsvereinbarung im Sinne des Absatzes 1 können auch Änderungen der Belegungsbindungen, insbesondere deren Anzahl oder Art sein, wenn die Änderungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen Umstände, insbesondere des Wohnwerts der Wohnungen, nicht zu einem mehr als nur unerheblichen wirtschaftlichen Vorteil des Verfügungsberechtigten führen.

(3) Die Bewilligungsstelle kann mit Zustimmung der zuständigen Stelle in der Förderzusage nach § 13 eine Übertragung der Belegungs- und Mietbindung zulassen, wenn zu diesem Zeitpunkt die Voraussetzungen des Absatzes 1 vorliegen. Einer Übertragungsvereinbarung bedarf es dann nicht.

(4) In der Vereinbarung oder der Förderzusage nach Absatz 3 sind weitere zum Übergang von Belegungs- und Mietbindungen und zur Änderung der Belegungsbindungen erforderliche Bestimmungen zu treffen, namentlich zum Zeitpunkt des Übergangs. Auf die Ersatzwohnungen sind die Vorschriften des Dritten und Vierten Abschnitts anzuwenden.

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

## § 23

### *Zweck und Beteiligte des Kooperationsvertrages*

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

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

## § 24

### *Gegenstände des Kooperationsvertrages*

(1) Gegenstände des Kooperationsvertrages können insbesondere sein:

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

hebung sozialer Missstände und der Quartiersverwaltung,

5. die Überlassung von Grundstücken und Räumen für die mit dem Kooperationsvertrag verfolgten Zwecke.

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

#### VIERTER ABSCHNITT

##### Folgen von Verstößen

###### § 25

###### *Naturalrestitution bei ungenehmigter Zweckänderung*

Wer den aus § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 folgenden Verpflichtungen zuwiderhandelt, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle die Eignung für Wohnzwecke auf seine Kosten wieder herzustellen.

###### § 26

###### *Geldleistungen bei Verstößen*

(1) Für die Zeit des Verstoßes gegen die Vorschriften von § 15, § 17, § 18, § 19 Abs. 2 und 3 oder § 20 Abs. 5 Satz 1 kann die zuständige Stelle von dem Verfügungsberechtigten, dem Vermieter oder deren Beauftragten durch Verwaltungsakt Geldleistungen je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung, auf die sich der Verstoß bezieht, erheben. Die Erhebung von Geldleistungen ist im Übrigen zulässig bei Verstößen gegen die Zweckbestimmung der Förderung und die Informationspflicht nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und 3.

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

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

###### § 27

###### *Bußgeldvorschriften*

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. entgegen § 15 Wohnraum einem nicht berechtigten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlässt,
2. entgegen § 19 Abs. 2 Satz 1 und 2 die höchstzulässige Miete nicht beachtet,
3. entgegen § 17 Abs. 2 Satz 1 oder § 18 Abs. 1 Satz 1 den Genehmigungserfordernissen nicht nachkommt,
4. entgegen § 19 Abs. 3 eine dort genannte Leistung fordert, sich versprechen lässt oder annimmt,
5. die Mitteilungs- und Anzeigepflichten nach § 17 Abs. 3, § 18 Abs. 3 oder § 20 Abs. 5 Satz 1 nicht erfüllt oder
6. die Informationspflichten nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und 3 oder § 19 Abs. 2 Satz 3 nicht erfüllt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 und 6 mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro, in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden. § 26 Abs. 3 gilt entsprechend.

###### § 28

###### *Kündigung des Darlehensvertrages bei Aufhebung der Förderzusage*

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

#### FÜNFTER ABSCHNITT

##### Übergangs- und Schlussbestimmungen

###### § 29

###### *Zeitlicher Anwendungsbereich*

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

## § 30

*Überleitungsbestimmungen für Maßnahmen und Entscheidungen nach altem Recht*

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

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

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

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

(5) Als Bezugsgröße für einkommensabhängige Festlegungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz und dem Wohnraumförderungsgesetz gilt in einem Zweipersonenhaushalt nach Inkrafttreten dieses Gesetzes der durchschnittliche Bruttojahresverdienst der männlichen Angestellten nach § 10 Abs. 3. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen (§ 4 Abs. 16) erhöht sich dieser Betrag um 6.000 Euro. Das Gesamteinkommen ist nach § 12 zu ermitteln. Für die Ermittlung der Einhaltung einkommensabhängiger Festlegungen gilt die Bezugsgröße nach Satz 1 mit folgenden Abzügen in Prozent:

Abzüge in Prozent bei der Einkommensgrenze

§ 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes oder § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Haushalts- angehörige	Ohne Zuschlag	+ 10 %	+ 20 %	+ 30 %	+ 40 %
1	65	60	60	55	55
2	50	45	40	35	30
3	45	40	35	30	25
4	40	35	30	25	20
5	35	30	25	20	15

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen vermindert sich der Abschlag um 5 Prozent. Diese prozentualen Abzüge ändern sich erstmals am 1. Januar 2010 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich die Bezugsgröße nach Satz 1 verändert hat. Abweichende Stufungen sind entsprechend Satz 4 zu ermitteln. Die Landesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Bezugsgröße nach Satz 1 in Abhängigkeit von dem durchschnittlichen Bruttojahresverdienst der männlichen Arbeitnehmer zu bestimmen und den Erhöhungsbetrag nach Satz 2 sowie die Abzüge nach Satz 4 und 5 dem anzupassen.

## § 31

*Anwendung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes*

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

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

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

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

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

### § 32

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

(1) Für

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

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

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

(3) Auf das Mietverhältnis finden zum 1. Januar 2009 die Vorschriften des allgemeinen Wohnraummietrechts nach den Maßgaben dieses Absatzes Anwendung. Soweit eine Modernisierung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, kann der Vermieter die jährliche Miete um 4 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Die Wohnung darf für die Dauer der Bindung nicht gegen eine höhere Miete zum Gebrauch überlassen werden, als sie die Gemeinde durch Satzung unter Beachtung des § 7 Abs. 3 festgelegt hat. Der Vermieter ist verpflichtet, der Gemeinde die hierzu erforderlichen Angaben zu machen. Die nach Satz 3 bestimmte Miete darf nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Überschreitet die Miete nach Absatz 2 Satz 1 die ortsübliche Vergleichsmiete, gilt ab 1. Januar 2010 die ortsüb-

liche Vergleichsmiete als die vertraglich vereinbarte Miete. Ab 1. Januar 2012 gilt dann Satz 3 und 5. Satz 3 und 5 gilt auch für die Neuvermietung der Wohnung. Auf die nach Satz 3, 5 und 6 zulässige Miete finden die für die höchstzulässige Miete (§ 4 Abs. 6) geltenden Bestimmungen sinngemäße Anwendung.

(4) Verfahren nach dem Wohnungsbindungsgesetz, der Neubaumietenverordnung 1970 und der Zweiten Berechnungsverordnung, die die Kostenmiete zum Gegenstand haben und die vor dem 1. Januar 2009 förmlich eingeleitet worden sind, werden nach den bis zum 31. Dezember 2008 geltenden Vorschriften abgeschlossen.

### § 33

#### *Wegfall der Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen*

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

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

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

## § 34

*Unanwendbarkeit von Bundesrecht*

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

## § 35

*Überprüfung der Auswirkungen des Gesetzes*

Die Auswirkungen dieses Gesetzes werden nach einem Erfahrungszeitraum von drei Jahren durch die Landesregierung unter Mitwirkung der kommunalen Landesverbände sowie der Verbände der Wohnungswirtschaft überprüft. Die Landesregierung unterrichtet den Landtag über das Ergebnis der Überprüfung.

**Artikel 2****Gesetz zur Aufhebung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für Baden-Württemberg**

## § 1

Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für Baden-Württemberg in der Fassung vom 2. März 2002 (GBl. S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 16 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252), wird aufgehoben. Ist über einen Antrag oder Rechtsbehelf im Zeitpunkt des Inkrafttretens nach Artikel 5 dieses Gesetzes nicht bestands- oder rechtskräftig entschieden, findet das bis dahin geltende Recht weiterhin Anwendung. Die Verpflichtung, das Aufkommen aus den Ausgleichszahlungen binnen drei Jahren zweckentsprechend zu verwenden und es anderenfalls an das Land abzuführen, bleibt unberührt.

## § 2

Folgende Verordnungen werden aufgehoben:

1. die Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung

im Wohnungswesen für Baden-Württemberg vom 10. Dezember 2002 (GBl. S. 478), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. Dezember 2006 (GBl. S. 367),

2. die Verordnung des Wirtschaftsministeriums über die Fachaufsicht bei der Durchführung der Gesetze über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen durch Bundesbehörden vom 15. Juni 1998 (GBl. S. 374), zuletzt geändert durch Artikel 67 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252),
3. die Höchstbeträge-Verordnung vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 920), zuletzt geändert durch Verordnung vom 30. November 2006 (GBl. S. 386).

## § 3

Sämtliche Verwaltungsakte, die auf der Grundlage des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für Baden-Württemberg erlassen wurden, auch soweit sie bereits bestandskräftig geworden sind, werden, soweit sie eine Zahlungspflicht oder andere Belastung für Zeiträume ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach Artikel 5 bestimmen, mit Wirkung ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes unwirksam.

**Artikel 3****Folgeänderungen**

## § 1

*Aufhebung des Gesetzes zur Ausführung des Wohnraumförderungsgesetzes*

Das Gesetz zur Ausführung des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. Dezember 2001 (GBl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 14 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252), wird aufgehoben.

## § 2

*Änderung des Meldegesetzes*

§ 4 Abs. 2 Nr. 10 des Meldegesetzes in der Fassung vom 23. Februar 1996 (GBl. S. 269, ber. S. 593), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. März 2006 (GBl. S. 60), erhält folgende Fassung:

- „10. für die Sicherung der Belegungsbindung von nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz, dem Wohnraumförderungsgesetz und dem Landeswohnraumförderungsgesetz geförderten Wohnungen die Tatsache, dass der Betroffene eine nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz, dem Wohnraumförderungsgesetz oder dem Landeswohnraumförderungsgesetz geförderte Wohnung bewohnt, sowie die Art der Förderung.“

## § 3

*Änderung des Gesetzes über die  
Landeskreditbank Baden-Württemberg  
– Förderbank –*

In § 3 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes über die Landeskreditbank Baden-Württemberg – Förderbank – vom 11. November 1998 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. März 2004 (GBl. S. 98), wird das Wort „sozialen“ gestrichen.

## § 4

*Weitere Änderungen*

(1) Die Wohnraumförderungs-Durchführungsverordnung vom 29. Januar 2002 (GBl. S. 92), geändert durch Verordnung vom 4. Februar 2003 (GBl. S. 110), wird aufgehoben. Artikel 1 § 30 Abs. 1 Satz 2 findet entsprechende Anwendung.

(2) Die Verordnung der Landesregierung über Zuständigkeiten nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung vom 2. Februar 1990 (GBl. S. 75, ber. S. 268), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juni 2007 (GBl. S. 329, ber. S. 352), wird wie folgt geändert:

§ 5 Abs. 1 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

„1. dem Wohnungsbindungsgesetz, dem Wohnraumförderungsgesetz und dem Landeswohnraumförderungsgesetz,“.

**Artikel 4****Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Wohngeldgesetzes**

Das Gesetz zur Ausführung des Wohngeldgesetzes vom 13. Dezember 2001 (GBl. S. 683), zuletzt geändert durch Artikel 15 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252), wird wie folgt geändert:

Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Zuständige Stellen im Sinne des Wohngeldgesetzes sind die Stadt- und Landkreise und die Großen Kreisstädte. Die Großen Kreisstädte können die Durchführung der ihnen nach dem Wohngeldgesetz obliegenden Aufgaben durch Vereinbarung den Landkreisen übertragen. In der Vereinbarung soll eine Regelung über die Kosten getroffen werden. Die Zuständigkeitsübertragung ist dem Wirtschaftsministerium durch Übersendung einer Ausfertigung der Vereinbarung anzuzeigen.“.

**Artikel 5****Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2008 in Kraft.