

Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen
Wohnraumförderungsgesetz (VB-SHWoFG)

Inhaltsverzeichnis:

- 1 Zu § 2 – Beteiligung der Kommunen (Kommunale Satzungsbefugnis)
 - 1.1 Kriterien für einen erhöhten Wohnungsbedarf
 - 1.2 Abweichende Entwicklungen des Wohnungsmarktes
 - 1.3 Satzungsinhalte
 - 1.3.1 Räumliche Bestimmung des Geltungsbereiches
 - 1.3.2 Kriterien für die Auswahl der Wohnberechtigten
 - 1.3.3 Zulassung von Vereinbarungen zwischen Satzungsgeber und Verfügungsberechtigten
 - 1.4 Verfahren der Satzungsgebung
 - 1.5 Ausübung des Benennungsrechtes
- 2 Zu § 6 – Kooperationsvertrag
 - 2.1 Wesen des Kooperationsvertrages
 - 2.2 Einzelne Vertragsgegenstände
 - 2.3 Wohnflächenpool
 - 2.3.1 Begriffsdefinition
 - 2.3.2 Ausgestaltung der Vereinbarung
 - 2.4 Verfahren
- [3 Zu § 8 – Begünstigte Haushalte und Wohnberechtigungsschein](#)
 - 3.1 Wohnberechtigung
 - 3.2 Wohnberechtigungsschein
 - 3.2.1 Allgemeiner und gezielter Wohnberechtigungsschein
 - 3.2.2 Angemessene Wohnungsgrößen
 - 3.2.3 Antragsverfahren und Aufbewahrungsfristen
 - 3.2.4 Berücksichtigung von Leistungsbescheiden nach § 8 Abs. 6 SHWoFG

4 Zu § 10 – Arten der Gegenleistungen (Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen)

4.1 Übertragung auf bestimmte Wohnungen

4.1.1 Gleichwertigkeit der Ersatzwohnungen

4.1.2 Herstellen der wirtschaftlichen Gleichwertigkeit

4.1.3 Vereinbarkeit mit den Zielen der sozialen Wohnraumförderung

4.1.4 Verfügbarkeit der Wohnungen

4.1.5 Zuständigkeit und Verfahren

4.1.6 Ausgestaltung der Vereinbarung

4.2 Übertragung im Rahmen eines Wohnflächenpools

5 Zu § 11 – Belegungsbindung und -rechte

5.1 Überlassung von Wohnungen

5.1.1 Allgemeines Belegungsrecht

5.1.2 Besetzungs- oder Benennungsrecht

5.1.3 Überlassung von geförderten Wohnungen an Haushaltsangehörige

5.1.4 Besonderheiten im Rahmen der vereinbarten Förderung

5.2 Durchsetzung der Belegungsbindung

5.2.1 Kündigungs- und Räumungsanordnung

5.2.2 Geldleistungen und Bußgelder

5.2.3 Abwägung der Maßnahmen

5.3 Genehmigung von Selbstnutzung, Leerstand und Zweckentfremdung

5.3.1 Selbstnutzung

5.3.2 Leerstand

5.3.3 Zweckentfremdung

5.3.4 Verfahren

6 Zu § 13 – Zeitlicher Rahmen der Gegenleistung

6.1 Anwendungsbereich von § 13 Abs. 3 SHWoFG

6.2 Rechtsnatur der Bestätigung

6.3 Dauer der Gegenleistung

6.3.1 Neuförderungen

6.3.2 Förderungen im Sinne von § 16 Abs. 1 und 2 SHWoFG
(Überleitungsvorschrift)

7 [Zu § 14 – Freistellung](#)

7.1 Allgemeines

7.2 Freistellungsgründe

7.2.1 Kein überwiegendes öffentliches Interesse an der vereinbarten Gegenleistung

7.2.2 Überwiegendes öffentliches Interesse an der Freistellung

7.2.3 Überwiegendes berechtigtes Interesse Verfügungsberechtigter oder Dritter an der Freistellung

7.3 Räumliche Reichweite der Freistellung und Befristung

7.3.1 Einzelfreistellung

7.3.2 Freistellung für Wohnungen bestimmter Art

7.3.3 Objektfreistellung

7.3.4 Gebietsfreistellung

7.4 Ausgleichsleistung für Freistellung

7.4.1 Belegungsrecht für Ersatzwohnungen

7.4.2 Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen

7.4.3 Geldausgleich in angemessener Höhe

7.5 Freistellungsverfahren

8 [Zu § 15 – Mitteilungspflichten und Sicherung der Zweckbestimmung](#)

8.1 Wohnungskastaster

8.1.1 Mietwohnungsbau

8.1.2 Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen

8.2 Mitteilungspflicht bei Veräußerung und Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

8.3 Auskunftsersuchen gegenüber Arbeitgeber/Arbeitgeberin und Finanzbehörden

9 Zu § 18 – Verstöße und Ordnungswidrigkeiten

9.1 Geldleistungen und Ausgleichsverträge

9.1.1 Relevante Verstöße

9.1.2 Grundsätze der Bemessung der Geldleistung

9.1.3 Regelsätze

9.1.4 Billigkeitsprüfung

9.1.5 Verfahren

9.2 Ordnungswidrigkeiten

9.2.1 Relevante Verstöße

9.2.2 Grundsätze der Festsetzung

9.3 Grundsatz der Verhältnismäßigkeit

10 Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung (Experimentierklausel)

11 Schlussvorschriften

1. Zu § 2 – Beteiligung der Kommunen (Kommunale Satzungsbefugnis)

Das SHWoFG ermächtigt Gemeinden, Kreise und Ämter durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf zu bestimmen, so dass geförderte Wohnungen grundsätzlich nur nach Benennung von Wohnungssuchenden durch die zuständige amtsfreie Gemeinde oder das Amt belegt werden dürfen.

1.1 Kriterien für einen erhöhten Wohnungsbedarf

Von einem erhöhten Wohnungsbedarf ist auszugehen, wenn die Nachfrage des wohnberechtigten Personenkreises nach preisgünstigem Wohnraum weder aus dem Bestand noch aus der Neubaurate angemessen gedeckt werden kann. Dabei ist sowohl auf den öffentlich geförderten als auch den freifinanzierten günstigen Wohnraum abzustellen. Auf eine bestimmte Defizitquote kommt es nicht an. Stattdessen muss der Satzungsgeber eine sorgfältige prognostische Beurteilung vornehmen, ob Zustand und Entwicklung des Wohnungsmarktes einen Mangel an preisgünstigen Wohnraum indizieren. Bei der Bewertung von Angebot und Nachfrage hat der Satzungsgeber einen Prognose- und Beurteilungsspielraum.

Zur Einschätzung der künftigen Bedarfsentwicklung sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Bevölkerungsstruktur und -entwicklung (z.B. Alter, Geburten und Sterbefälle, Zu- und Abwanderungen)
- die regionalen Einkommens- und Arbeitsmarktverhältnisse (z.B. Arbeitslosenquote, sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, Einkommen pro Steuerpflichtigen)

Bei der Beurteilung des Wohnungsmarktes sind insbesondere zu untersuchen:

- Die Struktur und Entwicklung des örtlichen Mietwohnungsbestandes.
- Der gegenwärtige und künftige Anteil von gefördertem Wohnraum am Mietwohnungsbestand.
- Die Entwicklung der Mieten, insbesondere im Teilmarkt, der für die soziale Wohnraumversorgung relevant ist.

Die genannten Untersuchungsfelder zeigen, dass vor allem örtliche Wohnungsmarktkonzepte geeignet sind, den erhöhten Wohnungsbedarf zu belegen. Die vom Innenministerium herausgegebene „Arbeitshilfe zur Erstellung kommunaler Wohnungsmarktkonzepte“ bereitet die entscheidenden Fragestellungen auf und nennt Quellen, über die das notwendige Datenmaterial beschafft werden kann.

1.2 Abweichende Entwicklungen des Wohnungsmarktes

Der Satzungsgeber soll mindestens in Fünf-Jahresabständen überprüfen, ob sich der Wohnungsmarkt wie bei Erlass der Satzung angenommen entwickelt hat und ob der erhöhte Wohnungsbedarf fortbesteht. Der Aufbau eines Wohnungsmarktbeobachtungssystems kann dabei eine wichtige Unterstützung bieten (siehe dazu die vom Innenministerium herausgegebene „Arbeitshilfe für den Aufbau eines Monitorings Wohnen“). Eine frühere Überprüfung unter dem Aspekt einer Satzungsauhebung ist angezeigt, wenn die tatsächlichen Voraussetzungen für den Erlass der Satzung offenkundig und dauerhaft entfallen sind. Aufgrund der satzungsrechtlichen Gestaltungsfreiheit kann auch in der Satzung selbst eine befristete Geltungsdauer festgelegt werden.

Eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt vermag die Satzung dagegen nicht automatisch außer Kraft zu setzen, da eine solche Rechtsfolge die Bestimmtheit der Rechtslage und damit die Rechtssicherheit gefährden würde.

1.3 Satzungsinhalte

1.3.1 Räumliche Bestimmung des Geltungsbereiches

Die Satzung muss ihren Geltungsbereich bestimmen. Als räumlicher Geltungsbereich sollen die Grenzen amtsfreier Gemeinden bzw. der Ämter gewählt werden. So ist gewährleistet, dass die zuständige Stelle bei der Ausübung des Benennungsrechtes eine Verteilung der Wohnungssuchenden auf ihr gesamtes Einzugsgebiet vornehmen kann. Außerdem ist davon auszugehen, dass belastbares Zahlenmaterial für die Bestimmung des erhöhten Wohnungsbedarfes am ehesten für Gemeindegebiete bzw. den Zuständigkeitsbereich eines Amtes vorliegen wird. Weist

der Kreis Teile seines Gebietes als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf aus, soll er dieses im Einvernehmen mit den betroffenen Gemeinden vornehmen. Besteht ein Amt aus Gemeinden mehrerer Kreise, kann sich die Ausweisung des Gebietes mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch den Kreis nur auf das kreisangehörige Gebiet erstrecken. Eine entsprechende Satzung des Nachbarkreises für den verbleibenden Zuständigkeitsbereich des Amtes ist anzustreben.

1.3.2 Kriterien für die Auswahl der Wohnberechtigten

Die Satzung kann ausweisen, nach welcher Rangfolge die Wohnberechtigten zu benennen sind. Neben den in § 1 Abs. 5 SHWoFG genannten besonderen Zielgruppen sind bei der Ausgestaltung des Benennungsrechtes auch schwangere Frauen zu berücksichtigen. Zusätzlich zur Festsetzung von Rangstufen kann die Satzung Abwägungskriterien für die Dringlichkeit der Wohnraumversorgung enthalten, z.B. drohende Obdachlosigkeit, schwere Krankheiten oder auch lange Wartezeiten.

Fehlt eine spezielle Satzungsregelung, gelten die Regelungen aus Ziffer 5.1.2 (Zu § 11 – Belegungsbindung und -rechte, dort: Besetzungs- und Benennungsrecht).

1.3.3 Zulassung von Vereinbarungen zwischen Satzungsgeber und Verfügungsberechtigten

Die Satzung kann Vereinbarungen zwischen dem Satzungsgeber und den Verfügungsberechtigten insbesondere zur Ausübung der Benennungsrechte vorsehen. Aus der Begründung zum SHWoFG wird deutlich, dass der Gesetzgeber dabei vor allem eine flexible Handhabung der Satzung bei gleichzeitigem Erhalt der Versorgungssicherheit anstrebte. So kann die Kommune anbieten, von der Inanspruchnahme des Benennungsrechtes gegen eine Gegenleistung abzusehen, z.B. gegen die Übernahme einer Versorgungsgarantie bei Wohnungsnotfällen. Lässt der Satzungsgeber entsprechende Vereinbarungen zu, hat er darauf zu achten, dass sie nicht zu Lasten Dritter gehen. Eine mögliche Benachteiligung von Wohnungsunternehmen ist umso eher auszuschließen, als die Satzung sich gleichmäßig für alle Mitbewerber öffnet und die möglichen Vertragsvereinbarungen und -ziele bereits hinreichend bestimmt vorgibt.

1.4 Verfahren der Satzungsgebung

Das auf § 2 Abs. 3 SHWoFG beruhende Satzungsrecht steht Gemeinden, Kreisen und Ämtern zu. Dabei haben sie ein Entschließungsermessen, ob sie überhaupt als Satzungsgeber tätig werden wollen. Im Verfahren sind die Vorgaben des Landesverwaltungsgesetzes (§§ 66 ff. LVwG), die einschlägigen Bestimmungen der Gemeindeordnung, Amtsordnung oder Kreisordnung, die Landesverordnung über die örtliche Bekanntmachung und Verkündung (BekanntVO vom 5. November 2005 (GVOBl. Schl.-H. S. 527)) sowie eventuelle ortsrechtliche Anforderungen (Bekanntmachungssatzungen) zu beachten.

1.5 Ausübung des Benennungsrechtes

(1) Die zuständige Stelle hat das Recht, dem Verfügungsberechtigten/der Verfügungsberechtigten drei wohnberechtigte Personen zu benennen. Sie ist allerdings nicht verpflichtet dieses zu tun, sondern kann auch auf ihr Benennungsrecht verzichten. Wurde das Freiwerden oder die Bezugsfertigkeit der Wohnung rechtzeitig angezeigt und weiß die zuständige Stelle, dass sie keine geeigneten Wohnungssuchenden benennen kann, soll sie gegenüber dem Verfügungsberechtigten/der Verfügungsberechtigten ausdrücklich ihren Verzicht erklären, damit diese/dieser selbst unter Wohnberechtigten auswählen kann und die Wohnung ohne Leerstand zweckentsprechend genutzt wird. Im Übrigen soll das Benennungsrecht spätestens bis zum Freiwerden oder der Bezugsfertigkeit der Wohnung ausgeübt werden, um Leerstände nach Möglichkeit zu vermeiden.

(2) Die zuständige Stelle darf nur wohnberechtigte Personen benennen, für deren Haushalte die Wohnungsgröße angemessen ist. Die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheines ist nicht erforderlich. Unterliegt die Wohnung einer besonderen Zweckbindung, so dass nur bestimmte Personengruppen zugelassen sind, hat die zuständige Stelle den Vorbehalt für diese Personengruppen zu beachten. Ihren Dreier-Vorschlag muss sie an den Kriterien der Satzung bezogen auf Rangstufen und Dringlichkeit ausrichten.

(3) Es dürfen nur Wohnungssuchende benannt werden, die für den Verfügungsberechtigten/die Verfügungsberechtigte nicht unzumutbar sind (Beachtung des Grundsatzes von Treu und Glauben). Unzumutbar sind Wohnungssuchende, wenn aufgrund konkreter Hinweise anzunehmen ist, dass sie ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllen, insbesondere die Miete nicht entrichten werden und die Mietzahlung auch nicht in sonstiger Weise gewährleistet ist.

2 Zu § 6 – Kooperationsvertrag

2.1 Wesen des Kooperationsvertrages

Kooperationsverträge sind mindestens trilaterale Verträge zwischen Verfügungsberechtigten, der Investitionsbank Schleswig-Holstein (nachfolgend Investitionsbank) als zuständige Stelle nach § 2 Abs. 1 SHWoFG-DVO und der Belegenheitskommune, in deren Gebiet der Vertrag gelten soll. Die Einbeziehung weiterer öffentlicher und privater Vertragspartner ist im Gesetz ausdrücklich zugelassen.

Mit dem Kooperationsvertrag wird ein konzeptionelles Zusammenwirken aller Vertragspartner erreicht, mit dem Ziel, die Wohnverhältnisse für die gesetzliche Zielgruppe zu verbessern. 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 den Kooperationsvertrag.

Förderung und Gegenleistung sind nach dem Äquivalenzprinzip auszugleichen, das sich insbesondere an drei Aspekten festmachen lässt:

1. dem Ausgleich zwischen privatem und öffentlichem Interesse,
2. der Anrechnung des öffentlichen Interesses bei der Bestimmung der Ausgleichsleistung,
3. bei Bindungsübertragungen der wirtschaftlichen Gleichwertigkeit der Wohnungen.

2.2 Einzelne Vertragsgegenstände

Das Gesetz eröffnet bewusst eine freie Vertragsgestaltung, um sämtliche Maßnahmen zuzulassen, die dem Gesetzeszweck und der Zielgruppe zugutekommen. Auch Förderzusagen können unmittelbar im Vertrag enthalten sein. Bedeutsame Vertragsgegenstände sind die Ausgestaltung von Belegungs- und Mietbindungen, und zwar formal unabhängig von den Kriterien, die für eine Freistellung gelten (anders noch § 15 Abs. 1 Nr. 3 WoFG). 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 (s.u.). Weiterhin können die Kooperationsverträge Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen vorsehen, die zur Verbesserung der Wohn- und Nachbarschaftsverhältnisse beitragen. Die Maßnahmen sollen einen räumlichen Bezug zum geförderten Wohnraum aufweisen (§ 1 Abs. 3 Satz 2 SHWoFG).

Im Vertrag ist ein Berichtswesen zu vereinbaren. Dabei sind die Belange der Belegenheitskommune zu berücksichtigen, die das Wohnungskataster zu führen hat. Ferner ist zu regeln, dass die Abwicklung des Vertrages durch mindestens jährliche Abstimmungsgespräche begleitet wird. Für die Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen ist eine Sanktion vorzusehen.

2.3 Wohnflächenpool

2.3.1 Begriffsdefinition

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.

2.3.2 Ausgestaltung der Vereinbarung

(1) Die Einrichtung eines Wohnflächenpools bedarf des Abschlusses eines Kooperationsvertrages nach § 6 SHWoFG.

(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. Ungebundene Wohnungen, die bisher die Anforderungen der Ersatzwohnungen nicht erfüllt haben, sollen nach entsprechender Modernisierung in den Wohnungspool aufgenommen werden.

(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.

(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.

(5) 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 des Wohnungsunternehmens. 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. Der Verfügungsberechtigte muss zusichern, eventuelle Vorteile auszugleichen.

(6) 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 des Mieters/der Mieterin der Ersatzwohnung über ihre Belegungsgebundenheit. Zugunsten der örtlich zuständigen Kommune und/oder der Investitionsbank sind Prüfrechte einzuräumen. Für die Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen ist eine Sanktion vorzusehen.

(7) Verfügungsberechtigte haben in der Vereinbarung zuzusichern, die vertraglichen Pflichten auf Rechtsnachfolger zu übertragen.

2.4 Verfahren

Der Kooperationsvertrag richtet sich als öffentlich-rechtlicher Vertrag nach den §§ 121 bis 129 LVwG. Er darf nur in begründeten Ausnahmefällen rückwirkend in Kraft treten. Die Begründung ist aktenkundig zu machen. Abschluss und Änderungen, die

nicht nur redaktioneller Art sind, bedürfen der Zustimmung des für die Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums. Soweit das Zustimmungserfordernis nur auf dieser Verwaltungsvorschrift beruht, stellt die Zustimmung keine Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des Vertrages nach § 125 Abs. 2 LVwG dar.

Soweit der Kooperationsvertrag Förderzusagen enthält, auf die sich die Mietpartei gegenüber dem Vermieter/der Vermieterin berufen kann, hat sie gemäß § 15 Abs. 7 SHWoFG Anspruch auf Erteilung der erforderlichen Auskünfte.

Kooperationsverträge, die vor Inkrafttreten dieser Verwaltungsbestimmungen abgeschlossen wurden, haben Bestandsschutz und müssen nicht angepasst werden. Dieses gilt auch, wenn sich ihr Geltungszeitraum aufgrund einer vertraglich bestehenden Verlängerungsklausel automatisch verlängert, weil keine der Vertragsparteien von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch gemacht hat.

3. Zu § 8 – Begünstigte Haushalte und Wohnberechtigungsschein

3.1 Wohnberechtigung und Einkommensgrenzen

(1) Begünstigte der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Zum Haushalt zählen die in § 8 Abs. 5 SHWoFG aufgezählten Personen, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen. Personen führen eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft, wenn sie Wohnraum gemeinsam bewohnen und sich ganz oder teilweise mit dem täglichen Lebensbedarf versorgen. Lebt die Antrag stellende Person mit anderen Personen in derselben Wohnung, ist regelmäßig von einer Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft auszugehen. Gemeinsames Bewohnen liegt in der Regel nicht vor, wenn ausschließlich Nebenräume (z.B. Bad, Toilette, Küche, Flur, Abstellraum) gemeinsam genutzt werden. Daher fehlt es an einer Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft bei Personen mit Untermietverträgen und Personen, die lediglich aus wirtschaftlichen Gründen eine gemeinsame Wohnung beziehen, beispielsweise in Form einer Studenten- oder Seniorenwohngemeinschaft.

(2) Zum Haushalt rechnen die in § 8 Abs. 5 SHWoFG bezeichneten Personen auch dann, wenn sie vorübergehend abwesend sind. Vorübergehend abwesend sind Personen, wenn der Haushalt auch während ihrer Abwesenheit der Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen bleibt, z.B. Krankenhausaufenthalt, Studium. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, kann von einer vorübergehenden Abwesenheit regelmäßig ausgegangen werden, solange diese Personen noch für ihre Lebenshaltung überwiegend von anderen Haushaltsangehörigen unterstützt werden oder noch ein eigener Wohnraum zur Verfügung steht.

(3) Für die Ermittlung der maßgeblichen Einkommensgrenzen für Miet- und Genossenschaftswohnraum sind die Vorschriften nach § 8 Abs. 2 und 3 SHWoFG i.V.m. §§ 7, 9 der Durchführungsverordnung (SHWoFG-DVO) (GVOBl. Schl.-H. 2009 S. 344) anzuwenden. Besonders zu berücksichtigen sind die verschiedenen

Überschreitungsmöglichkeiten der Einkommensgrenze nach § 9 SHWoFG-DVO (siehe auch Ziffer 5.1.4). Die Einkommensgrenzen sind der [Anlage 1](#) zu entnehmen, für den Bezug von Wohnungen, die im Rahmen der Vereinbarten Förderung nach § 88 d II. WoBauG gefördert wurden, gilt [Anlage 2](#) (siehe auch Ziffer 5.1.4).

(4) In der Regel wird die Bedürftigkeit durch die Einhaltung der Einkommensgrenzen festgestellt (§ 8 Abs. 2 und 3 SHWoFG i.V.m. §§ 7, 9 SHWoFG-DVO). Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 4 SHWoFG ist die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheines allerdings zu versagen, wenn sie auch bei Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Haushalt über erhebliches Vermögen verfügt. Von einem erheblichen Vermögen ist in der Regel auszugehen, wenn die Summe des verwertbaren Vermögens der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder 60.000 € für das erste zu berücksichtigende Haushaltsmitglied und 30.000 € für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied übersteigt. Die Bestimmungen der Ziffer 21.37 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Wohngeldgesetzes (WoGVwV-2017) sind mit Ausnahme von Absatz 5 Nummer 1 und 2 (selbst genutztes Wohneigentum) analog anzuwenden. Wohneigentum, auch selbstgenutzt, wird grundsätzlich als verwertbares Vermögen betrachtet.

(5) Der Bezug einer geförderten Wohnung ist auch dann nicht gerechtfertigt, wenn nach der Lebenserfahrung zu erwarten ist, dass das Gesamteinkommen innerhalb eines Jahres die Einkommensgrenze um mehr als 25 Prozent übersteigen wird, z.B. wegen Aufnahme einer Berufstätigkeit oder der Wiederaufnahme einer vorübergehend unterbrochenen Beschäftigung wie einer Elternzeit.

(6) Eine Wohnberechtigung kann nicht anerkannt werden, wenn ein weiterer Wohnsitz als Haupt- oder Nebenwohnsitz unter Beibehaltung der bisherigen Wohnung begründet werden soll.

(7) Wohnungssuchende dürfen sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten. Der Aufenthalt muss ab Antragstellung mindestens für ein Jahr in rechtlich zulässiger Weise erwartet werden können. Dies gilt auch als erfüllt, wenn bei Ausländern die Gültigkeitsdauer eines Aufenthaltstitels oder einer Duldung zwar weniger als ein Jahr beträgt, aber keine grundsätzlichen aufenthaltsrechtlichen Bedenken gegen die Verlängerung des Aufenthaltstitels oder der Duldung bestehen. Ebenso kommt ein nicht nur vorübergehender Aufenthalt in Betracht, wenn der Aufenthalt nach § 55 Asylverfahrensgesetz gestattet ist und aufgrund der Umstände des Einzelfalles mit einer Verfahrensdauer von mindestens einem Jahr zu rechnen ist. § 53 Abs. 1 Asylverfahrensgesetz bleibt unberührt (Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften). Ausländische Familienangehörige, die sich noch im Ausland aufhalten, können mitberücksichtigt werden, sofern ihre Übersiedlung in die Bundesrepublik bevorsteht und bei ihnen die sonstigen (mit Ausnahme von § 29 Abs. 1 Nr. 2 [Aufenthaltsgesetz \(AufenthG\)](#) – Aufenthaltserlaubnis darf nur erteilt werden, wenn ausreichender Wohnraum zur Verfügung steht) aufenthaltsrechtlichen Voraussetzungen für einen Familiennachzug erfüllt sind. Eine bevorstehende Übersiedlung in die Bundesrepublik ist anzunehmen, wenn ein entsprechendes Visum vorliegt.

Insgesamt ist bei der Klärung der Antragsvoraussetzungen eine enge Abstimmung mit der Ausländerbehörde geboten.

(8) Unionsbürgerinnen und Unionsbürger [und Bürgerinnen und Bürger des Europäischen Wirtschaftsraumes \(EWR\)](#) und deren Familienangehörigen, die in der Bundesrepublik Freizügigkeit genießen, stehen in Bezug auf die Wohnraumversorgung dieselben Rechte und Vergünstigungen zu wie Deutschen. In Zweifelsfällen ist eine Abstimmung mit der Ausländerbehörde geboten.

(9) Nicht wohnberechtigt sind die

- [Ausländerinnen und Ausländer mit einer räumlichen oder Wohnsitzbeschränkung auf ein anderes Bundesland als Schleswig-Holstein nach § 12a und § 12 Absatz 2 Aufenthaltsgesetz.](#)

- Angehörigen der im Bundesgebiet stationierten ausländischen Streitkräfte und deren Haushaltsangehörige.

- Diplomaten und Mitglieder der diplomatischen Missionen und berufskonsularischen Vertretungen und ihre Haushaltsangehörigen.

3.2 Wohnberechtigungsschein

3.2.1 Allgemeiner und gezielter Wohnberechtigungsschein

(1) Die Wohnberechtigung wird entweder durch einen allgemeinen Wohnberechtigungsschein, der sich allgemein auf geförderten Wohnraum in der für den Haushalt zulässigen Größe bezieht, oder einen gezielten Wohnberechtigungsschein, der eine bestimmte Wohnung bezeichnet, nachgewiesen. [Der gezielte Wohnberechtigungsschein benennt neben der für den Haushalt zulässigen Größe die bestimmte Wohnung \(Adresse, Lage im Wohnhaus\).](#) Der allgemeine Wohnberechtigungsschein ist grundsätzlich vorrangig vor einem gezielten Wohnberechtigungsschein auszustellen. Für die Ausstellung des allgemeinen Wohnberechtigungsscheins sind die amtsfreien Gemeinden und Ämter in Schleswig-Holstein zuständig, in der Regel die Gemeinde, in der die wohnungssuchende Person ihren gewöhnlichen Aufenthalt hat (vergleiche § 31 Abs. 1 Nr. 3 a LVwG). Der gezielte Wohnberechtigungsschein kann nur bei der Stelle beantragt werden, in deren Zuständigkeitsbereich die gewünschte Wohnung liegt. Ist ein Umzug nach Schleswig-Holstein erst geplant, soll der Wohnberechtigungsschein am gewünschten Zuzugsort beantragt werden. Bei einem Umzug von Schleswig-Holstein in ein anderes Bundesland empfiehlt es sich, den Wohnberechtigungsschein bei der für den zukünftigen Wohnort zuständigen Stelle ausstellen zu lassen, da ein schleswig-holsteinischer Wohnberechtigungsschein in der Regel nicht in einem anderen Bundesland anerkannt wird.

(2) Der gezielte Wohnberechtigungsschein kommt insbesondere bei der einkommensunabhängigen Anerkennung einer Wohnberechtigung zum Tragen. Die

Ausstellung eines gezielten Wohnberechtigungsscheins hat Vorrang gegenüber der Möglichkeit einer Freistellung (vergleiche Ziffer 7.2.2 Absatz 2).

– Härtefallregelung

Ein gezielter Wohnberechtigungsschein kann bei einem Härtefall (vergleiche § 10 SHVoFG-DVO) erteilt werden. Von einem entsprechenden Härtefall ist beispielsweise auszugehen, wenn Wohnungssuchende auf eine ganz bestimmte Wohnung wegen ihrer Lage und Ausstattung angewiesen wären (z.B. wegen ihrer Eignung zur Rollstuhlnutzung) oder wenn eine Wohnung in der Nähe pflegebedürftiger Angehöriger benötigt wird. Auch für den Erhalt von Wohngemeinschaften, die nach Ziffer 7.2.3 freigestellt wurden, kann bei Verlängerung der Freistellung im Rahmen der Härtefallprüfung ein gezielter Wohnberechtigungsschein ausgestellt werden.

– Freimacherregelung

Ausnahmsweise kann der gezielte einkommensunabhängige Wohnberechtigungsschein erteilt werden, wenn eine wohnungssuchende Person durch den Bezug der gewünschten neuen Wohnung die bisherige geförderte Wohnung freimacht (§ 8 Abs. 4 Satz 4 SHVoFG – Freimacherregelung). Die bisherige Wohnung darf nicht zum Abriss, für Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen und nicht zur Umwandlung in eine Eigentumswohnung bestimmt oder bereits im Rahmen einer Objekt- oder Gebietsfreistellung freigestellt sein. Die freiwerdende Wohnung muss die für den Haushalt angemessene Wohnungsgröße überschreiten und die neue Wohnung muss der für den Haushalt angemessenen Wohnungsgröße entsprechen. Der Tausch annähernd gleich großer Wohnungen (Flächendifferenz < fünf m²) ist nur im Rahmen einer Härtefallprüfung möglich, z.B. wenn ältere Menschen aufgrund gesundheitlicher Beschwerden von einer Geschosswohnung ins Erdgeschoss umziehen möchten. Der Wohnungstausch kann nur im Zuständigkeitsbereich der zuständigen Stelle vorgenommen werden. Er muss aus wohnungswirtschaftlicher Sicht vertretbar sein. Ein Anspruch besteht nicht.

(3) Ist eine Wohnung laut Förderzusage einem bestimmten Personenkreis vorbehalten und gehören die wohnungssuchenden Personen und/oder ihre Haushaltsangehörigen zu diesem Personenkreis, so ist die Zugehörigkeit im Wohnberechtigungsschein aufzuführen.

(4) Der Wohnberechtigungsschein enthält folgende Angaben:

- namentliche Nennung der Inhaberin oder des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins, die Personenzahl des Haushalts und namentliche Nennung der Haushaltsmitglieder.
- Feststellungen zur Einhaltung der Einkommensgrenzen. Sofern die Einkommensgrenzen nicht eingehalten werden, ist festzustellen, ob eine Überschreitung von höchstens 20 oder 40 Prozent vorliegt.
- Die für den Haushalt angemessene Wohnungsgröße nach Raumzahl und Wohnfläche.

- Gegebenenfalls Zugehörigkeit zu bestimmten Personengruppen, (z.B. Schwerbehinderung, Alter ab 60 Jahre).

Als Orientierung für die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheines dient **Anlage 3**.

(5) Die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheines ist gebührenfrei. Der Wohnberechtigungsschein ist ab Ausstellung ein Jahr lang gültig (§ 8 Abs. 4 Satz 1 SHWoFG). Die Gültigkeit muss bei Mietbeginn vorliegen. Mit dem Auszug aus der geförderten Wohnung endet die bisherige Wohnberechtigung. Für den erneuten Bezug einer geförderten Wohnung ist ein neuer Wohnberechtigungsschein erforderlich. Fälle einer Untervermietung sind davon nicht berührt. Untermieterinnen und Untermieter müssen ihre Wohnberechtigungsscheine bei Umzug nicht erneuern, sofern die im Wohnberechtigungsschein angegebene Frist für deren Gültigkeit noch besteht.

(6) Außerhalb Schleswig-Holsteins erteilte Wohnberechtigungsscheine berechtigen nicht zum Bezug geförderten Wohnraumes in Schleswig-Holstein.

(7) Wird die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheines abgelehnt, erfolgt dies durch Verwaltungsakt mit Rechtsmittelbelehrung. Für Widerspruchsbescheide, die aufgrund der Anfechtung von Verwaltungsakten im Rahmen der übertragenen Aufgaben nach § 1 Abs. 1 der Landesverordnung zur Durchführung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG-DVO) ergehen, sind die Landrätinnen und Landräte als allgemeine untere Landesbehörden zuständig (§ 17 Abs. 3 LVwG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes über die Errichtung allgemeiner unterer Landesbehörden).

3.2.2 Angemessene Wohnungsgrößen

(1) Welche Wohnungsgrößen maßgeblich und damit angemessen sind, bestimmt sich nach den folgenden Grundsätzen, die einheitlich und unabhängig von früheren Fördergrundsätzen des Landes und Förderjahrgängen für den gesamten belegungsgebundenen Wohnraum gelten, soweit nicht in der Förderzusage vorrangige Sonderregelungen vereinbart wurden. Insbesondere bei der Förderung kleiner Genossenschaften oder Förderungen im 2. und 3. Förderweg (Inselförderung) sind Wohnflächenüberschreitungen nach Maßgabe der Förderzusage zulässig. Dies bleibt bei der Ausstellung des Wohnberechtigungsscheines allerdings unberücksichtigt, da dieser nur den Regelfall beschreibt; auf den Vorrang eventueller Sonderregelungen der Förderzusage kann im Wohnberechtigungsschein hingewiesen werden (vergleiche Muster-Wohnberechtigungsschein). Für nach § 88 d II. WoBauG geförderte Wohnungen gelten keine Wohnflächengrenzen.

Angemessene Wohnungsgröße:

Haushalte	Wohnfläche	Zahl der Wohnräume
-----------	------------	--------------------

Alleinstehende	bis zu 50 m ²	
mit zwei Personen	bis zu 60 m ² oder	zwei Räume
mit drei Personen	bis zu 75 m ² oder	drei Räume
mit vier Personen	bis zu 90 m ² oder	vier Räume
mit fünf Personen	bis zu 105 m ² oder	fünf Räume

Für jede weitere haushaltsangehörige Person erhöht sich die angemessene Wohnungsgröße um einen Raum oder um 10 m² Wohnfläche. Wohnräume mit weniger als acht Quadratmetern werden in der Regel als halbe Räume gewertet. Im Rahmen der Belegung werden halbe Räume nicht mit angerechnet, ein WBS über z.B. zwei Räume würde auch zur Belegung von 2,5 Räumen berechtigen.

(2) Bei Mietreihenhäusern und mietreihenhausähnlichen Wohnungen sowie Wohnungen im Maisonettestil erhöht sich die angemessene Wohnungsgröße um 10 m² Wohnfläche.

(3) Die zuständige Stelle kann im Rahmen einer Ermessensentscheidung im Einzelfall von der vorgegebenen Wohnungsgröße abweichen, wenn besondere persönliche Bedürfnisse dies erfordern. Besondere persönliche Bedürfnisse sind solche, die sich aus der Zusammensetzung des Haushaltes oder aus Behinderungen, dauerhaften Erkrankungen oder Pflegebedürftigkeit von Wohnungssuchenden oder ihrer Angehörigen ergeben.

Schwerbehinderte Menschen sowie pflegebedürftige Wohnungssuchende haben einen Anspruch auf zusätzliche Wohnfläche oder einen zusätzlichen Wohnraum nach Art und Schwere der Behinderung. Die gesundheitliche Beeinträchtigung ist von der oder dem Wohnungssuchenden anzugeben und entsprechend nachzuweisen. Bei schwer behinderten Menschen, denen die Merkzeichen „aG“ (außergewöhnlich gehbehindert), „Bl“ (blind) oder „H“ (hilflos) zuerkannt worden sind, gilt der Nachweis als erbracht.

(4) Ein Wohnflächenmehrbedarf von einem Raum oder 10 m² ist bei Alleinerziehenden mit einem oder mehreren Kindern bis zu dem Jahr, in dem Kindergeld gewährt wird, anzuerkennen. Die Volljährigkeit ist insbesondere dann nicht maßgeblich, wenn sich das Kind noch in einer Schul- oder Berufsausbildung befindet. Als alleinerziehender Haushalt gilt ein Haushalt, zu dem mindestens ein Kind gehört, für das ein Kinderfreibetrag oder Kindergeld gewährt wird ([haushaltsangehörige Kinder](#)).

[Bei einem alleinerziehenden Haushalt mit haushaltsangehörigen Kindern wird für den Wohnflächenmehrbedarf die angemessene Wohnungsgröße für den Haushalt mit Kindern zuzüglich des Mehrwohnraums von einem Raum oder 10qm zugrunde gelegt, z.B. für Alleinerziehende mit zwei Kindern die Wohnfläche für einen Dreipersonenhaushalt zuzüglich ein Raum oder 10qm.](#)

Leben Eltern getrennt und betreuen sie ihre nicht haushaltsangehörigen Kinder im Rahmen eines gemeinsamen Sorgerechtes abwechselnd und regelmäßig im Monat (mit Nachweis z.B. einer schriftlichen [einvernehmlichen Besuchsregelung der Eltern](#) oder einer richterlichen Verfügung), ist bei einem Kind ein Wohnflächenmehrbedarf von einem Raum oder 10 m², bei mehreren Kindern ein Wohnflächenmehrbedarf von zwei Räumen oder 20 m², anzuerkennen. Ein nur gelegentlicher Aufenthalt beim anderen Elternteil begründet keinen höheren Wohnbedarf.

[Für den Wohnflächenmehrbedarf wird die angemessene Wohnungsgröße für den Haushalt ohne Kinder zuzüglich des entsprechenden Mehrwohnraums für ein Kind \(ein Raum oder 10qm\) oder mehrere Kinder \(zwei Räume oder 20qm\) zugrunde gelegt.](#)

Weiterhin kann von der maßgeblichen Wohnungsgröße abgewichen werden, wenn sich nach der Lebenserfahrung der Raumbedarf in absehbarer Zeit erhöht.

(5) Auf Antrag des Verfügungsberechtigten/der Verfügungsberechtigten kann die für die Ausstellung des Wohnberechtigungsscheines zuständige Stelle die Überlassung einer Wohnung, die die angegebene Wohnungsgröße geringfügig (d.h. bis zu fünf Quadratmetern) überschreitet, genehmigen, wenn dies nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen vertretbar ist. Der Antrag kann formlos gestellt werden. Die Genehmigung für die Dauer des Mietverhältnisses gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb einer Frist von 14 Tagen versagt wird. Nach Ablauf der Frist ist das Vorliegen einer Genehmigung auf Antrag schriftlich zu bestätigen. Eine geringfügige Überschreitung der Wohnungsgröße von bis zu einem Quadratmeter ist genehmigungsfrei.

3.2.3 Antragsverfahren und Aufbewahrungsfristen

(1) Für die Entscheidung über die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend.

(2) Antragsberechtigt sind volljährige Personen und Minderjährige ab dem vollendeten 16. Lebensjahr mit Zustimmung ihrer gesetzlichen Vertreter. Im Rahmen des elterlichen Sorgerechts vertreten die Eltern das Kind grundsätzlich gemeinschaftlich (§ 1629 BGB).

[\(3\) In dem Antrag auf Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins hat der/die Antragstellende für sich und jede zu seinem/ihrem Haushalt rechnende Person, die über eigenes Einkommen verfügt, eine Erklärung über das Einkommen und die Richtigkeit und Wahrheit aller im Antrag angegebenen Daten abzugeben. Es ist darauf hinzuweisen, dass falsche Angaben zur Rücknahme des Wohnberechtigungsscheins führen und als Betrug verfolgt werden können.](#)

Die Belange des Datenschutzes sind nach Maßgabe der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) vom 27. April 2016 und des Landesdatenschutzgesetzes (LDSG) vom 2. Mai 2018 (GVOBl. Schl.-H. S. 162), zu berücksichtigen.

Bei Antragstellung ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der gemachten Angaben geprüft wird, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für den beantragten Wohnberechtigungsschein vorliegen und dass eine Verweigerung der Angaben zur Ablehnung des Antrages führen kann. Die Anträge müssen den Hinweis enthalten, dass die Angaben auf der Grundlage des § 8 Abs. 4 SHWoFG zum Zwecke der Bearbeitung des Antrages verarbeitet werden.

(4) Der Antrag auf Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins in Papierform ist von dem Antragsteller oder der Antragstellerin zu unterschreiben.

(5) Wird der Antrag abgelehnt, sind die Unterlagen grundsätzlich sechs Monate nach Bestandskraft der Entscheidung zu vernichten oder an den Antragsteller/die Antragstellerin zurückzugeben. In Abhängigkeit von der Gültigkeitsdauer des Wohnberechtigungsscheines (1 Jahr oder zwei Jahre) sind die gespeicherten Daten mit Ablauf des ersten oder zweiten auf die Ausstellung des Wohnberechtigungsscheins folgenden Kalenderjahres zu löschen und die Akten auszusondern. Soweit sachliche Gründe eine Aufbewahrung über diesen Zeitpunkt hinaus zur Aufgabenerfüllung erfordern, ist dies mit entsprechender Begründung in den Akten zu vermerken.

4. Zu § 10 – Arten der Gegenleistungen (Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen)

§ 10 Abs. 2 Nr. 1 SHWoFG räumt die Möglichkeit ein, Belegungs- und Mietbindungen nicht auf die Förderwohnungen sondern auf gleichwertige Ersatzwohnungen zu beziehen, sofern dieses den Zielen der sozialen Wohnraumförderung nach § 1 SHWoFG entspricht. Grundsätzlich ist eine solche Übertragung während der gesamten Bindungsdauer möglich. Belegungs- und Mietbindung können nur gemeinsam übertragen werden.

4.1 Übertragung auf bestimmte Wohnungen

4.1.1 Gleichwertigkeit der Ersatzwohnungen

Förderwohnungen und Ersatzwohnungen müssen grundsätzlich im selben örtlichen Zuständigkeitsbereich einer amtsfreien Gemeinde oder eines Amtes liegen. Aus wohnungswirtschaftlichen Gründen gebotene Ausnahmen bedürfen der Abstimmung mit den betroffenen Ämtern oder Gemeinden. Im Übrigen müssen die Wohnungen nicht hinsichtlich Lage, Größe und Ausstattung identisch sein. Entscheidend ist die wirtschaftliche Gleichwertigkeit der ursprünglichen Belegungs- und Mietbindung mit der neu vereinbarten Bindung. So können beispielsweise zwei kleine Wohnungen gegen eine große mit entsprechender Gesamtwohnfläche getauscht oder eine kleinere Wohnfläche der Ersatzwohnungen durch eine bessere Lage oder Qualität ausgeglichen werden.

4.1.2 Herstellen der wirtschaftlichen Gleichwertigkeit

Sind Förderwohnungen und Ersatzwohnungen nicht gleichwertig, eröffnet § 10 Abs. 3 SHWoFG die Möglichkeit, verschiedene Gegenleistungen zu kombinieren und auf diese Weise den Subventionsvorteil auszugleichen. Z.B. kann die wirtschaftliche Gleichwertigkeit durch Veränderungen der Belegungsdauer oder der Verschärfung eines allgemeinen Belegungsrechtes zu einem Benennungs- oder Besetzungsrecht hergestellt werden. Weiterhin können neben der Bindungsübertragung zusätzliche Wohnumfeld- und Quartiermaßnahmen vereinbart werden.

4.1.3 Vereinbarkeit mit den Zielen der sozialen Wohnraumförderung

Die Bindungsübertragung entspricht insbesondere dann den Zielen der Wohnraumförderung, wenn sie der Erhaltung stabiler Wohn- und Nachbarschaftsverhältnisse dient und einseitige Belegungsstrukturen aufbricht. Umgekehrt ist darauf zu achten, dass durch die Bindungsübertragung nicht neue Bindungskonzentrationen entstehen.

Zulässig ist die Bindungsübertragung auch, wenn sie insbesondere in hochpreisigen Regionen die Versorgung mit günstigem Wohnraum unterstützt.

Ebenso kann auf spezifische Bedarfslagen reagiert werden; z.B. können zur notwendigen Versorgung großer Haushalte die Bindungen mehrerer kleiner Wohnungen auf eine große mit entsprechender Wohnfläche übertragen werden.

Schließlich dürfen auch Verfügungsbefugte berechnete Interessen geltend machen. Insofern gelten die Ausführungen zur Freistellung im berechtigten Interesse von Verfügungsbefugten entsprechend (vergleiche Ziffer 7.2.3).

4.1.4 Verfügbarkeit der Wohnungen

Es muss sichergestellt sein, dass durch die Übertragung der Bindungen die wirtschaftliche Gleichwertigkeit von Förderung und Gegenleistung gewahrt bleibt. Daher gilt grundsätzlich, dass zum Zeitpunkt des vereinbarten Übergangs der Bindungen die Förderwohnungen wie auch die Ersatzwohnungen bezugsfertig oder frei sein müssen. Eine größere Zeitspanne, die eine Belegung der Ersatzwohnung bis zu einem Jahr vor oder einem Jahr nach Fertigstellung der geförderten Wohnung ermöglicht, kann zugelassen werden, wenn sich Vor- und Nachteile im Mittelwert weitgehend aufheben. Verbleibt bei Verfügungsberechtigten mehr als nur ein unerheblicher Vorteil, ist dieser Vorteil auszugleichen. Eine Kündigung durch Verfügungsberechtigte mit dem Ziel, das Freiwerden der Wohnungen zu erreichen, steht einer Übertragung der Bindungen entgegen.

4.1.5 Zuständigkeit und Verfahren

(1) Bindungsübertragungen werden zwischen Verfügungsberechtigten und der Investitionsbank vereinbart, da sie die Förderzusage nach § 5 Abs. 1 SHWoFG betreffen. Die örtlich zuständige amtsfreie Gemeinde bzw. das Amt sind vor der

Entscheidung anzuhören. Im Ausnahmefall einer überörtlichen Beteiligung (Ziffer 4.1.1 Satz 2) ist eine Abstimmung zwischen den Gemeinden bzw. Ämtern erforderlich. Etwas anderes gilt, wenn es sich um eine ausschließlich kommunale Förderung handelt. In diesem Fall richtet sich die Zuständigkeit nach § 3 SHWoFG-DVO (Ausschließliche kommunale Zuständigkeit).

(2) Bei Vorliegen der Voraussetzungen liegt die Entscheidung über den Abschluss der Vereinbarung zur Übertragung der Belegungs- und Mietbindungen im Ermessen der zuständigen Stelle.

(3) Bindungsübertragungen können auch im Rahmen von Kooperationsverträgen nach § 6 SHWoFG vereinbart werden. Zuständigkeit und Verfahren richten sich dann nach den einschlägigen Regelungen.

4.1.6 Ausgestaltung der Vereinbarung

(1) In der Vereinbarung müssen alle Bestimmungen enthalten sein, die die Änderung und Übertragung der Belegungs- und Mietbindungen sowie die sonstigen bei der Bewilligung festgelegten Berechtigungen und Verpflichtungen betreffen. Sie muss den Zeitpunkt bestimmen, in dem die Bindungen übergehen.

(2) Verfügungsberechtigte haben dem jeweiligen Mieter/der jeweiligen Mieterin der Ersatzwohnung den Inhalt der getroffenen Vereinbarung mitzuteilen.

(3) Mit dem Zeitpunkt des Überganges gelten die Ersatzwohnungen als geförderte Wohnungen im Sinne der Förderzusage. Das bedeutet, dass sich die förderrechtlichen Beziehungen – eventuell mit ihrem durch die Vereinbarung geänderten Inhalt – an den Ersatzwohnungen fortsetzen. Mit dem Übergang der Bindungen werden die Förderwohnungen aus ihren bisherigen Bindungen entlassen.

(4) Die zuständige Stelle und die/der Verfügungsberechtigte können vereinbaren, dass dingliche Sicherheiten am Grundstück der Förderwohnungen aufgehoben und am Grundstück der Ersatzwohnungen neu bestellt werden. Soweit zuständige Stelle und Gläubiger nicht identisch sind, ist auch der Gläubiger in die Vereinbarung einzubeziehen.

(5) Die/Der Verfügungsberechtigte hat in der Vereinbarung zuzusichern, die vertraglichen Pflichten auf Rechtsnachfolger zu übertragen.

4.2 Übertragung im Rahmen eines Wohnflächenpools

Siehe dazu im einzelnen Ziffer 2.3 (Kooperationsvertrag – Wohnflächenpool).

Zu § 11 – Belegungsbindung und -rechte

5.1 Überlassung von Wohnungen

5.1.1 Allgemeines Belegungsrecht

(1) Verfügungsberechtigte dürfen eine Wohnung Wohnungssuchenden nur überlassen, wenn diese ihnen vor der Überlassung einen in Schleswig-Holstein ausgestellten Wohnberechtigungsschein übergeben. Wohnungen dürfen nur in der im Wohnberechtigungsschein genannten Wohnungsgröße und bei Mehrpersonenhaushalten nur an die in der Bescheinigung genannten Haushaltsangehörigen überlassen werden, sofern die Förderzusage keine Sonderregelungen enthält. Der Mietvertrag wird mit der Inhaberin/dem Inhaber des Wohnberechtigungsscheins abgeschlossen. Daneben können weitere Haushaltsmitglieder Mietvertragspartner sein. Ist die Wohnung einem bestimmten Personenkreis vorbehalten, ist zu prüfen, ob der Wohnberechtigungsschein die Zugehörigkeit mindestens eines Haushaltsangehörigen zu diesem Personenkreis belegt. Die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins ist bei der Förderung für besondere Wohnformen oder Zielgruppen zur Erreichung des besonderen Förderzwecks entbehrlich, soweit diese Sonderregelung in der Förderzusage bestimmt ist. Diese Möglichkeit ist insbesondere für Wohnraum für Studenten, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sowie für Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung Alleinerziehender, im Alter oder bei Hilfebedürftigkeit und betreute Wohngemeinschaften vorgesehen.

(2) Auf Antrag der/des Verfügungsberechtigten bei der für die Wohnung zuständigen Belegenheitsgemeinde kann die Überlassung einer Wohnung, die die angegebene Wohnungsgröße bis zu fünf Quadratmetern überschreitet, genehmigt werden, wenn dies nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen vertretbar ist (vergleiche Ziffer 3.2.2 Absatz 5 – Angemessene Wohnungsgrößen). Die Genehmigung für die Dauer des Mietverhältnisses gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb einer Frist von 14 Tagen versagt wird. Nach Ablauf der Frist ist das Vorliegen einer Genehmigung auf Antrag schriftlich zu bestätigen. Der Antrag kann formlos gestellt werden. Wohnflächenüberschreitungen bis zu einem Quadratmeter sind unerheblich, ein Antrag ist entbehrlich.

(3) Die Untervermietung eines Teiles der Wohnung ist zulässig, wenn die Hauptmieterin oder der Hauptmieter oder ein Teil der Haushaltsangehörigen dauerhaft in der Wohnung wohnen. Sofern sich nach Abschluss des Mietvertrages die Voraussetzungen bei der Anmietung geändert haben, z.B. ein Haushaltsangehöriger zieht aus oder verstirbt und die Wohnung wird zu groß, kann die Hauptmieterin oder der Hauptmieter einen Teil der Wohnfläche aus wirtschaftlichen Gründen untervermieten. Dafür muss die Untermieterin oder der Untermieter einen Wohnberechtigungsschein nach § 8 SHWoFG nachweisen und der Hauptmieterin oder dem Hauptmieter übergeben. Diese müssen den Wohnberechtigungsschein verwahren und auf Anforderung gegenüber der zuständigen Stelle vorlegen. Die Hauptmieterin oder der Hauptmieter hat auch die

Mietbindung zu beachten. Er oder sie kann keine höhere Miete pro Quadratmeter verlangen, als er oder sie selber dem Vermieter im Rahmen der Bestimmungen zur höchstzulässigen Miete nach § 12 SHWoFG schuldet. Auch die Vermieterin oder der Vermieter bleibt hieran gebunden, er oder sie darf die Netto-Kaltmiete nicht aufgrund einer Untervermietung hochsetzen.

Wird mit der oder dem neu Hinzuziehenden ein gemeinsamer Haushalt begründet, z.B. mit nahen Familienangehörigen (Ehegatte, Lebenspartner, Kinder, Eltern), entfällt die Beschränkung auf Wohnberechtigte.

Die mietrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die in der Regel notwendige Genehmigung der Untervermietung durch den Vermieter, bleiben unberührt (vgl. § 553 Abs. 1 BGB).

(4) Die Untervermietung der gesamten Wohnung ist nur zulässig, wenn Verträge über die Anmietung von Räumen durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen privaten anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege geschlossen werden, um die Räume Personen mit besonderem Wohnungsbedarf zum Wohnen zu überlassen. [Die Anerkennung als Träger der Wohlfahrtspflege gilt als gegeben, wenn eine Gemeinnützigkeit nach § 52 Abgabenordnung \(AO\) nachgewiesen werden kann.](#) Die Untervermietung kann z.B. konzeptionell angelegt sein, wenn soziale Träger Wohnprojekte in Form von Haupt- und Untermietverhältnis anbieten. Hier ist anstelle des Vermietenden der Hauptmieter/die Hauptmieterin in der Pflicht, den Nachweis zu erbringen, dass die Überlassung der Wohnung gemäß dem vorgelegten und genehmigten Konzept an Wohnberechtigte stattfindet. Daneben können auch Kommunen selbst im Einzelfall Wohnungen als Zwischenmieter für dringlich Wohnungssuchende anmieten. Die Pflichten nach § 11 Absatz 1 Satz 1 und 2 SHWoFG obliegen der Hauptmieterin oder dem Hauptmieter; § 18 Absatz 1 SHWoFG gilt sinngemäß auch für sie oder ihn.

(5) Verfügungsberechtigte haben innerhalb von zwei Wochen, nachdem sie die Wohnung einem/einer Wohnungssuchenden überlassen haben, der zuständigen Stelle den Namen und die Namen der weiteren Haushaltsmitglieder schriftlich mitzuteilen und den übergebenen Wohnberechtigungsschein vorzulegen (Kopie ist ausreichend). Solange das Mietverhältnis besteht, ist der entsprechende Wohnberechtigungsschein beim Verfügungsberechtigten als Nachweis der regelkonformen Belegung aufzubewahren. Die Verpflichtung zur Aufbewahrung des Wohnberechtigungsscheins gilt entsprechend für die Hauptmieterin oder den Hauptmieter bei einer Untervermietung.

5.1.2 Besetzungs- oder Benennungsrecht

(1) Besteht ein Besetzungs- oder Benennungsrecht der zuständigen Stelle an einer Wohnung, so dürfen Verfügungsberechtigte die Wohnung nur einer von der zuständigen Stelle benannten oder zugewiesenen wohnungssuchenden Person überlassen. Das Besetzungs- oder Benennungsrecht übt die zuständige Stelle zu Gunsten von Haushalten aus, bei denen die Voraussetzungen für einen

Wohnberechtigungsschein erfüllt sind ([Prüfpflicht der Kommune](#)). Kennt die zuständige Stelle den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens der Wohnung, so hat sie spätestens bis zu diesem Zeitpunkt ihr Besetzungs- oder Benennungsrecht auszuüben oder für den Einzelfall ausdrücklich auf die Ausübung zu verzichten. Hat der/die Verfügungsberechtigte die Bezugsfertigkeit bzw. die Freigabe rechtzeitig gemäß § 15 Abs. 2 SHWoFG angezeigt und macht die zuständige Stelle bis zu diesem Zeitpunkt von ihrem Recht keinen Gebrauch, darf der/die Verfügungsberechtigte die Wohnung eigenständig an Wohnberechtigte vergeben.

(2) Die zuständige Stelle übt das Benennungs- bzw. Besetzungsrecht nach Ermessen unter grundsätzlicher Berücksichtigung der sozialen Dringlichkeit und der Zugehörigkeit zur Zielgruppe nach § 1 Abs. 5 SHWoFG aus. Sind schwangere Frauen wohnberechtigte Wohnungssuchende, haben sie grundsätzlich Vorrang vor den anderen Personengruppen. Der Vorrang für Schwangere besteht für die Dauer eines Jahres seit Antragstellung auf Erteilung des Wohnberechtigungsscheins, auch wenn die Vermittlung einer Wohnung erst nach der Geburt des Kindes erfolgen kann. Die vorrangige Berücksichtigung schließt eine Abwägung mit den Dringlichkeitskriterien anderer Wohnungssuchender (z.B. [Obdachlosigkeit](#), schwere Krankheit [oder schwere Behinderung](#), lange Wartezeit, unzumutbare Unterkunftsverhältnisse) nicht aus. Die zuständige Stelle kann bei ihrer Entscheidung auch öffentliche Interessen berücksichtigen, die durch die Wohnungsvergabe unmittelbar betroffen werden.

(3) Die zuständige Stelle darf Wohnungssuchende nur benennen, wenn sie nach einer Prüfung annehmen kann, dass diese in der Lage sein werden, die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zu erfüllen, insbesondere die zulässige Miete zu zahlen oder wenn die zuständige Stelle gewährleistet, dass die Miete auf eine andere Weise gezahlt wird.

5.1.3 Überlassung von geförderten Wohnungen an Haushaltsangehörige

Verstirbt der Inhaber/die Inhaberin des Wohnberechtigungsscheines oder zieht er/sie aus der Wohnung aus, liegt keine neue Gebrauchsüberlassung vor, wenn die Wohnung weiterhin durch die bisherigen Haushaltsangehörigen genutzt werden soll und mindestens einer von ihnen als (Haupt-) Mieter in das Mietverhältnis eingetreten ist; sie dürfen die Wohnung auch ohne Übergabe eines Wohnberechtigungsscheines weiter bewohnen. Verstirbt auch der/die ins Mietverhältnis eingetretene bisherige Haushaltsangehörige oder zieht er oder sie aus, liegt eine neue Gebrauchsüberlassung vor und die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines ist erforderlich.

5.1.4 Besonderheiten im Rahmen der vereinbarten Förderung

5.1.4 Sind Wohnungen im Rahmen der vereinbarten Förderung nach § 88 d und § 88 e II. [Wohnungsbaugesetz](#) (II. WoBauG) gefördert worden, richtet es sich grundsätzlich nach der jeweiligen Fördervereinbarung, an welche Wohnungssuchende die Wohnungen überlassen werden dürfen. Eine Belegung auf

der Grundlage eines nach § 8 SHWoFG erteilten Wohnberechtigungsscheins ist immer zulässig. Nach § 9 Abs. 1 der Durchführungsverordnung zum SHWoFG gelten für die Einkommensberechnung im Rahmen der nach § 88 d II. WoBauG geförderten Wohnungen die Einkommensgrenzen nach § 8 Abs. 2 SHWoFG mit der Maßgabe, dass unabhängig vom Förderjahrgang einheitlich eine Einkommensüberschreitung von 40 Prozent zugelassen wird. Der Kreis der Wohnberechtigten erweitert sich entsprechend (siehe [Anlage 2](#)). Kann ein Wohnungssuchender durch einen Wohnberechtigungsschein nach § 8 Abs. 4 SHWoFG nachweisen, dass er auch die niedrigeren Einkommensgrenzen nach § 8 Abs. 2 SHWoFG einhält (siehe [Anlage 1](#)), ist damit zugleich belegt, dass er zum Kreis der Berechtigten für eine nach § 88 d II. WoBauG geförderte Wohnung gehört. Sind im Rahmen der vereinbarten Förderung größere Wohnflächen zugelassen, gelten diese auch für Bewerber mit einem allgemeinen Wohnberechtigungsschein; dessen Angaben bezüglich der angemessenen Wohnflächen sind insoweit unbeachtlich. Für Förderungen nach § 88 d II. WoBauG gelten **weder** Wohnflächengrenzen **noch die Anzahl der Wohnräume**.

5.2 Durchsetzung der Belegungsbindung

Bei Verstößen gegen § 11 Abs. 1 SHWoFG hat die zuständige Stelle folgende Möglichkeiten, die Belegungsbindung durchzusetzen:

5.2.1 Kündigungs- und Räumungsanordnung

Sie kann von Verfügungsberechtigten die Kündigung des Mietverhältnisses verlangen. Spricht die zuständige Stelle die Kündigungsanordnung aus, hat der/die Verfügungsberechtigte gegenüber dem Mieter ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 BGB. Weiterhin darf die zuständige Stelle unmittelbar von dem Mieter/der Mieterin die Räumung der Wohnung verlangen, wenn das Kündigungsverlangen erfolglos war.

5.2.2 Geldleistungen und Bußgelder

Die zuständige Stelle kann Geldleistungen nach § 18 Abs. 1 SHWoFG erheben und prüfen, ob diese Geldleistungen den Verfügungsberechtigten zur Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Nichtberechtigten veranlassen. Ferner können die Bußgeldbehörden auf der Grundlage von § 18 Abs. 2 SHWoFG einschreiten. Verwaltungsakte der zuständigen Stellen können im Wege des Verwaltungs-zwangs vollzogen werden (s. a. Ziffer 8.1.1 Absatz 8).

5.2.3 Abwägung der Maßnahmen

(1) Die Maßnahmen sind nach Anhörung und unter Berücksichtigung von Art und Schwere der Zuwiderhandlung sowie dem Gewicht des öffentlichen Interesses an den Bindungen auszuwählen. Der Erlass einer Kündigungs- oder Räumungsanordnung ist nur in Betracht zu ziehen, wenn weder dem Wohnungsinhaber/der Wohnungsinhaberin ein Wohnberechtigungsschein noch dem Verfügungsberechtigten eine Freistellung erteilt werden kann; gegebenenfalls sind

die Beteiligten zur Stellung von Anträgen und Vorlage der erforderlichen Nachweise aufzufordern. Sofern die Voraussetzungen der Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins im Zeitpunkt der Antragstellung vorliegen, ist dem Wohnungsinhaber/der Wohnungsinhaberin ein solcher für die Zukunft zu erteilen. Der Verstoß gegen die Belegungsbindung wird dadurch für die zurückliegende Zeit allerdings nicht geheilt.

(2) Von einer Räumungsanordnung soll abgesehen werden, wenn

- die Räumungsklage des Verfügungsberechtigten aufgrund der Härtefallklausel des § 574 BGB abgewiesen worden ist,
- die Mietpartei ein Gesamteinkommen innerhalb der Einkommensgrenze hat und nur – entgegen der besonderen Bindung für die Wohnung – nicht zu einem bestimmten begünstigten Personenkreis gehört oder
- nur die maßgebliche Wohnungsgröße überschritten wird und dieses wohnungswirtschaftlich vertretbar ist.

5.3 Genehmigung von Selbstnutzung, Leerstand und Zweckentfremdung

5.3.1 Selbstnutzung

(1) Eine Genehmigung zur Selbstnutzung ist zu erteilen, wenn

- der/die Verfügungsberechtigte und seine/ihre Haushaltsangehörigen die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins für diesen Wohnraum erfüllen;
- der/die Verfügungsberechtigte als Eigentümer/Eigentümerin eine Wohnung selbst weiter nutzen will, die er/sie zuvor als Mieter mit Wohnberechtigungsschein genutzt hat;
- der/die Verfügungsberechtigte eine von mindestens vier im ersten Förderweg mit öffentlichen Mitteln im Sinne des II. WoBauG geförderten und von ihm/ihr geschaffenen (nicht nur erworbenen) Wohnungen benutzen will, auch wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze übersteigt.

(2) Im Übrigen steht die Entscheidung im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Stelle. Eine Genehmigung zur Selbstnutzung kann in der Regel nicht erteilt werden, soweit der Benutzung der Wohnung durch den Verfügungsberechtigten ein Vorbehalt zu Gunsten von Angehörigen eines bestimmten Personenkreises oder eine sonstige Verpflichtung des Verfügungsberechtigten zu Gunsten Dritter, die im Hinblick auf die Gewährung von Mitteln eines öffentlichen Haushaltes begründet worden ist, entgegenstehen.

5.3.2 Leerstand

(1) Die Genehmigung eines Leerstandes, der sechs Monate überschreitet (bis zu diesem Zeitraum ist der Leerstand genehmigungsfrei) setzt zunächst voraus, dass die Wohnung unvermietbar ist. Der Vermieter/Die Vermieterin muss sich ernsthaft um eine Vermietung bemüht haben, auf bestimmte Leerstandszeiten kommt es nicht an.

(2) Ist eine Vermietung an Nichtberechtigte möglich, kommt eine Genehmigung des Leerstandes nicht in Betracht. In diesem Fall ist eine Freistellung aus überwiegend berechtigtem Interesse des Verfügungsberechtigten zu prüfen (§ 14 Abs. 1 Nr. 3 SHVoFG), die allerdings einen Ausgleich erfordert.

5.3.3 Zweckentfremdung

(1) Genehmigungsvoraussetzungen

Eine Zweckentfremdung, d.h. die Nutzung einer geförderten Wohnung zu anderen als Wohnzwecken, und bauliche Änderungen, die die Wohnung für Wohnzwecke ungeeignet machen, sind nur genehmigungsfähig, wenn und soweit ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des/der Verfügungsberechtigten oder von Dritten nachgewiesen werden.

(2) Überwiegendes Interesse

Ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Zweckentfremdung oder baulichen Änderung liegt beispielsweise vor, wenn

- sie für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (§ 136 Baugesetzbuch - BauGB) erforderlich ist,
- durch Leerstand eine umfassende Sanierung bzw. Modernisierung oder Abriss mit anschließendem Neubau vorbereitet werden soll,
- in einem Ortsteil die ordnungsgemäße und zweckentsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen nicht sichergestellt ist,
- in einem Ortsteil ein Bedarf an zusätzlichen sozialen Einrichtungen besteht, beispielsweise an Räumen für die Betreuung von Kindern, alten Menschen, für die Erledigung von Schularbeiten unter Aufsicht, für Zusammenkünfte von Jugendlichen und Erwachsenen sowie für Sprechstunden und Beratungen durch Behörden, Wohlfahrtsverbände und Kirchen.

Ein überwiegendes berechtigtes Interesse Verfügungsberechtigter oder Dritter an einer zweckwidrigen Wohnraumnutzung besteht insbesondere, wenn die Versagung der Genehmigung zu einer Existenzgefährdung oder einer Gefährdung des Lebensunterhaltes des/der Verfügungsberechtigten oder des Dritten führen würde.

(3) Gegenleistungen

Im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens entscheidet die zuständige Stelle, ob und in welchem Umfang sie die Genehmigung ausspricht und mit welchen Gegenleistungen sie sie verbindet. In der Regel ist ein Geldausgleich in angemessener Höhe festzusetzen, es sei denn, er ist aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses im Einzelfall nicht gerechtfertigt.

(4) Geldausgleich bei unbefristeter Genehmigung

Bei einer unbefristeten Genehmigung hat der/die Verfügungsberechtigte die für die Wohnung als Darlehen bewilligten Fördermittel zurückzuzahlen und darf die für sie als Zuschüsse bewilligten Mittel nicht mehr in Anspruch nehmen.

Weiterhin hat er/sie eine Abstandssumme zu zahlen, deren Höhe insbesondere den Wert des Wohnraums, die restliche Bindungsdauer und die Höhe der gewährten Fördermittel berücksichtigt.

Von einer Abstandssumme ist abzusehen,

- wenn die Wohnung wegen erheblicher baulicher Mängel nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, die Mängel nicht auf unterlassener Instandhaltung beruhen und eine Mängelbeseitigung oder eine Modernisierung unwirtschaftlich wäre;
- in den Fällen des überwiegenden öffentlichen Interesses;
- wenn die Versagung der Genehmigung zu einer Gefährdung der beruflichen Existenz oder des Lebensunterhalts der verfügungsberechtigten Person oder eines Dritten führen würde;
- die Wohnung aus wohnungswirtschaftlichen Gründen unvermietbar ist und die Genehmigung deshalb erteilt wurde.

Die Abstandssumme kann herabgesetzt werden, wenn infolge der Zweckentfremdung ein neuer Ausbildungs- oder Arbeitsplatz geschaffen wird, und zwar auf den Unterschiedsbetrag zwischen der regelmäßig festzusetzenden Abstandssumme und den Kosten der Neueinrichtung des Ausbildungs- oder Arbeitsplatzes.

(5) Geldausgleich bei befristeter Genehmigung

Bei befristeten Genehmigungen soll die Rückzahlung der Fördermittel nicht verlangt werden. Die Zweckentfremdungsgenehmigung ist grundsätzlich für die Dauer des beantragten Zwecks aber nie für länger als 10 Jahre zu befristen.

Die Genehmigung ist davon abhängig zu machen, dass sich der/die Verfügungsberechtigte verpflichtet, für die Dauer der Zweckentfremdung, längstens jedoch bis zu dem Zeitpunkt, in dem das Belegungsrecht an der Wohnung entfällt, eine laufende monatliche Ausgleichszahlung von bis zu 3,00 € je Quadratmeter zweckentfremdeter Wohnfläche zu entrichten hat. Sind die während der Zweckentfremdung vom Verfügungsberechtigten erzielbaren Einnahmen (z.B. bei gewerblicher Nutzung) höher, so ist der Betrag der Ausgleichszahlung entsprechend anzuheben.

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

Ist die Zweckentfremdungsgenehmigung zunächst befristet und sodann unbefristet erteilt worden, so ist der bis dahin schon bezahlte Betrag der Ausgleichszahlungen auf den Betrag der Abstandssumme anzurechnen.

(6) Begünstigte

Abstandssummen bzw. Ausgleichszahlungen sind zu Gunsten der Investitionsbank festzusetzen und fließen in das Zweckvermögen Wohnraumförderung/Krankenhausfinanzierung (§ 3 Abs. 2 SHWoFG), es sei denn, es handelt sich um eine ausschließlich von der Gemeinde oder dem Kreis geförderte Wohnung. Soweit die zum Geldausgleich herangezogene Wohnung außer von der Investitionsbank auch von den Gemeinden, Kreisen oder Ämtern gefördert wurde, erhalten diese einen ihrem Darlehen entsprechenden Anteil.

(7) Sonstige Gegenleistungen

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. Ebenso ist es möglich, andere gleichwertige Gegenleistungen im Sinne von § 10 Abs. 2 SHWoFG zu vereinbaren.

(8) Verstöße

Bei Verstößen gegen die Bestimmung des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 kann die zuständige Stelle nicht nur die Wiederherstellung der Wohneignung verlangen, sondern auch für die Dauer des Verstoßes Geldleistungen nach § 18 Abs. 1 SHWoFG erheben.

5.3.4 Verfahren

Entscheidungen nach § 11 Abs. 3 SHWoFG werden gemäß § 2 Abs. 3 SHWoFG-DVO von der Investitionsbank im Einvernehmen mit den amtsfreien Gemeinden und Ämtern getroffen. Die entsprechenden Anträge sind einschließlich der für die Beurteilung und die Bearbeitung erforderlichen Unterlagen schriftlich bei den zuständigen Stellen nach § 1 Abs. 1 SHWoFG-DVO (amtsfreie Gemeinden und Ämter) einzureichen, die sie an die Investitionsbank weiterleiten (§ 2 Abs. 3 SHWoFG-DVO). Vor der abschließenden Entscheidung holt die Investitionsbank das Einvernehmen der amtsfreien Gemeinden und Ämter über die Versagung oder Erteilung der Genehmigung sowie gegebenenfalls über die Art der Ausgleichsleistung ein. Die Höhe eines Geldausgleichs wird von der Investitionsbank errechnet.

Die Genehmigung sowie Art und Umfang eventueller Ausgleichsleistungen sind im Wohnungskataster zu vermerken.

Zu § 13 – Zeitlicher Rahmen der Gegenleistung

6.1 Anwendungsbereich von § 13 Abs. 3 SHWoFG

Die Verfahrensregelung von § 13 Abs. 3 SHWoFG gilt aufgrund von § 1 Abs. 1 SHWoFG für alle Förderwege. Nach § 13 Abs. 3 SHWoFG in Verbindung mit § 2 Abs. 1 SHWoFG-DVO bestätigt die Investitionsbank auf Antrag dem Gegenleistungspflichtigen, wie lange die Gegenleistung noch zu erbringen ist. Von einem berechtigten Interesse des Gegenleistungspflichtigen ist aufgrund seiner unmittelbaren Betroffenheit regelmäßig auszugehen. Soweit auch Mieter oder Wohnungssuchende ihr berechtigtes Interesse glaubhaft machen können, hat die Investitionsbank auch ihnen gegenüber zu bestätigen, wie lange Belegungs- und Mietbindungen noch andauern. Eine Bestätigung von Amts wegen, die § 18 Abs. 1 WoBindG für den ersten Förderweg noch vorsah, gibt es – vorbehaltlich ausdrücklicher, anderslautender Zusagen im Bewilligungsbescheid oder Darlehensvertrag – nicht mehr.

6.2 Rechtsnatur der Bestätigung

Die Bestätigung wird – anders als früher in § 18 Abs. 1 Satz 2 WoBindG und § 29 Abs. 2 Satz 2 WoFG – nicht durch Gesetz für tatsächlich und rechtlich verbindlich erklärt. Sie stellt für die Auskunftsberechtigten, unabhängig von dem Gewicht ihres Interesses, eine bloße Rechtsauskunft dar. Ebenso wenig enthält die Bestätigung eine verbindliche Feststellung gegenüber Gerichten und anderen Behörden. Die Dauer der Bindungen ergibt sich unmittelbar aus der Förderzusage oder dem Gesetz.

Da es sich bei der Rechtsauskunft nicht um einen feststellenden Verwaltungsakt handelt, greifen die Formvorschriften der §§ 106 ff. LVwG und Rechtswegbestimmungen der §§ 42 ff. VwGO nicht. Insbesondere ist eine Rechtsbehelfsbelehrung entbehrlich.

6.3 Dauer der Gegenleistung

6.3.1 Neuförderungen

In § 5 SHWoFG ist festgelegt, dass die Förderzusage die Dauer der Gegenleistungen regelt. Dies gilt auch für den Fall der vorzeitigen Rückzahlung und der Rückforderung von Fördermitteln (§ 13 Abs. 1 SHWoFG).

Unmittelbar durch Gesetz geregelt sind die Rechtsfolgen bei einer Zwangsversteigerung (§ 13 Abs. 2 SHWoFG): Bei einer Darlehensförderung gilt als Grundsatz das Fortbestehen der Bindungen bis zum Ende der Laufzeit der Darlehen. Die maximale Nachwirkungsfrist läuft bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Jahr des Zuschlags, wenn mit dem Zuschlag die wegen der Darlehensförderung begründeten Grundpfandrechte erloschen sind. Kommt es im Fall einer Förderung durch Zuschüsse zu einer Zwangsvollstreckung des Grundstücks, bleiben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 SHWoFG die Bindungswirkungen bis zum Zuschlag bestehen.

6.3.2 Förderungen im Sinne von § 16 Abs. 1 und 2 SHWoFG (Überleitungsvorschrift)

Bei Förderungen im Sinne von § 16 Abs. 1 SHWoFG richtet sich die Dauer der Bindungen nach § 16 Abs. 3 und 4 SHWoFG, es sei denn, bei der Bewilligung der Fördermittel wurde eine kürzere Belegungs- oder Mietbindung festgesetzt. Auch im Rahmen der vereinbarten Förderung (§ 16 Abs. 2 SHWoFG) gelten die Regelungen über die verkürzte Belegungsbindung nach Absatz 3 entsprechend. Bei vorzeitiger vollständiger Rückzahlung, und zwar unabhängig ob freiwillig oder aufgrund einer Darlehenskündigung, regelt § 16 Abs. 10 SHWoFG eine Nachwirkungsfrist von 10 Jahren.

Bei selbstgenutztem Wohneigentum gilt § 16 Abs. 1 Satz 2 SHWoFG zufolge die Nachwirkungsfrist des § 16 Abs. 10 SHWoFG entsprechend. Diese Regelung bezieht sich laut Gesetzesbegründung zum SHWoFG (S. 64) auf die vermieteten Wohnungen in Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen, die ursprünglich ebenfalls der Kostenmiete mit einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung unterlagen. Wird der Wohnraum selbstgenutzt, endet dagegen die Bindung sofort im Zeitpunkt der Rückzahlung bzw. Ablösung der Fördermittel (so bis zum 1. Juli 2009 ausdrücklich § 16 Abs. 5 WoBindG).

Zu § 14 – Freistellung

7.1 Allgemeines

(1) Grundsätzlich kann von jeder Gegenleistung freigestellt werden, sofern die Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind. In der Praxis wird vor allem die Freistellung von der Belegungs- und der Mietbindung beantragt werden. Bei der Freistellung von der Belegungsbindung kann der Fördermittelempfänger/die Fördermittelempfängerin insbesondere von den Bindungen an

- die Einkommensgrenze,
- die Wohnungsgröße,
- den Vorbehalt für einen bestimmten Personenkreis,
- das Besetzungs- oder Benennungsrecht

befreit werden. Die Freistellung kann einzelne oder mehrere dieser Bindungen betreffen. Eine geringfügige Überschreitung der Wohnungsgröße (bis zu fünf Quadratmetern) bedarf keines Freistellungsverfahrens, sondern kann auf Antrag der Verfügungsberechtigten von der für die Ausstellung des Wohnberechtigungsscheines zuständigen Stelle genehmigt werden, wenn dies nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen vertretbar ist (siehe Ziffer 3.2.2 Absatz 5 – zu § 8: Angemessene Wohnungsgröße; Ziffer 5.1.1 Absatz 2 – zu § 11: Belegungsbindung und -rechte).

(2) Der Fördermittelempfänger/Die Fördermittelempfängerin kann sich zusätzlich zur Freistellung von der Belegungsbindung von der Mietbindung freistellen lassen. Eine ausschließliche Freistellung von der Mietbindung ist nicht möglich.

(3) Die Freistellung kann für einzelne Wohnungen, für Wohnungen bestimmter Art, für Wohnungen in bestimmten Gebieten oder Wohnobjekte gewährt werden.

(4) Eine Freistellung ist antragsabhängig und wirkt nur für die Zukunft. Die zuständige Stelle entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen. Einen Anspruch auf Freistellung gibt es auch bei Vorliegen von Freistellungsgründen nicht (§ 14 Abs. 3 SHVoFG).

7.2 Freistellungsgründe

§ 14 Abs. 1 SHVoFG zählt abschließend die Gründe auf, die Zulässigkeitsvoraussetzung für eine Freistellung sind. Bei der Prüfung der Freistellungsgründe sind ausdrücklich die Interessen der Mieterinnen und Mieter zu berücksichtigen. Dieses gilt insbesondere bei einer Freistellung von der Mietbindung. Die Freistellungsgründe im Einzelnen:

7.2.1 Kein überwiegendes öffentliches Interesse an der vereinbarten Gegenleistung

(1) Die Entwicklung der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse kann im Verlauf des Förderzeitraumes z.B. dazu führen, dass

- die Wohnungsnachfrage der berechtigten Zielgruppe nachhaltig gedeckt ist,
- die Wohnungen für die gewünschte Bewohnerstruktur nicht mehr geeignet sind oder
- die vereinbarten Gegenleistungen nicht mehr bedarfsgerecht sind.

Bei der Prüfung, ob nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an der ursprünglich vereinbarten Gegenleistung nicht mehr besteht, ist nicht nur das Gebiet der Gemeinde zu berücksichtigen, in der die Gegenleistung erbracht werden soll, sondern auch das angrenzende Einzugsgebiet. Weiterhin muss der Wegfall des öffentlichen Interesses voraussichtlich von einer gewissen Dauer, mindestens drei Jahre, sein.

(2) Eine Freistellung nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 SHVoFG kommt auch in Betracht, wenn trotz einer bestehenden Wohnungsnachfrage die Vermietung einer bestimmten Wohnung, z.B. wegen ihrer schlechten Verkehrslage, wegen ihrer Größe oder sonstiger vom Verfügungsberechtigten nicht zu vertretender Umstände, an berechnete Wohnungssuchende nicht möglich war. Die Verfügungsberechtigten müssen sich über einen angemessenen Zeitraum ernsthaft um die Vermietung der Wohnung an Berechnete bemüht haben, auf bestimmte Leerstandszeiten kommt es nicht an. Im Freistellungsantrag ist darzustellen, wie die Wohnung beworben wurde; dieses ist bei gesonderter Anforderung nachzuweisen.

7.2.2 Überwiegendes öffentliches Interesse an der Freistellung

(1) Ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht insbesondere dann, wenn Freistellungen für die Schaffung und den Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen

erforderlich sind und dazu beitragen, das Entstehen negativ einseitiger Strukturen der Wohnungsbelegung zu verhindern.

Anzeichen für eine negative Entwicklung der Belegungsstruktur können eine

- erhöhte Kriminalität,
- überdurchschnittlich häufige Störung der öffentlichen Sicherheit,
- hohe örtliche Konzentration besonderer sozialer Probleme,
- hohe Fluktuation und Leerstände oder
- Vandalismusschäden

sein.

(2) Weiterhin kann von einem überwiegenden öffentlichen Interesse ausgegangen werden, wenn die Freistellung der Vermeidung sozialer Notlagen dient. Sind z.B. barrierefreie Wohnungen für die ältere Generation gefördert worden, können sie im Einzelfall auch zugunsten jüngerer behinderter Menschen freigestellt werden. Zuvor ist allerdings zu prüfen, ob nicht auch ein gezielter Wohnberechtigungsschein aus Härtefallgründen ausgestellt werden kann.

7.2.3 Überwiegendes berechtigtes Interesse Verfügungsberechtigter oder Dritter an der Freistellung

(1) Bezogen auf die Freistellung von der Belegungsbindung kann ein überwiegendes berechtigtes Interesse vorliegen, wenn der/die Verfügungsberechtigte hinsichtlich der Nutzung der Wohnung dringende, sachlich gerechtfertigte Gründe geltend macht, die gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der Wohnung in bisheriger Form für Wohnberechtigte überwiegen. Dabei kann es sich auch um berechnete Interessen Dritter handeln, die sich der/die Verfügungsberechtigte zu eigen macht.

(2) Ein überwiegendes berechtigtes Interesse kann insbesondere angenommen werden,

- wenn der/die Verfügungsberechtigte Wohnungen für Personal zur Verfügung stellen will, das wegen einer ständigen Dienstbereitschaft auch außerhalb der Arbeitszeiten in unmittelbarer Nähe zur Arbeitsstelle wohnen muss (z.B. Hausmeisterei, Heimleitung, Wach- oder Krankenhauspersonal),
- wenn das Zusammenleben mehrerer Generationen gefördert werden soll, weil Wohnungssuchende eine Wohnung in unmittelbarer Nähe einer/eines Angehörigen im Sinne des § 8 Abs. 5 SHWoFG nutzen möchten und die/der Angehörige dem Personenkreis der älteren Menschen (ab Vollendung des 60. Lebensjahres) angehört und/oder pflegebedürftig ist. Das Gleiche gilt, wenn die wohnungssuchende Person dem Personenkreis der älteren Menschen angehört und/oder pflegebedürftig ist und eine Wohnung in unmittelbarer Nähe von Angehörigen im Sinne des § 8 Abs. 5 SHWoFG beziehen will,
- zu Gunsten therapeutischer Wohngemeinschaften, Wohngemeinschaften Alleinerziehender mit Kindern oder sich gegenseitig pflegender Personen,

- soweit die dabei maßgebliche Wohnungsgröße nicht überschritten wird (siehe Ziffer 3.2.2),
- zu Gunsten anderer Wohngemeinschaften (**Studierende**, Auszubildende, Flüchtlinge, ältere Menschen, **Menschen mit Behinderung, Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen**), die keinen gemeinsamen Haushalt nach § 8 Abs. 5 SHWoFG bilden. Mitglieder dieser Wohngemeinschaften stellen für sich eigene Haushalte dar, die jeweils einen Wohnberechtigungsschein übermitteln müssen. Mit Verlängerung der Freistellung ist die Übermittlung jeweils eines neuen Wohnberechtigungsscheins erforderlich. Die Wohnung ist so zu vermieten, dass die maßgebliche Wohnungsgröße nicht überschritten wird (siehe Ziffer 3.2.2). Ist die Wohnung auch zu Gunsten von Studenten freigestellt, gilt als Berechtigungsnachweis für die Dauer des Studiums die jeweils aktuelle Studienbescheinigung (Immatrikulationsbescheinigung), ein Wohnberechtigungsschein ist entbehrlich.
 - zu Gunsten bestehender Mietverhältnisse, sofern das Interesse am Erhalt gewachsener Nachbarschaften gegenüber der Wohnungsnachfrage überwiegt.

Die in der Aufzählung dargestellten Sachverhalte begründen eine Vermutung für das Vorliegen eines berechtigten Interesses im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 3 SHWoFG. Ist der Sachverhalt allerdings durch das gleichzeitige Vorhandensein öffentlicher Interessen geprägt (z.B. Versorgung in sozialer Notlage, Bekämpfung der Wohnungsnot von Studenten), richtet sich die Freistellung nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 SHWoFG.

7.3 Räumliche Reichweite der Freistellung und Befristung

7.3.1 Einzelfreistellung

(1) Die Freistellung gilt für eine bestimmte Wohnung. Sie kommt nur in Betracht, wenn kein Wohnberechtigungsschein erteilt werden kann.

(2) Die Einzelfreistellung ist grundsätzlich für die Dauer des Mietverhältnisses zu befristen. Zum Ablauf der Frist kann ein neuer Antrag gestellt werden. Ausnahmsweise kann auf Antrag die Freistellung auch bis zum Bindungsende ausgesprochen werden, wenn absehbar ist, dass die Wohnung dauerhaft schwer zu vermieten sein wird.

(3) Bei Freistellung einer Wohnung für Wohngemeinschaften nach Ziffer 7.2.3 vierter Spiegelstrich ist die Freistellung auf die Dauer von maximal fünf Jahren zu befristen. Zum Ablauf der Frist kann ein neuer Antrag gestellt werden.

7.3.2 Freistellung für Wohnungen bestimmter Art

(1) Die Freistellung kann sich auch auf Wohnungen bestimmter Art beziehen - beispielsweise nicht nachgefragte Kleinstwohnungen, besonders große Wohnungen

ab einer festzusetzenden Wohnfläche oder Anzahl von Räumen, schräge Dachgeschosswohnungen oder Souterrainwohnungen.

(2) Die Freistellung ist für die Dauer des Mietverhältnisses bzw. bei zum Zeitpunkt der Freistellung nicht vermieteten Wohnungen für die Dauer von maximal fünf Jahren zu befristen. Zum Ablauf der Frist kann ein neuer Antrag gestellt werden.

7.3.3 Objektfreistellung

(1) Zulässig ist auch eine teilweise oder komplette Freistellung eines Wohnobjektes, sofern sie nicht den Erhalt oder die Schaffung stabiler Bewohner- und Quartiersstrukturen gefährdet. Aufgrund der größeren räumlichen Reichweite sind bei der Prüfung der Freistellungsgründe höhere Anforderungen zu stellen als bei einer Einzelfreistellung.

(2) Die komplette Objektfreistellung bedarf der Zustimmung des für die Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums und ist auf maximal fünf Jahre zu befristen. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sich das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium zwei Monate nach Erhalt der vollständigen Unterlagen verbunden mit dem Antrag auf Zustimmung nicht geäußert hat. Die Zustimmung ist durch die Investitionsbank als Koordinatorin des Verfahrens einzuholen.

(3) Zum Ablauf der Frist kann ein neuer Antrag gestellt werden.

7.3.4 Gebietsfreistellung

(1) Gebietsfreistellungen dienen insbesondere dem Erhalt oder der Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen und sollen grundsätzlich in einem Kooperationsvertrag vereinbart werden. Sie erstrecken sich auf einen genau abgegrenzten örtlichen Bereich, der aus zusammenhängenden Flächen besteht,

- die mehr als ein Grundstück oder ein einzelnes Gebäude umfassen,
- sich räumlich durch z.B. Straßen, Gebäude- und Siedlungsstrukturen oder historische Zusammenhänge abgrenzen und
- mit auffälligen sozialen und/oder baulichen Problemen belastet sind.

(2) Zusammen mit dem Antrag auf Gebietsfreistellung hat der/die Verfügungsberechtigte einen Plan des Wohngebietes mit Angaben über dessen Zustand und Darlegung der Gründe für die beantragte Freistellung zu erstellen. Nach Stellungnahme der betroffenen Kommune und Weiterleitung des Antrages an die Investitionsbank erarbeiten die Verfügungsberechtigten zusammen mit der Gemeinde und der Investitionsbank auf Basis des Planes ein Maßnahmenkonzept zur sozialen Stabilisierung des freizustellenden Wohngebietes.

Das Konzept kann Bestandteil eines kommunalen Wohnungsmarktkonzeptes sein. Als Maßnahmen, die in das Konzept einfließen können, sind neben der Gebietsfreistellung insbesondere zu prüfen

- von Seiten der Verfügungsberechtigten die Möglichkeit von Mietpreissenkungen und Modernisierungen,
- die Verstärkung der quartiersbezogenen Aktivitäten (Sozialarbeit, Stadtteilstefte, Betreuungsangebote),
- von Seiten der Kommune und der Investitionsbank, ob durch die gezielte Genehmigung einer Zweckentfremdung geförderten Wohnraumes nach § 11 Abs. 3 Nr. 3 SHWoFG die Ansiedlung von Kleingewerbe, sozialen Einrichtungen oder Hausmeisterbüros ermöglicht werden kann,
- von Seiten der Kommune, ob durch die Verlagerung öffentlicher, insbesondere sozialer Dienstleistungen und Verbesserung der Verkehrsanbindung die Aufwertung der Wohnungen und des Wohnumfeldes erreicht werden kann.

(3) Die Gebietsfreistellung ist auf maximal fünf Jahre zu befristen. Vor Ablauf der Befristung hat der/die Verfügungsberechtigte einen Zwischenbericht über die Wirksamkeit der ergriffenen Maßnahmen anzufertigen, zu dem die betroffene Kommune Stellung bezieht. Die Entscheidung über eine weitere Gebietsfreistellung ist auf Basis dieses Berichtes zu treffen.

(4) Die Gebietsfreistellung und ihre eventuelle Verlängerung bedürfen der Zustimmung des für die Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sich das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium zwei Monate nach Erhalt der vollständigen Unterlagen verbunden mit dem Antrag auf Zustimmung nicht geäußert hat. Die Zustimmung ist durch die Investitionsbank als Koordinatorin des Verfahrens einzuholen.

7.4 Ausgleichsleistung für Freistellung

(1) Die Freistellung von der Gegenleistung ist grundsätzlich von der Leistung eines angemessenen Ausgleichs abhängig. Als Ausgleichsleistungen können dem Förderzweck dienende Gegenleistungen im Sinne von § 10 SHWoFG oder ein Geldausgleich vereinbart werden. Zulässig ist es auch, allgemeine Belegungsrechte für gebundene Wohnungen in Benennungs- und Besetzungsrechte zu verändern. Welcher Ausgleich jeweils angemessen ist, ist im Einzelfall zu ermitteln. Der mit der Freistellung verbundene Vorteil und die Ausgleichsleistung sollen sich bezogen auf den Förderzweck in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen entsprechen.

(2) Vorzugsweise ist der Ausgleich durch die Bindung von wirtschaftlich gleichwertigem Ersatzwohnraum herbeizuführen. Kommt diese Möglichkeit nicht in Betracht, ist zu prüfen, ob geeignete Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen oder sonstige Ausgleichsleistungen vor Ort die Ziele der sozialen Wohnraumförderung nachhaltig unterstützen können. Anderenfalls ist der notwendige Ausgleich durch Geldausgleich herzustellen. Die Angemessenheit des Ausgleiches kann auch durch Kombination verschiedener Ausgleichsmöglichkeiten erreicht werden.

(3) Von Ausgleichsleistungen kann abgesehen werden, wenn die Freistellung aufgrund eines überwiegenden öffentlichen Interesses erteilt wird (§ 14 Abs. 2 Satz 2 SHWoFG).

7.4.1 Belegungsrecht für Ersatzwohnungen

(1) Eine Freistellung kann unter der Bedingung erfolgen, dass der Verfügungsberechtigte der zuständigen Gemeinde für die Dauer der Freistellung vertraglich das Belegungsrecht im Sinne des § 11 Abs. 1 SHVoFG an einer gleichwertigen bezugsfertigen oder freien Ersatzwohnung einräumt, die nicht oder nicht mehr einer Belegungsbindung unterliegt.

(2) Die Ersatzwohnung muss gleichwertig sein, d.h. sie hat der öffentlich geförderten Wohnung hinsichtlich Art, Ausstattung, Größe sowie Lage zu entsprechen. Der Nachweis der Gleichwertigkeit kann durch eine entsprechende Erklärung der Verfügungsberechtigten erfolgen, die im Zweifel nachzuprüfen ist.

Insgesamt muss die Ersatzwohnung zu den Bedingungen überlassen werden, die denen einer geförderten Wohnung entsprechen.

Das vertraglich eingeräumte Belegungsrecht an der Ersatzwohnung kann durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden, soweit dies als zweckmäßig erscheint, d.h. insbesondere in den Fällen, in denen das Belegungsrecht unbefristet eingeräumt wird.

Die Ersatzwohnung darf nur gegen Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins überlassen werden.

Die vertraglichen Pflichten sind auf die Rechtsnachfolger zu übertragen.

(3) Die Freistellung ist erst dann zu erklären, wenn die Voraussetzungen nach Absatz 2 erfüllt sind oder bei fehlender Gleichwertigkeit zusätzliche Maßnahmen oder Geldausgleich zu einem angemessenen Ausgleich führen. Dieses gilt auch, wenn die Ersatzwohnung erst nach dem beantragten Beginn der Freistellung zur Verfügung gestellt werden kann.

7.4.2 Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen

Als Ausgleich kommen auch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und Stabilisierung des Quartiers in Betracht. Dazu kann unter anderem der Bau von Spielplätzen oder die Schaffung von zusätzlichen sozialen Einrichtungen, beispielsweise Räume für die Betreuung von Kindern und Jugendlichen oder alten Menschen sowie die Organisation von Sprechstunden und Beratungen durch Behörden, Wohlfahrtsverbände und Kirchen gehören.

7.4.3 Geldausgleich in angemessener Höhe

(1) Ein Geldausgleich ist zu Gunsten der Investitionsbank festzusetzen. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung ausschließlich von einer anderen Stelle gefördert wurde. In diesem Fall sind die Ausgleichszahlungen zu deren Gunsten festzusetzen. Die an die Investitionsbank fließenden Mittel gehen an das Zweckvermögen „Wohnraumförderung/Krankenhausfinanzierung“ und sind wieder für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung einzusetzen.

(2) Die Investitionsbank setzt die Höhe des Geldausgleiches im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens fest. Maßgeblich für ihre Berechnungen sind der Umfang der Freistellung und bei Freistellungen von der Einkommensgrenze oder dem Vorbehalt für bestimmte Personengruppen die Differenz zwischen Basismiete (Förderung im ersten Förderweg und Sonderprogrammen mit Kostenmieten) bzw. zwischen Bewilligungsmiete (vereinbarte Förderung) jeweils inklusive möglicher Erhöhungsmöglichkeiten und der ortsüblichen Vergleichsmiete.

(3) Die ortsübliche Vergleichsmiete ist wie folgt zu ermitteln:

- Verfügt die Belegenheitsgemeinde über einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558 d BGB), richtet sich die ortsübliche Vergleichsmiete nach seinen Angaben.
- Liegt kein qualifizierter Mietspiegel vor, kann der/die Verfügungsberechtigte zusammen mit dem Freistellungsantrag drei aktuelle Mietverträge aus dem ungebundenen Bestand für gleichwertige Wohnungen (Lage, Größe, Alter, Ausstattung) vorlegen.
- Liegen dem Freistellungsantrag keine geeigneten Mietverträge bei, werden die Daten aus dem einfachen Mietspiegel (§ 558 c BGB) verwendet. Ist kein Mietspiegel vorhanden, gelten die Höchstbeträge für Mieten, wie sie im Wohngeldgesetz in der jeweils aktuellen Fassung bestimmt sind, als Vergleichsmaßstab.

(4) Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich in der Regel nach der Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete und dem Umfang der Freistellung:

- Wird von der allgemeinen Belegungsbindung freigestellt, **beträgt die Ausgleichszahlung mind. 0,50 €/m² und ist auf 1,00 €/m² Wohnfläche im Monat für die Dauer der Freistellung gedeckelt.**
- Wird von einem Besetzungs- oder Benennungsrecht freigestellt, **beträgt die Ausgleichszahlung mind. 0,50 €/m² und ist auf 1,00 €/m² Wohnfläche im Monat für die Dauer der Freistellung gedeckelt.**
- Wird sowohl von einem Besetzungs- oder Benennungsrecht und der allgemeinen Belegungsbindung freigestellt, beträgt die Ausgleichszahlung mind. 1,00 €/m² und ist auf 2,00 €/m² Wohnfläche im Monat für die Dauer der Freistellung gedeckelt.
- Wird **nur** von dem Vorbehalt für einen bestimmten Personenkreis freigestellt, beträgt die Ausgleichszahlung mindestens 0,25 €/m² und ist auf 0,50 €/m² **Wohnfläche im Monat gedeckelt.**
- Wird zusätzlich neben der Belegungsbindung von der Mietbindung freigestellt, ist die Differenz zwischen Basis- bzw. höchstzulässiger Nettokaltmiete und der Vergleichsmiete voll abzuschöpfen.
- Wird von der Wohnfläche freigestellt, beträgt die Ausgleichszahlung pauschal 1,00 €/m² überschrittener Wohnfläche (ab dem ersten Quadratmeter der Überschreitung) im Monat für die Dauer der Freistellung, es sei denn, es liegt nur eine geringfügige Überschreitung bis zu fünf Quadratmetern vor. In diesem Fall ist das Genehmigungsverfahren nach Ziffer 3.2.2 Absatz 5 vorrangig. Die Wohnflächenüberschreitung ist mit der Pauschale abgegolten, d.h. wird neben der Wohnflächenüberschreitung eine weitere Freistellung z.B.

von der Einkommensgrenze begehrt, bleibt für weitere Berechnungen die überschrittene Wohnfläche außer Betracht, angesetzt wird nur die angemessene Wohnfläche nach Ziffer 3.2.2.

(5) Die monatliche Ausgleichszahlung ist auf einen vollen Euro-Betrag abzurunden. Die Ausgleichszahlung ist für die Dauer der Freistellung zu erbringen. Sie kann höchstens so lange erhoben werden, wie die Wohnung den Bindungen unterliegt.

(6) Grund und Höhe der Ausgleichsleistung können sich während der Dauer der Freistellung verändern. Der/Die Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, die Investitionsbank unverzüglich über alle wesentlichen Veränderungen in der Belegung der gebundenen Wohnung zu unterrichten. Das können insbesondere sein:

- Die Beendigung des Mietverhältnisses.
- Die nachträgliche Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins für die Mieterin/den Mieter. Der Wohnberechtigungsschein muss der Investitionsbank übermittelt werden (**Kopie ist ausreichend**).
- Veränderungen in der Anzahl der Bewohner (auch zwischenzeitlich geborene Kinder).

(7) Bei Nachweis einer Veränderung, die zur berechtigten Inanspruchnahme der Wohnung im Sinne der Förderbestimmungen führt, endet die Pflicht zur Ausgleichsleistung ab dem Ersten des Monats nach Eingang der Veränderungsmeldung an die Investitionsbank. Die Ausgleichsleistung wird nicht rückwirkend erstattet. Die Investitionsbank unterrichtet die zuständige Kommune über das Ende der Freistellung.

(8) Die Höhe der Ausgleichszahlung ist auf drei Jahre festzulegen und nach Ablauf dieser Frist auf die weitere Angemessenheit unter Berücksichtigung der aktuellen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse von der Investitionsbank zu überprüfen.

(9) Ein Abwälzen der Ausgleichszahlung auf den Mieter/die Mieterin kommt nur bei einer Freistellung von der Mietbindung in Betracht.

7.5 Freistellungsverfahren

(1) Über den Freistellungsantrag entscheidet die Investitionsbank. Anträge auf Freistellung sind durch die Verfügungsberechtigten bei den amtsfreien Gemeinden oder Ämtern, in deren örtlicher Zuständigkeit die Gegenleistung liegt, einzureichen. Für umfangreiche Freistellungen (ab 10 Wohneinheiten) oder einen angestrebten Ausgleich durch Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen sind den Anträgen zusätzliche konzeptionelle Unterlagen beizufügen.

(2) Die betroffenen amtsfreien Gemeinden und Ämter nehmen zu dem Freistellungsantrag schriftlich Stellung. Die Stellungnahme soll insbesondere beinhalten,

- ob der Freistellung wie beantragt zugestimmt wird,

- wenn ja, welcher Freistellungsgrund nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 SHWoFG als erfüllt angesehen wird einschließlich einer Begründung

und

- Vorschläge zu möglichen [Gegenleistungen nach § 10 SHWoFG](#)),
- wenn nein, welche Gründe gegen eine Freistellung sprechen.

Die Kommunen können auch anregen, einen Kooperationsvertrag zu schließen und angeben, welche Inhalte von ihrer Seite angestrebt werden (Wohnflächenpool, Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen etc.).

(3) Die Kommunen leiten den Antrag mit ihrer Stellungnahme an die Investitionsbank weiter. Dieses soll laut § 2 Abs. 3 Satz 3 SHWoFG-DVO in angemessener Frist erfolgen, um eine möglichst zügige Bearbeitung zu gewährleisten.

(4) Die Investitionsbank entscheidet abschließend im Einvernehmen mit den Kommunen, von welchen Bindungen freigestellt wird und welcher Art die Ausgleichsleistung es sein soll. Die Festlegung der Höhe eines eventuellen Geldausgleiches für die Freistellung erfolgt allein durch die Investitionsbank auf der Basis eines einheitlichen Berechnungsverfahrens.

(5) Die Freistellung wird in der Regel durch einen zweiseitigen öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbart. Sie kann auch Gegenstand eines Kooperationsvertrages nach § 6 SHWoFG sein. Im Vertrag muss der freigestellte Wohnraum sowie die Bindung, von der freigestellt wird, genau bezeichnet werden. Die maßgebenden Umstände sind aktenkundig zu machen. Für den Fall der notwendigen Anpassung der Ausgleichszahlung an die aktuellen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse soll der Vertrag den Anspruch der Investitionsbank auf eine Vertragsänderung enthalten. Der Vertrag wird durch die Investitionsbank ausgefertigt und direkt an den Antragsteller versandt.

(6) Sobald der Freistellungsvertrag nach erfolgter Annahme durch den Verfügungsberechtigten wieder bei der Investitionsbank eingegangen ist, sendet diese eine Kopie des Vertrages an die beteiligte Kommune. Die Freistellung ist im kommunalen Wohnungskataster zu vermerken. Kommt der Freistellungsvertrag nicht zustande, unterrichtet die Investitionsbank die Kommune hierüber ebenfalls. Der/Die Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, der betroffenen Mietpartei den Inhalt einer positiven Freistellungsentscheidung mitzuteilen.

(7) Die von der Investitionsbank ausgesprochenen und abgelehnten Freistellungen sind mit ihren wesentlichen Merkmalen statistisch zu erfassen und dem für die Wohnraumförderung zuständigen Ministerium halbjährlich zu melden.

8 Zu § 15 – Mitteilungspflichten und Sicherung der Zweckbestimmung

8.1 Wohnungskataster

8.1.1 Mietwohnungsbau

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

(2) Das Führen des Wohnungskatasters obliegt nach § 1 Abs. 1 SHWoFG-DVO den amtsfreien Gemeinden und Ämtern.

(3) In das Wohnungskataster sind alle Angaben aufzunehmen, die notwendig sind, um die Zweckbestimmung der gebundenen Mietwohnungen zu sichern, und zwar

1. wohnungsbezogene Daten zur Anschrift, Lage im Gebäude, Größe und Zahl der Wohnräume,
2. Daten zur voraussichtlichen Verfügbarkeit,
3. Name und Anschrift des oder der Verfügungsberechtigten und ggf. der Verwaltungsgesellschaften,
4. Datum und Aktenzeichen der Förderzusage,
5. Inhalt, Beginn und Ende der Belegungs- und Mietbindungen einschließlich eines eventuellen Vorbehalts für bestimmte Personengruppen,
6. der Name der jeweiligen Mietpartei und die Zahl der Haushaltsangehörigen,
7. das Datum des Wohnberechtigungsscheins oder der Benennung nach § 11 Absatz 1,
8. die Höhe der höchstzulässigen Miete und die Miethöhe bei Mietbeginn,
9. Genehmigungen zur Selbstnutzung, Leerstand oder Zweckentfremdung nach § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3,
10. Inhalt **und Dauer** von Freistellungen nach § 14 Absatz 1 und 2 sowie
11. Inhalt und Dauer bei Belegungsrechten an Ersatzwohnungen, **das Aktenzeichen und die Inhalte der Förderzusage der ursprünglichen Förderwohnung werden auf die Ersatzwohnung übertragen.**

Wurden Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen gefördert, sind über Förderzweck und –inhalt ebenfalls Daten **nach 8.1.2** zu verarbeiten.

Verfahren im Zusammenhang mit Verstößen und den dazugehörigen Informationen werden gesondert aus Datenschutzgründen gesondert abgelegt.

(4) Bei der Übernahme von wohnungs- und mieterbezogenen Angaben in das Wohnungskataster haben die zuständigen Stellen in geeigneter Weise zu überwachen, dass die Verfügungsberechtigten die Wohnung an Wohnberechtigte überlassen. Insbesondere sind die Wohnberechtigungsscheine in einer Rücklaufkontrolle auf ihre Gültigkeit und die angemessene Belegung im Hinblick auf die Wohnungsgröße zu überprüfen. Ebenso ist auf die bestimmungsgemäße Überlassung der Wohnungen an die dafür vorgesehenen Personengruppen zu achten. Vermieter dürfen Wohnungen nur in der im Wohnberechtigungsschein genannten Wohnungsgröße und bei Mehrpersonenhaushalten nur an die in der Bescheinigung genannten Haushaltsangehörigen überlassen, sofern die Förderzusage keine Sonderregelung enthält. (siehe auch Muster-WBS-Rückseite, Mietvertragsbestätigung). Sind die Verfügungsberechtigten ihren Verpflichtungen nach § 11 Abs. 1 SHWoFG i.V.m. Ziffer 5.1.1 Absatz 1 VB-SHWoFG oder der Förderzusage offensichtlich nicht nachgekommen, sind sie aufzufordern, hierzu Stellung zu nehmen bzw. bisher nicht übersandte Unterlagen unverzüglich zur Verfügung zu stellen.

(5) Sobald voraussehbar ist, dass eine gebundene Wohnung bezugsfertig oder frei wird, hat die oder der Verfügungsberechtigte dies der katasterführenden Stelle unverzüglich schriftlich anzuzeigen (eine formlose Mitteilung ist ausreichend) und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen. Im Rahmen der Vereinbarung eines Wohnflächenpools ist es ausreichend, wenn der/die Verfügungsberechtigte der amtsfreien Gemeinde bzw. dem Amt quartalsweise die Listen mit den betroffenen Förderwohnungen und Ersatzwohnungen zur Kenntnis gibt. Einzelheiten sind im Kooperationsvertrag zu regeln.

(6) Die Investitionsbank hat nach § 15 Abs. 1 Satz 2 SHWoFG den zuständigen Stellen die hierfür erforderlichen Auskünfte zu erteilen, soweit sie über die Informationen verfügt, und bei ihr vorhandene Nachweise zur Wohnberechtigung zu übermitteln. Weiterhin sind nach § 15 Abs. 4 SHWoFG Verfügungsberechtigte sowie Mieterinnen und Mieter verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Nachweise zur Wohnberechtigung zu übermitteln, Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und 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. Dasselbe gilt für Empfängerinnen und Empfänger von Fördermittel für Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen. Dies sind die wesentlichen Instrumente, um die Daten über die Wohnungen nach § 15 Abs. 1 SHWoFG zu erfassen und zu aktualisieren.

(7) Verfügungsberechtigte sowie Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, der Stelle, die die Förderzusagen nach § 5 Absatz 1 erteilt oder vereinbart, Auskunft zu erteilen, Nachweise zur Wohnberechtigung zu übermitteln und Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren.

(8) Verwaltungsakte der zuständigen Stellen können im Wege des Verwaltungszwangs vollzogen werden. Die Regelung umfasst alle Vollstreckungsarten der Vollstreckung nach dem Landesverwaltungsgesetz Schleswig-Holstein als einschlägiger Rechtsgrundlage. Dies gilt sowohl für die Vollstreckung von Geldforderungen (§§ 285 ff LVwG) als auch den Verwaltungszwang zur Erzwingung von Handlungen, Duldungen und Unterlassungen (§§ 228 ff. LVwG). Die Vollstreckung setzt einen Verwaltungsakt voraus, dessen Rechtsgrundlage im SHWoFG liegt (z.B. Anordnung einer Auskunftserteilung oder Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines).

(9) Bei der Verarbeitung der Daten sind die Vorschriften der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) vom 27. April 2016 und des Landesdatenschutzgesetzes vom 2. Mai 2018 (GVOBl. Schl.-H. S. 162) zu beachten. Daten über den Mieter sind mit seinem Auszug aus der geförderten Wohnung unverzüglich aus dem Wohnungskataster zu löschen.

Die wohnungsbezogenen Daten sind mit dem Ende der Bindungen aus dem Förderverhältnis aus dem Wohnungskataster zu löschen. Die Unterlagen sind gesondert fünf Jahre aufzubewahren; die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem das Ende der Bindung eingetreten ist. Eine Verlängerung der Aufbewahrungsfrist ist möglich, wenn die Unterlagen zur weiteren Aufgabenerfüllung benötigt werden.

8.1.2 Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen

Bei geförderten Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen sind folgende Angaben im Wohnungskataster zu erfassen:

1. Beschreibung der Maßnahme (Inhalt, Dauer).
2. Räumliche Zuordnung zu einem geförderten Wohnungsbestand (Regelfall) oder einem Gebiet, das zwar keine oder nur wenige gebundene Wohnungen aufweist, aber überwiegend von den Zielgruppen des SHWoFG bewohnt wird (Ausnahmefall).

8.2 Mitteilungspflicht bei Veräußerung oder Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

§ 15 Abs. 3 SHWoFG begründet die Verpflichtung des Vermieters bzw. den ihm nach § 15 Abs. 8 Satz 1 SHWoFG gleichgestellten Verfügungsberechtigten, der Investitionsbank als zuständige Stelle nach § 2 Abs. 1 SHWoFG-DVO die Veräußerung belegungs- oder mietgebundener Wohnungen oder die Begründung von Wohneigentum unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Eine unverzügliche Mitteilung liegt in der Regel vor, wenn die Mitteilung innerhalb eines Monats nach Eintritt des Mitteilungsgrundes (Beurkundung des Veräußerungsvertrages bzw. Eintragung des Wohnungseigentums) der Investitionsbank zugeht. Die Investitionsbank benachrichtigt ihrerseits die für das Führen des Wohnungskatasters zuständigen Stellen.

8.3 Auskunftersuchen gegenüber Arbeitgeber/Arbeitgeberin und Finanzbehörden

Voraussetzung für das Auskunftersuchen 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 des Wohnungssuchenden oder Antragstellers bestehen. Beweise für die Unrichtigkeit sind nicht erforderlich, eine fehlende Plausibilität ist ausreichend. Den Betroffenen soll vor dem Auskunftersuchen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Nur in besonders gelagerten Einzelfällen, etwa bei beruflicher oder urlaubsbedingter Abwesenheit oder anhaltender gesundheitlicher Verhinderung des/der Betroffenen, kann von seiner Stellungnahme abgesehen werden.

9 Zu § 18 – Verstöße und Ordnungswidrigkeiten

9.1 Geldleistungen und Ausgleichsverträge

9.1.1 Relevante Verstöße

(1) Bei Verstößen gegen § 11 Abs. 1 bis 3 SHWoFG (Belegungsbindungen und -rechte), § 12 Abs. 2 bis 4 SHWoFG (Höchstzulässige Miete) und den §15 Absatz 2, 3 Satz 1 oder 4 Satz 1 und 2 (Mitteilungspflichten und Sicherung der Zweckbestimmung) kann die zuständige Stelle für die Dauer des Verstoßes Geldleistungen durch Verwaltungsakt festsetzen. Die Geldleistungen nach § 18 Abs. 1 SHWoFG sind öffentlich-rechtlicher Natur. Sie dienen dem Ausgleich des entstandenen Schadens. Für die Bemessung der Geldleistungen sind ausschließlich der Wohnwert der Wohnung und die Schwere des Verstoßes maßgebend. Der Anspruch richtet sich gegen den/die Verfügungsberechtigten/Verfügungsberechtigte.

(2) Anstelle oder neben Geldleistungen können durch öffentlich-rechtlichen Ausgleichsvertrag zwischen der zuständigen Stelle und der oder dem Verfügungsberechtigten Leistungen gemäß § 10 Absatz 2 SHWoFG vereinbart werden, die ins-gesamt dem Wert der ermittelten Geldleistung entsprechen. Damit kann der Bedarf an Leistungen der sozialen Wohnraumförderung vor Ort stärker berücksichtigt werden. Ausgleichsverträge bieten sich insbesondere dann an, wenn größere Bestände betroffen sind. Die vertragliche Gestaltung ersetzt keine Aufklärung des Sachverhaltes. Um die Höhe für den Ausgleich des verlorenen Subventionswertes zu ermitteln, wird wie bei einem Geldleistungsbescheid anhand der entsprechenden Regelsätze die Geldleistung für die vorliegenden Verstöße berechnet. Der Vertrag bedarf der Genehmigung des für die Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums; es entscheidet im Benehmen mit der Stelle, die die Förderzusage erteilt hat.

9.1.2 Grundsätze der Bemessung der Geldleistung

Schadenskriterien sind ausschließlich der Wohnwert der Wohnung (Größe, Ausstattung, Baujahr) und die Schwere des Verstoßes, insbesondere die Dauer und Intensität, in der die Wohnung dem sozialen Wohnungsmarkt entzogen wurde.

(1) Vor der Festsetzung der Geldleistung ist abzuwägen, ob der schadensadäquate Geldleistungsbetrag aus Billigkeitsgründen zu reduzieren ist oder entfällt (vergleiche Ziffer 9.1.4).

(2) Die Bemessung der Geldleistung erfolgt nach gebundenem Ermessen. Im Höchstfall beträgt sie monatlich 15,00 € je Quadratmeter Wohnfläche.

(3) Werden durch dieselbe Handlung mehrere Vorschriften des SHWoFG schuldhaft verletzt, so wird grundsätzlich nur eine Geldleistung nach dem höchsten Regelsatz bestimmt (9.1.3 Absatz 1 bis 6). Eine Ausnahme gilt im Falle der Überschreitung der Wohnfläche: Entsprechend den Bestimmungen bei der Freistellung (Nummer 7.4.3 Absatz 4 sechster Spiegelstrich) wird für die überschrittene Fläche der Regelsatz nach 9.1.3 Absatz 2 angesetzt, für den weiteren Verstoß wird die Geldleistung auf der Grundlage der angemessenen Wohnfläche berechnet.

9.1.3 Regelsätze

Die Geldleistungen betragen regelmäßig je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

(1) 1,00 €,

- wenn der/die Verfügungsberechtigte gegen die Anzeige und Mitteilungspflicht nach § 15 SHWoFG verstoßen hat, es sei denn, dass gleichartige Verstöße nicht mehr zu erwarten sind;

- wenn der/die Verfügungsberechtigte gegen einen Vorbehalt für bestimmte Haushalte verstoßen hat.

(2) 1,50 €

wenn der/die Verfügungsberechtigte Wohnraum einem wohnberechtigten Haushalt überlassen hat und dadurch die angemessene Wohnungsgröße überschritten wurde. Bemessungsgrundlage ist die überschrittene Fläche.

(3) 2,00 €,

wenn bei der Belegung ein Wohnungsbesetzungsrecht **oder Benennungsrecht** nicht beachtet wird.

(4) 3,00 €,

wenn der/die Verfügungsberechtigte eine Wohnung ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines überlassen hat oder ohne Genehmigung selbst nutzt.

(5) 3,50 € bis 5,00 €,

bei Verstößen gegen das Verbot der Zweckentfremdung oder baulicher Veränderungen sowie bei mehr als sechsmonatigem Leerstehenlassen einer Wohnung ohne Genehmigung.

(6) Liegen die Voraussetzungen für eine Freistellung nach § 14 SHWoFG i.V.m. Nummer 7 VB-SHWoFG vor, reduzieren sich die Regelsätze der Absätze 2 bis 4 auf die Höhe des Deckelungsbetrages nach Nummer 7.4.3 Absatz 4 VB-SHWoFG.

(7) Wurde ein Verstoß durch die Genehmigung einer Zweckentfremdung oder einer baulichen Veränderung ausgeräumt oder hätte er bei rechtzeitiger Antragstellung ausgeräumt werden können, sollen abweichend von Absatz 5 Geldleistungen nur in Höhe einer angemessenen Ausgleichszahlung nach § 11 Abs. 3 SHWoFG festgesetzt werden.

(8) Bei Verstößen gegen die Mietbindung werden Geldleistungen in Höhe der Differenz zur zulässigen Miete erhoben, es sei denn, dass die Miete innerhalb eines Monats nach Aufforderung gesenkt und der überhöhte Betrag erstattet wurde.

9.1.4 Billigkeitsprüfung

(1) Die Geldleistungen sollen nicht oder nicht in der angegebenen Höhe gefordert werden, wenn die Geltendmachung unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalles unbillig wäre. Die Billigkeitsgründe sind durch Aktenvermerk zu belegen.

(2) Von der Festsetzung einer Geldleistung kann insbesondere abgesehen werden, wenn

– der/die Verfügungsberechtigte unverzüglich nach Feststellung des Verstoßes die erforderlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung der bestimmungsgemäßen Nutzung durchführt und die bestimmungswidrige Verwendung der Wohnung bis zur Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes nicht länger als sechs Monate gedauert hat;

– der/dem ohne Nachweis der Wohnberechtigung eingezogenen Mieterin/Mieter nachträglich ein solcher erteilt oder der/dem Verfügungsberechtigten die Selbstnutzung nachträglich genehmigt wird. Liegen die Voraussetzungen für den Nachweis einer Wohnberechtigung zwar bei der nachträglichen Antragstellung vor, lagen sie dagegen bei Bezug der Wohnung nicht vor, sind Geldleistungen für die Zeit bis zur Bescheinigung der Wohnberechtigung zu fordern;

– der/dem ohne Nachweis der Wohnberechtigung eingezogenen Mieterin/Mieter zwar kein Nachweis mehr erteilt werden kann, weil das Gesamteinkommen im Zeitpunkt der nachträglichen Antragstellung die Einkommensgrenze übersteigt, die

Voraussetzungen für die Bescheinigung der Wohnberechtigung im Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung aber vorgelegen haben.

– eine nur geringfügige Überschreitung der Wohnfläche (bis zu fünf Quadratmetern) nach 3.2.2 Absatz 5 bei Überlassung der Wohnung genehmigungsfähig gewesen wäre.

- dem Mieterhaushalt der Wohnberechtigungsschein fehlt, aber Leistungsbescheide nach § 22 SGB II oder § 29 SGB XII und für Wohngeldleistungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 WoGG vorliegen.

9.1.5 Verfahren

(1) Die zuständige Stelle setzt Geldleistungen in einem Leistungsbescheid fest, der die Ermessenserwägungen der Behörde erkennen lässt und mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen ist. Die Leistungspflicht beginnt mit dem auf den Verstoß folgenden Monat und endet mit Ablauf des Monats, der der Beseitigung des Verstoßes vorangegangen ist. Die Geldleistungen werden nur mit einem auf volle Euro abgerundeten Betrag festgesetzt.

(2) Bei Fortdauer des Verstoßes ist die Geldleistung nicht nur in Höhe des für die bisherige Dauer vom Beginn des Verstoßes an bis zum Erlass des Bescheides geschuldeten Betrages, sondern auch des künftigen monatlichen, während der Dauer des Verstoßes zu entrichtenden Betrages festzusetzen.

(3) Sind in einem Bescheid Geldleistungen für die Zukunft festgesetzt, ist der Bescheid von dem Zeitpunkt an aufzuheben, zu dem der gesetzmäßige Zustand wiederhergestellt ist oder das Ende der Bindungen eingetreten ist.

(4) Die zuständige Stelle hat die festgesetzten Geldleistungen einzuziehen und gesammelt (ohne Aufschlüsselung nach Verfügungsberechtigten oder Wohnungen) jeweils am 10. Januar, 10. April, 10. Juli und 10. Oktober an die Investitionsbank abzuführen, sofern die Wohnungen nicht von einer anderen Stelle allein gefördert worden sind.

(5) Stellt die zuständige Stelle einen Verstoß gegen die Zweckbindung fest, hat sie die Investitionsbank darüber und über die Art und Weise, in der sie ihre Befugnisse ausgeübt hat, zu informieren.

9.2 Ordnungswidrigkeiten

Neben Geldleistungen können als Ordnungswidrigkeit auch Bußgelder erhoben werden, wenn Verstöße gegen bestimmte Pflichten des SHWoFG vorliegen. Das schuldhaftes Handeln schließt Vorsatz und Fahrlässigkeit mit ein. So wäre beispielsweise im Falle der Überlassung einer Sozialwohnung an nichtberechtigte Haushalte der oder die Verfügungsberechtigte nur dann entlastet, wenn er oder sie bei hinreichender Sorgfalt nicht einmal hätte erkennen können, dass Bindungen auf der Wohnung liegen – beispielsweise, weil er oder sie als Rechtsnachfolger oder

Rechtsnachfolgerin handelt und vom Rechtsvorgänger oder der Rechtsvorgängerin nicht unterrichtet wurde und keine Belastungen im Grundbuch ersichtlich sind.

Bußgelder können sich an jede oder jeden richten, die oder der zur Einhaltung der Bindungen verpflichtet ist. Dies ist in der Regel der oder die Verfügungsberechtigte, aber auch der Mieter oder die Mieterin, soweit ihn oder sie die Bindungen bei der Untervermietung betreffen. Bußgelder können auch verhängt werden, wenn erforderliche Auskünfte, z.B. zu den Wohnungen oder zu Inhalten der Wohnberechtigungsscheine, nicht erteilt, Einsicht in die Unterlagen verwehrt und die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen nicht gestattet werden (vgl. § 18 Absatz 2 Nummer 8 SHWoFG).

9.2.1 Relevante Verstöße

Die Ordnungswidrigkeitstatbestände sind abschließend in § 18 Abs. 2 SHWoFG aufgeführt. Eine fahrlässige Begehung ist ausreichend.

9.2.2 Grundsätze der Festsetzung

(1) Bei der Bemessung der Bußgeldhöhe sind die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und der Vorwurf, der die verantwortliche Person trifft sowie deren wirtschaftliche Verhältnisse zu berücksichtigen (§ 17 Abs. 3 OWiG). Das Bußgeld soll den aus der Ordnungswidrigkeit erlangten wirtschaftlichen Vorteil übersteigen. Bei fahrlässiger Begehung der Ordnungswidrigkeit reduziert sich der Höchstbetrag auf die Hälfte (§ 17 Absatz 2 OWiG).

(2) Die vereinnahmten Bußgelder verbleiben bei der zuständigen Stelle als allgemeine Haushaltsdeckungsmittel.

(3) Die Investitionsbank ist über den Gesetzesverstoß zu unterrichten.

9.3 Grundsatz der Verhältnismäßigkeit

Die Vorschriften für Geldleistungen und Geldbußen stehen in einem engen systematischen Zusammenhang zueinander, zumal sie fast die gleichen Verstöße zum Gegenstand haben. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit sollte daher bei gleichen Tatbeständen nur eine Maßnahme ergriffen werden. Auch ein Bußgeld soll nicht oder nur in geringer Höhe erhoben werden, wenn unter Billigkeitsgesichtspunkten auf eine Geldleistung vollständig oder teilweise verzichtet wird. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist ebenfalls zu beachten, wenn Verstöße neben den gesetzlichen Sanktionen auch durch eine Vertragsstrafe geahndet werden können.

10 Zu § 19 – Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung
(Experimentierklausel)

(1) Mit der Experimentierklausel soll ein Verfahren gefunden werden, das eine Grundlage für die Übertragung von Bindungen bietet, wenn Mieterinnen und Mieter nach Bezug der geförderten Wohnung aus den Einkommensgrenzen herauswachsen. Zur Verbesserung der zweckentsprechenden Nutzung des Sozialwohnungsbestands sollen hierfür die Gestaltungsmöglichkeiten von Kooperationsverträgen erweitert werden. Über vertragliche Lösungen können Kommunen, Investoren und die IB.SH gezielt steuern, wo die Instrumente der Wohnraumförderung wirken sollen und in welchen Beständen eine Bindungsübertragung sinnvoll ist. Ebenso werden gemeinsame Absprachen über die Erfassung und Kontrolle der Belegungsbindungen in den Kooperationsverträgen getroffen.

(2) Mit Genehmigung des für die Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums können Kooperationsverträge gemäß § 6 SHWoFG vereinbart werden, die eine Übertragung von Bindungen belegter Wohnungen auf gleichwertige Ersatzwohnungen zum Gegenstand haben und den förderrechtlichen Mieterschutz nach § 12 und § 15 Absatz 7 Satz 1 SHWoFG einschränken. Die Aufhebung von Bindungen belegter Wohnungen setzt voraus, dass das Einkommen des Mieterhaushaltes die jeweiligen Einkommensgrenzen nach § 8 Absatz 2 SHWoFG in Verbindung mit Abschnitt 3 der Landesverordnung zur Durchführung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes vom 4. Juni 2019 (GVObI. Schl.-H. S. 171) um mindestens 30 % übersteigt.

(3) Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft über die für eine Aufhebung der Bindung maßgeblichen Verhältnisse zu erteilen. Nach § 1 Absatz 1 der Durchführungsverordnung zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG-DVO) sind hierfür die amtsfreien Gemeinden und Ämter zuständig.

Weitere Konkretisierungen werden sich aus möglichen Projekten und deren Evaluierung ergeben.

11 Schlussvorschriften

Diese Verwaltungsbestimmungen treten mit Wirkung vom 1. September 2012 in Kraft und sind befristet bis zum 1. August 2027.