

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoFGWoBindG)

Vom 15. Oktober 2002

Wohnungsgrößen im Land Brandenburg auf Seite 5

Das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts ist am 1. Januar 2002 in Kraft getreten. Wesentlicher Bestandteil dieses Artikelgesetzes ist das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Das WoFG ist ab 2002 bzw. bei Anwendung der Überleitungsvorschrift des § 46 Abs. 2 WoFG ab 2003 die rechtliche Grundlage für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung. Das WoFG hat das aus der Nachkriegszeit stammende soziale Wohnungsbaurecht des Bundes, insbesondere das Zweite Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) und die Neubaumietenverordnung (NMV) abgelöst und die Förderung den heutigen Erfordernissen, die an eine soziale Wohnraumförderung zu stellen sind, angepasst.

- Im Gegensatz zur quantitativen Ausrichtung der Förderung auf breite Schichten der Bevölkerung sollen jetzt Haushalte gefördert werden, die sich am Markt ohne staatliche Unterstützung nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.
- Neben der Förderung des Neubaus ist die Förderung der Modernisierung und (in den neuen Ländern) Instandsetzung bestehenden Wohnraums ausdrücklich Fördergegenstand.
- Unterschiedliche Förderwege (wie der 1., 2., 3. Förderungsweg, einkommensorientierte Förderung) sind im WoFG nicht mehr vorgesehen. Die Länder sollen einen größeren Gestaltungsspielraum als bisher erhalten und in eigener Verantwortung auf unterschiedliche regionale und örtliche Gegebenheiten reagieren können.
- Die Gemeinden sollen stärker als bisher die soziale Wohnraumförderung mitgestalten.

Sie können

- kommunale Wohnraumversorgungskonzepte entwickeln, die bei der Förderung durch die Länder berücksichtigt werden können,
- mit eigenen finanziellen Mitteln eine soziale Wohnraumförderung nach dem WoFG durchführen,
- Kooperationsverträge gem. §§ 14, 15 schließen.

Es gibt kein besonderes Mietrecht (Kostenmietrecht des 1. Förderungsweges) mehr. Vielmehr gilt das allgemeine Wohnraummietrecht, ergänzt um Vorschriften, die die mit der Förderung verfolgten Ziele sichern sollen, wie z.B. die Bestimmung einer höchstzulässigen Miete in der Förderzusage. Die Steuerungsmöglichkeiten, die das WoFG den zuständigen Stellen in Bezug auf Belegungs- und Mietbindungen einräumt, sollen nicht nur im Zeitpunkt der Förderung, sondern verstärkt auch während der gesamten Bindungsdauer eingesetzt werden, um die mit der Förderung verfolgten Ziele langfristig zu erhalten. Auf die jeweiligen örtlichen Bedarfssituationen soll flexibel reagiert werden können.

Die Steuerungsinstrumente zum Zeitpunkt der Förderung sind:

- Einhaltung von Einkommensgrenzen gem. § 9 Abs. 2 oder § 9 Abs. 3 WoFG,
- die Bestimmung einer höchstzulässigen Miete unterhalb der ortsüblichen Miete in der Förderzusage (§§ 7, 28 WoFG),
- die Vereinbarung unmittelbarer, verbundener oder mittelbarer Belegung in der Förderzusage (§ 26 Abs. 1 WoFG),
- die Vereinbarung allgemeiner Belegungsrechte, Benennungsrechte und Besetzungsrechte in der Förderzusage (§ 26 Abs. 2 WoFG).

Die Instrumente während der Dauer der Förderung sind:

- die Freistellung (§ 30 WoFG),
- die Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen (§ 31 WoFG),
- die Genehmigung von Selbstnutzung, Nichtvermietung, Zweckentfremdung und baulicher Änderung (§ 27 Abs. 7 WoFG).

Die zuständigen Stellen können unter den in § 30 Abs. 1 genannten Voraussetzungen von den Verpflichtungen gem. § 27 Abs. 1 und 7 Satz 1 WoFG freistellen. Das sind Freistellungen:

- von der Einkommensgrenze,
- von der Wohnfläche,
- von dem Vorbehalt für bestimmte Haushalte,
- von der Vorlage eines WBS insgesamt,
- von der Verpflichtung, die Selbstnutzung, Nichtvermietung, Zweckentfremdung und bauliche Änderung genehmigen zu lassen.

Freistellungen können für einzelne Wohnungen, oder für eine Vielzahl von Wohnungen bestimmter Art oder in bestimmten Gebieten erteilt werden.

Abweichend vom bisherigen Recht ist Voraussetzung für eine Freistellung, dass ein Ausgleich erfolgt. Dieser kann bestehen:

- in der Einräumung eines Belegungsrechts an einer Ersatzwohnung, die bezugsfertig oder frei ist,
- in einem Geldausgleich in angemessener Höhe oder
- in einem sonstigen Ausgleich in angemessener Art und Weise (z. B. Verlängerung der Bindungswirkung).

Durch § 31 WoFG können - anders als bei der Freistellung nach § 30 WoFG - nicht nur die Belegungs- sondern auch die Mietbindungen von einer oder mehreren Förderwohnungen (inklusive der sonstigen Berechtigungen und Verpflichtungen) auf eine oder mehrere bisher ungebundene Ersatzwohnungen desselben Verfügungsberechtigten übertragen werden. Die Übertragung ist nur unter den im Gesetz genannten Voraussetzungen möglich. Zuständig ist die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB). Sind die Förder- und Ersatzwohnungen nicht gleichwertig, ist gleichwohl nach § 31 Abs. 2 WoFG eine Übertragung mit Änderung der Belegungs- und Mietbindungen möglich, sofern der Verfügungsberechtigte dadurch keinen mehr als nur unerheblichen wirtschaftlichen Vorteil erlangt. So können etwa die Bindungen zu Gunsten des Verfügungsberechtigten verändert werden, wenn dieser mehr Ersatzwohnungen oder Ersatzwohnungen mit einem höheren Wohnwert anbietet.

Haben die Ersatzwohnungen eine geringere Anzahl oder einen geringeren Wohnwert, kann durch Änderung der Bindungen zu Lasten des Verfügungsberechtigten ein Ausgleich erfolgen, z. B. durch eine längere Bindungsdauer oder niedrigere Höhe der höchstzulässigen Miete oder durch die Einräumung von Benennungs- oder Besetzungsrechten anstelle allgemeiner Belegungsrechte. Kooperationsverträge gem. §§ 14, 15 WoFG können u.a. Aufhebungen oder Änderungen von Belegungs- und Mietbindungen gemäß §§ 30, 31 WoFG zum Inhalt haben. Sie können aber darüber hinaus auch andere Vereinbarungen über Angelegenheiten der örtlichen Wohnraumversorgung betreffen (z. B. kann vereinbart werden, dass bestimmte Wohnungsbestände befristet oder dauerhaft von Belegungsbindungen freigestellt werden, dafür die Bindungen bei diesen oder anderen Wohnungsbeständen verlängert werden).

Die Wahl des Steuerungsmittels ist unter Zweckmäßigkeitsgesichtspunkten zu treffen. Wenn z. B. auf Grund von Leerstand in der Gemeinde auf nicht absehbare Zeit ein weiterer Bedarf an Belegungsbindungen nicht besteht, kann es zweckmäßig sein, anstelle der Übertragung von Belegungsbindungen gemäß § 31 eine zeitlich befristete Freistellung von Belegungsbindungen gemäß

§ 30 mit einer Verlängerung der Bindungsdauer zu wählen. Sofern zur effektiven Gestaltung der örtlichen Wohnraumversorgung in größerem Umfang Belegungsbindungen verändert werden sollen, wird es sich anbieten, die genannten Einzelinstrumente im Rahmen eines Kooperationsvertrages zu kombinieren. Weiterer Vorteil des Kooperationsvertrages ist, dass alle Beteiligten (Gemeinde, Wohnungsamt, ILB und Verfügungsberechtigte) die Bedingungen gemeinsam aushandeln können. Die vorgenannten Instrumente während der Dauer der Förderung gelten über § 7 WoBindG auch für den nach Maßgabe des § 50 WoFG in dessen Abs. 1 genannten Wohnraum der öffentlich gefördert ist oder als öffentlich gefördert gilt, d. h., für den nach dem II. WoBauG geförderten Altbestand des 1. Förderweges sowie für die nach dem Brandenburgischen Belegungsbindungsgesetz (BelBindG) belegungsgebundenen Wohnungen.

Für diesen Altbestand werden die Steuerungsmöglichkeiten der §§ 30, 31, 14, 15 und § 27 Abs. 7 WoFG über § 7 WoBindG zunächst hauptsächlich anzuwenden sein. Belegungs- und Mietbindungen an Altbeständen, die im Rahmen der Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung des Landes und im sogenannten 3. Förderungsweg begründet wurden, können durch Änderung der Bewilligungsbescheide bzw. der Fördervereinbarungen umgestaltet werden. Hierüber entscheidet die ILB. Bei den von ihr insoweit zu treffenden Ermessensentscheidungen wendet sie die Regelungen des WoFG und dieser Verwaltungsvorschrift zu den Belegungs- und Mietbindungen sinngemäß bzw. als Auslegungshilfe an.

Zum Vollzug Wohnraumförderungsgesetz und des Wohnungsbindungsgesetzes werden nachfolgende Verwaltungsvorschriften erlassen.

Inhaltsübersicht

I. Wohnraumförderungsgesetz - WoFG

1. Zu § 1 Anwendungsbereich
2. Zu § 3 Zuständige Stelle
3. Zu § 9 Einkommensgrenzen
4. Zu § 10 Wohnungsgrößen
5. Zu § 13 Förderzusage
6. Zu §§ 14,15 Kooperationsvertrag
7. Zu § 18 Haushaltsangehörige
8. Zu §§ 20-24 Einkommensermittlung
9. Zu § 26 Gegenstände und Arten der Belegungsrechte
10. Zu § 27 Wohnberechtigungsschein, Sicherung der Belegungsrechte
11. Zu § 28 Bestimmung und Sicherung der höchstzulässigen Miete
12. Zu § 29 Dauer der Belegungs- und Mietbindungen
13. Zu § 30 Freistellung von Belegungsbindungen
14. Zu § 31 Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen
15. Zu § 32 Vorschriften der Sicherung, Datenerhebung
16. Zu § 33 Geldleistung bei Gesetzesverstößen
17. Zu § 44 Sonderregelungen für einzelne Länder
18. Zu § 47 Darlehen des Bundes und Förderung auf Grund früheren Rechts
19. Zu § 48 Anwendung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes
20. Zu § 50 Anwendung des Wohnungsbindungsgesetzes, der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung
21. Zu § 52 Bußgeldvorschriften

II. Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG

1. Zu § 1 Anwendungsbereich
2. Zu § 2 Sicherung der Zweckbestimmung
3. Zu § 3 Zuständige Stelle
4. Zu § 4 Überlassung an Wohnberechtigte

5. Zu § 5 Ausstellung der Bescheinigung über die Wohnberechtigung
6. Zu § 5a Sondervorschriften für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf
7. Zu § 7 Freistellung von den Belegungsbindungen, Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen, Erhaltung der Mietwohnnutzung, Kooperationsverträge
8. Zu § 16 Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung
9. Zu § 17 Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Zwangsversteigerung
10. Zu § 18 Bestätigung des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“
11. Zu § 25 Maßnahmen bei Gesetzesverstößen
12. Zu § 26 Ordnungswidrigkeiten

III. Gebühren

IV. In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten

Anlage 1: Datenschutzklausel

Anlage 2: Kontrollrichtlinien

I. Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)

1. Zu § 1 Anwendungsbereich

Das WoFG gilt für Wohnräume und Wohnungen, für die Fördermittel nach Maßgabe dieses Gesetzes gewährt wurden und werden (soziale Wohnraumförderung). Es unterscheidet hauptsächlich zwei Gruppen, zum einen das selbstgenutzte Wohneigentum, zum anderen Mietwohnungen.

2. Zu § 3 Zuständige Stelle

2.1 Die zuständigen Stellen sind nach der Verordnung über die zuständigen Stellen auf dem Gebiet des Wohnungswesens (Wohnungswesenzuständigkeitsverordnung- WoweZV) vom 15. März 2002 (GVBl. II, S. 173) in der Regel die Ämter, amtsfreien Gemeinden und kreisfreien Städte. Für bestimmte Aufgaben ist die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) zuständig. Soweit die Wohnungen ausschließlich mit Mitteln der Landkreise, der Ämter, amtsfreien Gemeinden oder der kreisfreien Städte oder überwiegend zusammen mit einem oder mehreren dieser Zuwendungsgeber gefördert wurden, können auch Zuständigkeiten des jeweiligen Zuwendungsgebers gegeben sein (vgl. § 3 Nr. 2 WoweZV).

2.2 Die Ämter, amtsfreien Gemeinden und kreisfreien Städte nehmen diese Aufgaben, ausgenommen die Aufgaben nach § 3 Nr. 2 WoweZV, als Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung wahr.

2.3 Die Sonderaufsicht über die Ämter und amtsfreien Gemeinden führt der Landrat, die Sonderaufsicht über die Landkreise und die kreisfreien Städte führt das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV); es ist zugleich oberste Sonderaufsichtsbehörde. Die Befugnisse der Sonderaufsichtsbehörden werden durch § 132 Abs. 2 Buchstabe a und b der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) geregelt. Die Sonderaufsichtsbehörde hat danach z. B. das Unterrichtsrecht nach § 123 GO sowie das Recht, zur Sicherung des gleichmäßigen Gesetzesvollzuges allgemeine Weisungen zu erteilen.

3. Zu § 9 Einkommensgrenzen

3.1 Zum Bezug einer geförderten Wohnung nach dem WoFG bedarf es der Einhaltung der in Absatz 2 genannten Einkommensgrenzen. Eine Überschreitung, auch eine geringfügige, ist danach nicht möglich. Zur Ermittlung des Einkommens wird verwiesen auf die Erläuterungen zu den §§ 20 bis 24 i.V.m dem Einkommensermittlungserlass vom 6. Mai 2002 (ABl. S. 566)

3.2 Nach Maßgabe des Abs. 3 hat die Landesregierung die Verordnung zur Festlegung von Einkommensgrenzen nach dem Wohnraumförderungsgesetz (Wohnraumförderungseinkommensgrenzenverordnung - WoFGEGV) vom 15. März 2002 (GVBl. II, S. 175) erlassen, die eine Überschreitung der nach Absatz 2 festgelegten Grenzen um 40% für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum in bestimmten Gebieten zulässt.

3.3 Maßgebend bei der Vermietung von geförderten Wohnungen ist die im Fördervertrag getroffene Aussage über die einzuhaltende bzw. maßgebliche Einkommensgrenze.

4. Zu § 10 Wohnungsgrößen

4.1 Im Land Brandenburg werden für alle geförderten Mietwohnungen nachfolgende Wohnungsgrößen als angemessene Wohnungsgrößen gemäß Abs. 1 Nr. 1 bestimmt, für Haushalte mit:

- einer Person: bis zu 50 m² Wohnfläche oder 2 Wohnräume
- zwei Personen: bis zu 65 m² Wohnfläche oder 2 Wohnräume
- drei Personen: bis zu 80 m² Wohnfläche oder 3 Wohnräume
- vier Personen: bis zu 90 m² Wohnfläche oder 4 Wohnräume.

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 10 m² oder einen weiteren Wohnraum.

4.2 Die angegebene Anzahl der Wohnräume ist zuzüglich Küche und Nebenräume unabhängig von der Wohnfläche zu verstehen. Die angegebene Quadratmeterzahl schließt Küche und Nebenräume ein.

4.3 Von der maßgeblichen Wohnungsgröße kann gemäß Absatz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 27 Abs. 4 im Einzelfall abgewichen werden. Eine zusätzliche Wohnfläche bis zu 10 m² oder ein zusätzlicher Raum kann auf Antrag anerkannt werden, wenn

- besondere persönliche oder berufliche Bedürfnisse dies erfordern (z.B. Notwendigkeit eines Arbeitszimmers, Schwerbehinderung, gesundheitliche Gründe),
- ein nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartender Raumbedarf nachgewiesen wird (z.B. bei Alleinerziehenden mit Kind, bei jungen, noch kinderlosen Paaren, bei beabsichtigter Haushaltszusammenführung),
- besondere Härten vermieden werden sollen (z.B. bei pflegebedürftigen Menschen, bei Freimachung einer größeren geförderten Wohnung, bei Wohnungswechsel aufgrund von Stadtumbau - bzw. umfangreicher Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen).

5. Zu § 13 Förderzusage

5.1 Die Förderung erfolgt ausschließlich öffentlich-rechtlich auf der Grundlage einer Förderzusage, grundsätzlich in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages. Eine Differenzierung in unterschiedliche Förderwege findet nicht mehr statt.

5.2 Belegungs- und Mietbindungen ergeben sich nicht mehr unmittelbar aus dem Gesetz, sondern aus der Förderzusage. Dort sind sie bei Mietwohnraum zwingend zu vereinbaren (Ausnahme für Belegungsbindungen: § 44 Nr. 2).

6. Zu §§ 14 und 15 Kooperationsvertrag

6.1 In einem Kooperationsvertrag können Vereinbarungen über Angelegenheiten der örtlichen Wohnraumversorgung getroffen werden.

6.2 Der Kooperationsvertrag ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag im Sinne der §§ 54 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Brandenburg (VwVfGBbg) außerhalb der Förderung. Er unterliegt damit keiner strikten Bindung an Fördermittel, Fördergegenstände oder Zielgruppen.

6.3 Der Kooperationsvertrag soll eine Ergänzungsfunktion zum Fördervertrag und zu den sonstigen Instrumenten der sozialen Wohnraumförderung haben.

6.4 Parteien eines Kooperationsvertrages nach dem WoFG können Gemeinden, Gemeindeverbände und sonstige öffentliche Stellen einerseits und Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte von Wohnraum andererseits sein.

6.5 Der Kooperationsvertrag kann sich auch auf Wohnungen beziehen, die nicht gebunden sind. In die Vereinbarungen können Dritte (z. B. Wohlfahrtsverbände) einbezogen werden.

6.6 Soweit die Aufgaben der zuständigen Stellen berührt werden, sind diese zu beteiligen (z.B. bei der Freistellung oder Übertragung von Bindungen).

6.7 In § 15 Abs. 1 werden einige der möglichen Gegenstände eines Kooperationsvertrages genannt. Das können Verträge sein zum Quartiersmanagement, zur Übernahme von Bürgschaften und Bewirtschaftungsrisiken und zur Einschränkung des Benennungsrechts auf bestimmte Wohnungstypen.

7. Zu § 18 Haushaltsangehörige

7.1 Die soziale Wohnraumförderung hat den Kreis der berücksichtigungsfähigen Personen neu definiert. Grundvoraussetzung ist, dass die betreffenden Personen eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen. Bewohnen Personen dieselbe Wohnung, ist im Regelfall davon auszugehen, dass sie zum Haushalt rechnen.

7.2 Der Katalog der berücksichtigungsfähigen Haushaltsangehörigen wurde den gewandelten gesellschaftlichen Anschauungen angepasst und um die Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes sowie um die Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft erweitert.

Zum Haushalt rechnen die in Abs. 2 genannten Personen:

- der Antragsteller,
- der Ehegatte,
- der Lebenspartner gemäß Lebenspartnerschaftsgesetz,
- der (gleich- oder verschiedengeschlechtliche) Partner einer sonstigen, auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft.

Zu jeder dieser Personengruppe gehören auch die jeweiligen Verwandten, Verschwägerten, Pflegekinder und Pflegeeltern.

7.3 Verwandte in gerader Linie sind Urgroßeltern, Großeltern, Eltern, Kinder, Enkel und Urenkel. Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie sind Geschwister.

7.4 Verschwägere in gerader Linie sind Stiefeltern, Schwiegereltern und alle Verwandten des Ehegatten in der geraden Linie (z.B. Stiefkinder). Verschwägere zweiten Grades in der Seitenlinie sind Geschwister des Ehegatten (Schwager, Schwägerin) und Ehegatten der Geschwister des Ehegatten.

7.5 Zum Haushalt gehören auch Personen, die alsbald, in der Regel innerhalb von sechs Monaten, in den Haushalt aufgenommen werden sollen. Dies ist durch den Antragsteller in geeigneter Weise nachzuweisen, z.B. durch schriftliche Erklärung.

7.6 Zum Haushalt ist auch bereits ein Kind zu rechnen, dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von sechs Monaten zu erwarten ist (z.B. Mutterpass).

7.7 Kinder getrennt lebender oder geschiedener Elternteile, denen die elterliche Sorge gemeinsam zusteht, gehören als Angehörige zum Haushalt eines jeden Elternteils. Diese Kinder haben zwei wechselseitige, gleichrangige Wohnsitze. Das gilt nicht bei Kindern, die ganz offensichtlich und eindeutig ihren einzigen Lebensmittelpunkt nach den Umständen des Einzelfalls nur bei einem Elternteil haben können.

8. Zu §§ 20 - 24 Einkommensermittlung

Bei jeder Antragstellung auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) muss eine Einkommensermittlung des Antragstellers und der zu seinem Haushalt rechnenden Personen

vorgenommen werden. Maßgebend zur Ermittlung des Einkommens sind die §§ 20 bis 24. Diese entsprechen weitgehend den §§ 25 bis 25d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG). Im Einzelnen wird verwiesen auf den Einkommensermittlungserlass.

9. Zu § 26 Gegenstände und Arten der Belegungsrechte

9.1 Abs. 1 beschreibt die zulässigen Gegenstände von Belegungsbindungen. Es gibt

1. die unmittelbare Belegung an den durch die jeweilige Förderzusage geförderten Wohnungen (Grundvariante),
2. die verbundene Belegung an geförderten und an nicht geförderten Wohnungen,
3. die mittelbare Belegung an anderen, nicht geförderten Wohnungen.

9.2 Die in Absatz 2 genannten Belegungsrechte (allgemeines Belegungsrecht, Benennungsrecht, Besetzungsrecht) bestehen nicht kraft Gesetzes. Sie bestehen nur, wenn sie im Fördervertrag zwischen Fördergeber und Fördernehmer vereinbart werden. Benennungs- und Besetzungsrechte hat die zuständige Stelle nach sozialen Gesichtspunkten auszuüben.

9.3 Benennungsrechte (so genannter Dreivorschlag) können nach dem WoFG räumlich überall begründet werden, ungeachtet ob es sich um ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf handelt oder nicht. Hierdurch soll die Flexibilität bei der Begründung von Belegungsbindungen erhöht werden.

10. Zu § 27 Wohnberechtigungsschein, Sicherung der Belegungsrechte

10.1 Gemäß Abs. 1 darf der Verfügungsberechtigte eine Wohnung nur an einen Wohnungsuchenden mit WBS zum Gebrauch überlassen. Der WBS muss nach den Vorschriften der Absätze 2 bis 5 erteilt worden sein.

10.2 Die Verfügungsberechtigten dürfen eine Wohnung nur natürlichen Personen vermieten, jedoch nicht juristischen Personen oder wirtschaftlichen Unternehmen, selbst wenn die Untervermietung nur an Wohnberechtigte zugesagt wird. Die Globalvermietung geförderter Wohnungen zum Zwecke der Untervermietung (auch an berechtigte Wohnungsuchende) ist unzulässig. Zu Ausnahmen siehe I.13.9.

10.3 Für den WBS werden keine amtlichen Vordrucke vorgeschrieben.

10.4 Einen WBS können Wohnungsuchende nur für eine Wohnung als Hauptwohnsitz erhalten, nicht aber für eine Zweit- oder Nebenwohnung.

10.5 Ein WBS ist grundsätzlich nur volljährigen oder solchen Antragstellern zu erteilen, die während der Geltungsdauer des WBS die Volljährigkeit erreichen. Abweichend davon kann ein WBS an Minderjährige ausgestellt werden, die mindestens das 16. Lebensjahr vollendet haben, wenn diese nach Beurteilung der zuständigen Stelle auf Grund ihrer persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse zur Führung eines eigenen, selbständigen Haushalts in der Lage sind (z. B. auf Empfehlung der Jugendbehörde, Zustimmung der Sorgeberechtigten).

10.6 Ausländer mit einer zum längeren Aufenthalt berechtigenden Aufenthaltsgenehmigung (mindestens ein Jahr) können ebenfalls Wohnungsuchende sein. Derartige Aufenthaltstitel sind (vgl. § 5 des Ausländergesetzes und §§ 3 bis 7a des Aufenthaltsgesetzes/EWG):

- befristete oder unbefristete Aufenthaltserlaubnis,
- Aufenthaltsberechtigung,
- Aufenthaltsbewilligung,
- Aufenthaltsbefugnis.

10.6.1 Ausländische Familienangehörige ohne Aufenthaltsgenehmigung können nur dann berücksichtigt werden, wenn ihre Übersiedlung auf längere Dauer in die Bundesrepublik unmittelbar bevorsteht und nach Auskunft der Ausländerbehörde voraussichtlich eine Aufenthaltsgenehmigung

erteilt wird. Anspruchsberechtigt sind ferner Ausländer, deren Aufenthalt für mindestens sechs Monate mit der Möglichkeit der Verlängerung (nach Auskunft der Ausländerbehörde) geduldet wird.

10.6.2 Nicht antragsberechtigt sind in der Regel Asylbewerber mit einer zur Durchführung des Asylverfahrens erteilten Aufenthaltsgestattung nach § 55 des Asylverfahrensgesetzes (AsylVfG). Asylbewerber werden gemäß § 53 Abs. 1 AsylVfG in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht. Ausnahmsweise kann ihnen ein WBS ausgestellt werden, wenn die für die Unterbringung zuständige Behörde gemäß § 53 Abs. 1 Satz 1 AsylVfG einer Unterbringung außerhalb einer Gemeinschaftsunterkunft zugestimmt hat.

10.7 Bei der Prüfung der Einkommensverhältnisse ist das Gesamteinkommen des Haushalts festzustellen. Einzelheiten sind dem Einkommensermittlungserlass zu entnehmen. Ein WBS ist zu erteilen, wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 oder 3 nicht übersteigt.

10.8 Eine besondere Härte gemäß Abs. 3 Satz 4 Nr. 1 liegt nicht schon dann vor, wenn Wohnungsuchende keine angemessene Wohnung haben und das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze überschreitet und ihnen deshalb kein WBS erteilt werden kann. Es müssen noch weitere besondere Umstände hinzukommen, wie z.B. wenn der Wohnungsuchende gerade an einer bestimmten Wohnung wegen ihrer Lage (unmittelbare Nähe älterer oder pflegebedürftiger Angehöriger), wegen ihrer Ausstattung (z. B. wegen ihrer Eignung zur Benutzung mit Rollstuhl) ein berechtigtes Interesse hat oder im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen umziehen muss und die Versorgung mit anderen, nicht geförderten Wohnungen auch in absehbarer Zeit nicht möglich ist.

10.9 Wenn keine besondere Härte anerkannt werden kann, besteht im Einzelfall die Möglichkeit der Freistellung nach § 30 (siehe I.13).

10.10 Für die Entscheidung über einen Antrag auf einen WBS sind grundsätzlich die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend.

10.11 Anstelle des Zeitpunktes der Antragstellung ist der Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung maßgebend, wenn der Wohnungsuchende den Antrag aus nicht von ihm zu vertretenden Gründen erst nach dem Bezug gestellt hat. Die verspätete Antragstellung ist dann nicht zu vertreten, wenn weder aus Hinweisen des Vermieters noch aus sonstigen Umständen erkennbar war, dass es sich bei der bezogenen Wohnung um eine geförderte Wohnung handelt.

10.12 Der WBS ist trotz Einhaltung der Einkommensgrenze zu versagen, wenn

- eine zum Haushalt rechnende Person ein größeres Vermögen besitzt, sofern eine Versagung für die übrigen zum Haushalt rechnenden Personen keine besondere Härte bedeuten würde, oder
- selbst genutztes Wohneigentum ohne nachvollziehbare Gründe aufgegeben wird, obwohl eine ausreichende Wohnungsversorgung gegeben ist oder war, insbesondere alleine deswegen, um Verkaufserlöse oder Mieterträge zu erzielen.

10.13 Im WBS ist anzugeben:

- Antragsteller,
- alle mitziehenden Personen,
- die Zugehörigkeit zu bestimmten Haushalten (vgl. Absatz 5)
- die maßgebliche Wohnungsgröße nach Raumzahl und Wohnfläche,
- Angabe, welche maßgebliche Einkommensgrenze eingehalten wird.

Weitere Angaben, insbesondere zur sozialen Dringlichkeit oder das Geburtsdatum, sind in den WBS nicht aufzunehmen.

10.14 Nach dem Fördervertrag können Wohnungen bestimmten Haushalten vorbehalten sein. Bestimmte Haushalte im Sinne des Absatzes 5 können insbesondere Schwerbehinderte, ältere Menschen, Familien mit Kindern sein.

10.15 Der WBS kann sowohl von der für den bisherigen Wohnsitz als auch von der für den künftigen Wohnort zuständigen Stelle erteilt werden.

10.16 Ein im Land Brandenburg ausgestellter WBS gilt wegen der landesrechtlichen Besonderheiten bei Einkommensgrenzen, zulässigen Wohnungsgrößen und möglichen Vorbehalten für bestimmte Haushalte nur im Land Brandenburg.

10.17 Beabsichtigt ein Wohnungsuchender in ein anderes Bundesland zu ziehen, sollte ihm geraten werden, den WBS bei der für den zukünftigen Wohnort zuständigen Stelle zu beantragen.

10.18 Wenn ein WBS aus einem anderen Bundesland vorgelegt wird, ist wie folgt zu verfahren:

- Stimmen die inhaltlichen Angaben im WBS mit den landesspezifischen Bestimmungen zu Einkommensgrenzen, Wohnungsgrößen und gegebenenfalls der Zugehörigkeit zu bestimmten Haushalten überein, ist auf einem Beiblatt zum vorgelegten WBS zu bestätigen, dass der WBS auch im Land Brandenburg gilt.
- Stimmt die Einkommensgrenze nicht mit den Bestimmungen im Land Brandenburg (§ 9 Abs. 2 bis höchstens plus 60%) überein, kann keine Bestätigung erfolgen.
- Ist in dem vorgelegten WBS die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 bis plus 60% Überschreitung eingehalten, ist diese Einkommensberechnung anzuerkennen. Stimmen dagegen die Aussagen zur Wohnungsgröße oder zum Vorbehalt für bestimmte Haushalte nicht mit den landesspezifischen Bestimmungen hierzu überein, ist auf einem Beiblatt zum vorgelegten WBS zu bestätigen, dass der WBS mit der entsprechenden Maßgabe im Land Brandenburg gilt.

10.19 Für die Entscheidung über einen Antrag auf Erteilung eines WBS ist eine Gebühr zu erheben (vgl. III).

10.20 Die Erteilung eines WBS ist ein begünstigender Verwaltungsakt (Verleihung eines öffentlich-rechtlichen Wohnrechts) mit Dauerwirkung. Für seine Aufhebung gelten die Regelungen der §§ 48 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Brandenburg.

10.21 Nach Absatz 7 Satz 1 Nr. 1 dürfen Verfügungsberechtigte eine Wohnung nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle selbst nutzen. Die Nutzungsgenehmigung verleiht, wie der WBS, ein öffentlich-rechtliches Wohnrecht. Sie ist zu erteilen, wenn der Verfügungsberechtigte und seine Haushaltsangehörigen die Voraussetzungen für die Erteilung eines WBS nach § 27 Absätze 1 bis 5 erfüllen.

10.22 Das nicht nur vorübergehende, mindestens sechs Monate lang, Leerstehenlassen von Wohnungen ist nach Absatz 7 Satz 1 Nr. 2 ebenfalls genehmigungspflichtig. Eine Genehmigung kommt erst dann in Betracht, wenn andere Versuche, den Förderzweck zu erreichen (z.B. Maßnahmen nach §§ 30,31), erfolglos waren.

10.23 Zweckentfremdungen und bauliche Veränderungen, die die Wohnung für Wohnzwecke ungeeignet machen, dürfen nur in Ausnahmefällen und nur dann genehmigt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse der Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten an der anderweitigen Nutzung oder baulichen Änderung des Wohnraumes besteht und dieses Interesse auf andere Weise in absehbarer Zeit nicht befriedigt werden kann.

10.24 Der Geldausgleich ist gemäß § 1 Abs. 2 des Gesetzes über das Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg an das Landeswohnungsbauvermögen (LWVG) abzuführen.

10.25 Betrifft die Genehmigung zur Zweckentfremdung Wohnraum, der ausschließlich oder überwiegend mit kommunalen Mitteln gefördert wurde, bestimmt der kommunale Zuwendungsgeber, wem der Geldausgleich zufließt.

11. Zu § 28 Bestimmung und Sicherung der höchstzulässigen Miete

11.1 In der Förderzusage ist eine höchstzulässige Miete zu bestimmen. Sie ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten (Netto-Kaltmiete).

11.2 Bei der höchstzulässigen Miete in Absatz 1 handelt es sich nicht um eine nach dem Kostenmietprinzip des II. WoBauG ermittelte Durchschnittsmiete. Die Miete muss auch nicht von der Bewilligungsstelle genehmigt werden. Sie wird vielmehr gleichsam als Kappungsgrenze nach oben von Fördergeber und Fördernehmer im Fördervertrag festgelegt. Sie darf nicht zum Nachteil des Mieters von den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften abweichen.

11.3 Gemäß Absatz 1 können in der Förderzusage Änderungen der höchstzulässigen Miete während der Dauer der Förderung z. B. auf Grund von Änderungen der Förderintensität oder für Mieterhöhungen wegen Modernisierung vorgesehen oder vorbehalten werden.

11.4 Mieterhöhungen sind nach dem allgemeinen Wohnraummietrecht möglich, aber begrenzt durch die in der jeweiligen Förderzusage festgelegte höchstzulässige Miete und unter Einhaltung sonstiger Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung (vgl. Abs. 3).

11.5 Verstoßen Vermieter gegen die Verpflichtungen gemäß Absatz 2 bis 4, können die zuständigen Stellen Geldleistungen gemäß § 33 erheben. Bei Verstößen gegen die Verpflichtungen gemäß Absatz 2 und Abs. 4 können die für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten zuständigen Stellen darüber hinaus Geldbußen gemäß § 52 verhängen.

12. Zu § 29 Dauer der Belegungs- und Mietbindungen

12.1 Eine gesetzliche Bestimmung der Dauer der Belegungs- und Mietbindungen bei planmäßiger und bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung von Förderdarlehen sieht das WoFG nicht vor. Die Dauer von Belegungs- und Mietbindungen muss vielmehr in der Förderzusage durch Festlegung einer Frist bestimmt werden. Bei der Festlegung der Frist bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung ist dem mit dem Einsatz der Fördermittel verfolgten Förderzweck Rechnung zu tragen.

12.2 Die Bindungsdauer ist in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 und Satz 3 weiterhin gesetzlich geregelt. Das betrifft Kündigungen bei Vertragsverstößen, Zwangsversteigerungen und die Gewährung von Zuschüssen.

12.3 Die ILB als zuständige Stelle (vgl. § 3 WoweZV) muss den Verfügungsberechtigten und bei berechtigtem Interesse den Wohnungsuchenden und den Mietern auf Antrag die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen schriftlich bestätigen. Dabei fällt unter den Begriff „Dauer der Belegungs- und Mietbindungen“ auch die Bestätigung des Zeitpunktes, ab dem die Wohnung keiner Bindung mehr unterliegt.

13. Zu § 30 Freistellung von Belegungsbindungen

13.1 Die zuständige Stelle kann den Verfügungsberechtigten von den Belegungsverpflichtungen für die geförderte Wohnung freistellen. Das Verfahren kann auf Antrag oder von Amts wegen eingeleitet werden.

13.2 Zuständig für Freistellungen bei Mietwohnraum sind gemäß § 1 Abs. 2 WoweZV die Ämter, amtsfreien Gemeinden und kreisfreien Städte. Für selbst genutztes Wohneigentum ist gemäß § 1 Abs. 3 WoweZV die ILB zuständig.

13.3 Die Freistellung kann durch Verwaltungsakt erteilt oder in einem öffentlichrechtlichen Vertrag vereinbart werden.

13.4 Eine Freistellung kann sich nur auf die in § 27 Abs. 1 genannten Bindungen erstrecken (Einkommengrenze, Wohnungsgröße, Vorbehalte zu Gunsten bestimmter Haushalte) und auf § 27 Abs. 7 Satz 1 (Selbstnutzungsgenehmigung, Leerstandsgenehmigung, Genehmigung zur Zweckentfremdung) beziehen. Sie kann mehrere oder einzelne dieser Bindungen betreffen. Wird nur von einer bestimmten Bindung freigestellt (z. B. Wohnungsgröße), bleiben die übrigen Bindungen bestehen.

13.5 Die Freistellung einer Wohnung auf Grund der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse (Absatz 1 Nr. 1) kann erteilt werden, wenn z.B.

- entweder allgemein die Wohnungsnachfrage von Wohnberechtigten im Bereich der zuständigen Stelle vollständig gedeckt ist, oder
- trotz einer fortbestehenden Wohnungsnachfrage eine Vermietung an berechnigte Wohnungsuchende für diese Wohnung wegen ihrer ungünstigen Verkehrslage, wegen ihrer Größe oder wegen sonstiger, von den Verfügungsberechtigten nicht zu vertretender Umstände innerhalb eines angemessenen Zeitraums nicht möglich ist. Die Prüfung der Wohnungsnachfrage beschränkt sich nicht auf das Gebiet einer Gemeinde, sondern erstreckt sich auch auf das angrenzende Einzugsgebiet.

13.6 Ein überwiegendes öffentliches Interesse (Abs. 1 Nr. 2) an der Freistellung kann anerkannt werden, wenn z.B.

- die Freistellung der Verhinderung einseitiger Strukturen in der Wohnungsbelegung dient,
- Wohnungsuchende ihre bisherige Wohnung auf Grund von Maßnahmen des Stadtumbaus oder der Verkehrsplanung aufgeben müssen oder
- ein Wohnungswechsel der besseren Wohnungsversorgung wohnberechtigter Wohnungsuchender dient.

13.7 Die Freistellung einer Wohnung zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (Abs. 1 Nr. 3) kann z.B. dann anerkannt werden, wenn damit

- eine soziale Durchmischung des Wohngebietes/der Wohngegend erreicht wird,
- einer zu hohen Konzentration von Bewohnergruppen mit besonderen sozialen Problemen oder von spezifischen Bewohnergruppen (z.B. Ausländer, Aussiedler), die die Gefahr einer Ghattobildung in sich birgt und damit soziale Probleme und Spannungen verursachen oder verstärken, entgegen gewirkt wird.

13.8 Ein überwiegendes berechtigtes Interesse Verfügungsberechtigter (Absatz 1 Nr. 4) an der Freistellung kann anerkannt werden, wenn z.B.

- Wohnungen mit Rücksicht auf das Bestehen von Dienstverhältnissen zum Gebrauch überlassen werden sollen, etwa für Hausmeister, Heimleiter, Wach- und Krankenhauspersonal oder
- Wohnungen im Rahmen von genossenschaftlichen Mitgliedschaftsverhältnissen zum Gebrauch überlassen werden sollen.

13.9 Als überwiegendes berechtigtes Interesse Dritter (Abs. 1 Nr. 4) kann z.B. anerkannt werden,

- wenn bei Pflegebedürftigkeit des Wohnungsuchenden, eines Haushaltsangehörigen oder von Angehörigen der Bezug einer in der Nähe liegenden Wohnung gewünscht wird,
- die Überlassung an Wohngemeinschaften durch anerkannte Träger sozialer Institutionen,
- wenn bei Betreuungsbedarf von Wohnungsuchenden der Bezug einer Wohnung gewünscht wird, die in der Nähe von Pflege- und Betreuungseinrichtungen liegt.

13.10 Die Freistellung ist grundsätzlich zu befristen, und zwar in der Regel auf die Dauer der Nutzung durch Nichtwohnberechtigte, sofern nicht eine andere Frist im Fördervertrag vorgesehen ist. Nach Ablauf der Frist sind die Belegungsbindungen wieder einzuhalten.

13.11 Eine Freistellung darf grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn der erfugungsberechtigte einen Ausgleich in angemessener Art und Weise leistet. Was angemessen ist, ist im Einzelfall zu bestimmen. Zu berücksichtigen sind

- das Maß einer etwaigen Überschreitung der Einkommensgrenze oder der maßgeblichen Wohnungsgröße,
- die Art und Ausstattung der Wohnung,
- die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere auch das Maß des öffentlichen Interesses an der Freistellung. Dabei wird der Ausgleich in der Regel umso geringer ausfallen, je gewichtiger das öffentliche Interesse an der Freistellung ist. Ein Ausgleich kann dadurch erfolgen, dass die Verfügungsberechtigten der zuständigen Stelle für die Dauer der Freistellung das Belegungsrecht für eine Ersatzwohnung, die bezugsfertig oder frei ist, vertraglich einräumen oder für die Dauer der Freistellung einen angemessenen Geldausgleich (Ausgleichszahlung) leisten oder einen sonstigen Ausgleich in angemessener Art und Weise leisten.

13.11.1 Die vertragliche Einräumung von allgemeinen Belegungsrechten, Benennungsrechten oder Besetzungsrechten für vergleichbare Ersatzwohnungen kann als Ausgleich ebenfalls in Frage kommen. Die Ersatzwohnungen werden durch den Vertrag zwischen dem Verfügungsberechtigten und der zuständigen Stelle nicht zu öffentlich geförderten Wohnungen.

13.11.2 Räumt der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle das Belegungsrecht für eine nicht geförderte bezugsfertige oder freie Wohnung für die Dauer der Freistellung vertraglich ein, ist zu beachten, dass in dem Mietvertrag über die Ersatzwohnung vorzusehen ist, dass die jeweiligen Eigentümer auf die Kündigung auf Grund eines berechtigten Interesses oder wegen der Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung nach § 573 BGB verzichten und die Ersatzwohnung zu Bedingungen überlassen, die einer geförderten Wohnung entsprechen; ferner ist eine Miete festzulegen, die der Miete für geförderte Wohnungen entspricht. Dieses gilt auch für Mieterhöhungen. Die vertraglichen Verpflichtungen der Verfügungsberechtigten sind durch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe abzusichern.

13.12 Ein Geldausgleich kann durch laufende oder einmalige Zahlungen erfolgen. Die Ausgleichszahlung darf nur so hoch sein, dass sie zusammen mit der höchstzulässigen Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren (ortsübliche Vergleichsmiete) vereinbart oder - von Betriebskostenerhöhungen abgesehen - geändert worden sind.

13.12.1 Die Leistungspflicht beginnt mit dem Ersten des Monats, der auf den Zugang des Freistellungsbescheides folgt, frühestens aber ab Beginn des Monats, der auf den Zeitpunkt der Gebrauchsüberlassung folgt. Sie endet mit Beginn des Monats, in dem die Freistellung endet, spätestens mit Ende der Dauer der Belegungs- und Mietbindungen.

13.12.2 Die Ausgleichszahlung kann herabgesetzt werden, wenn eine Änderung der für die Festsetzung der Ausgleichszahlung maßgebenden Sach- und Rechtslage geltend gemacht wird, die eine Herabsetzung zulässt (z. B. Änderung der Einkommensgrenze, Einkommensverringerung um mindestens 10 Prozent).

13.12.3 Die Ausgleichszahlung ist gemäß § 1 Abs. 2 des Gesetzes über das Wohnungsbauvermögen des Landes Brandenburg (LWVG) an das Landeswohnungsbauvermögen abzuführen.

13.12.4 Betrifft die Freistellung eine Wohnung, die ausschließlich oder überwiegend mit kommunalen Mitteln gefördert wurde, bestimmt der kommunale Zuwendungsgeber, wem die Ausgleichszahlung zufließt.

13.12.5 Von einer Ausgleichsleistung kann abgesehen werden, wenn und soweit die Freistellung im überwiegenden öffentlichen Interesse erteilt wird. Dies betrifft Freistellungen entsprechend Absatz 1 Nr. 2 und gegebenenfalls auch Absatz 1 Nr. 3.

13.12.6 Eine Ausgleichsleistung ist in der Regel nicht zu erheben, wenn sich die Freistellung lediglich auf den Vorbehalt für bestimmte Haushalte bezieht, alle weiteren Voraussetzungen für den Bezug der geförderten Wohnung aber vorliegen.

13.12.7 Ein Ausgleich kann auch auf sonstige angemessene Art und Weise erfolgen, z.B. durch Verlängerung der Bindungsdauer. Auch die Kombination verschiedener Ausgleichsmöglichkeiten ist möglich. Sind etwa die Ersatzwohnungen nicht gleichwertig, so kann auch noch ein Geldausgleich erforderlich sein, um die Angemessenheit des Ausgleichs zu erreichen.

13.13 Bei der Erteilung von Freistellungen ist Folgendes zu beachten:

Die freigestellten Wohnungen sowie die Bindungen, von denen freigestellt wird, sind genau zu bezeichnen. Die für die Freistellung maßgebenden Umstände sind aktenkundig zu machen. Sowohl die ILB als auch die begünstigten Mieter erhalten nachrichtlich eine Kopie der Freistellungsentscheidung.

14. Zu § 31 Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen

14.1 Mit § 31 wird für die ILB als zuständige Stelle (§ 3 WoweZV) die Möglichkeit geschaffen, Miet- und Belegungsbindungen anstatt auf die geförderten - auf bisher ungebundene Wohnungen zu übertragen. Hauptziel ist dabei die Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen durch Aufhebung der Konzentration von großen Belegungsbeständen.

14.2 Die Vereinbarung erfolgt durch öffentlich-rechtlichen Vertrag im Sinne der §§ 54 ff VwVfG Bbg. Vor Abschluss des Vertrages ist die betroffene Gemeinde zu beteiligen.

14.3 Eine Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen gemäß Absatz 1 ist nur möglich, wenn alle in Absatz 1 Nr. 1 bis 3 genannten Voraussetzungen vorliegen.

14.4 Bei der Frage der Gleichwertigkeit von Förderwohnungen und Ersatzwohnungen gemäß Absatz 1 Nr. 2 sind als Kriterien insbesondere der Wohnwert der Wohnungen (Ausstattung, Größe, Lage) aber auch deren Anzahl, sowie die Dauer, Art und Höhe der Belegungs- und Mietbindungen heranzuziehen.

14.5 Wenn die Voraussetzungen von Absatz 1 Nr. 1 bis 3 vorliegen, entscheidet die zuständige Stelle nach pflichtgemäßem Ermessen, ob sie eine entsprechende Vereinbarung schließt. Möglich ist nur die Übertragung aller Bindungen, das heißt, sowohl der Belegungs- als auch der Mietbindungen.

14.6 Gemäß Absatz 2 können auch Änderungen der Belegungs- und Mietbindungen vereinbart werden, ohne dass die Gleichwertigkeit von Förderwohnungen und Ersatzwohnungen gemäß Absatz 1 Nr. 2 gegeben sein muss. Die Änderungen der Belegungs- und Mietbindungen gemäß Absatz 2 können deren Anzahl, Dauer, Art und Höhe beinhalten. Voraussetzung für Vereinbarungen gemäß Absatz 2 ist aber, dass die Änderungen der Belegungs- oder Mietbindungen nicht zu einem mehr als unerheblichen wirtschaftlichen Vorteil für den Verfügungsberechtigten führen.

15. Zu § 32 Vorschriften der Sicherung, Datenerhebung

15.1 Die Festlegungen in Absatz 1 Satz 1 ermöglichen der zuständigen Stelle auch bei der Förderzusage in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages den Verwaltungsvollzug nach den allgemeinen Vorschriften des Verwaltungszwanges. Der Vollzug kann nach den §§ 15 ff. des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes für das Land Brandenburg (VwVGBbg) durchgeführt werden. Ist

eine Förderzusage im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages erfolgt, hat sich der Verfügungsberechtigte nach Absatz 1 Satz 2 der sofortigen Vollstreckung aus dem Vertrag nach § 61 Abs.1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg (VwVfG Bbg.) zu unterwerfen.

15.2 Absatz 2 verpflichtet die zuständigen Stellen (§ 1 Abs. 2 und 3 WoweZV) zur Datenerhebung, -verarbeitung und -nutzung über belegungs- und mietgebundenen Wohnraum. Die Erfassung hat in einer besonderen Datei (vgl. Anlage 2) zu erfolgen. Die Unterlagen sind auf dem Laufenden zu halten. Dabei ist das Brandenburgische Datenschutzgesetz (BbgDSG), insbesondere die Bestimmungen über die Rechte der Betroffenen (Auskunft, Benachrichtigung, Berichtigung usw.) zu beachten. Die ILB übermittelt den zuständigen Stellen Unterlagen und Informationen, die zur Durchführung der Bestands- und Belegungskontrolle gemäß Absatz 2 erforderlich sind.

15.3 Nach § 3 Abs. 2 Nr. 10 des Meldegesetzes des Landes Brandenburg (Bbg. Me IdeG) sind die Meldebehörden ermächtigt, für die Mitwirkung bei der Sicherung der Belegungsbindung öffentlich geförderte Wohnungen im Melderegister zu speichern. Die für die Überwachung der Belegungsbindung zuständige Stelle hat der Meldebehörde zu diesem Zweck die nach WoFG geförderten Wohnungen mitzuteilen.

15.4 Die Sonderaufsichtsbehörden überprüfen durch Stichproben die ordnungsgemäße Erfassung der Daten.

15.5 Vermieter kann der Eigentümer, der Verfügungsberechtigte oder der Beauftragte sein.

15.5.1 Verfügungsberechtigte sind diejenigen, die auf Grund eines dinglichen (im Grundbuch eingetragenen) Rechts zum Besitz berechtigt sind. Darunter fallen: Eigentümer, Erbbauberechtigte, Nießbraucher, Inhaber eines Wohnungsrechts nach § 1093 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), Inhaber eines Dauerwohnrechtes nach § 31 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Den Verfügungsberechtigten stehen von ihnen Beauftragte (z. B. Hausverwalter) gleich.

15.5.2 Beauftragte, die dem Verfügungsberechtigten nach Absatz 7 gleichstehen, sind der gewerbliche Verwalter einer Wohnung und seine Bediensteten sowie der zur allgemeinen Hausverwaltung beauftragte oder bevollmächtigte Miteigentümer, aber auch der nur für eine einzelne Verwaltungsmaßnahme Beauftragte oder Bevollmächtigte. Maßnahmen sind in der Regel jedoch gegen den Verfügungsberechtigten zu richten, da andernfalls der Umfang des Auftrages oder der Vollmacht erst geprüft werden muss.

15.5.3 Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Erwerber führt nicht zum Verlust der Verfügungsbefugnis der veräußernden Eigentümer. Die Erwerber werden erst durch ihre Eintragung in das Grundbuch verfügungsberechtigt, auch wenn bereits mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages Nutzen, Lasten und Gefahr auf sie übergegangen sind. Unerheblich ist, ob er Schuldner der öffentlichen Mittel ist oder war.

15.6 Absatz 3 Satz 1 begründet die Mitteilungspflicht des Vermieters gegenüber der zuständigen Stelle (ILB) über die Veräußerung von belegungs- und mietgebundenen Wohnungen und die Begründung von Wohnungseigentum. Die zuständige Stelle hat die Aufgabe, den Verfügungsberechtigten auf seine Pflicht nach § 577 Abs. 2 BGB zur Unterrichtung des Mieters über dessen Vorkaufsrecht hinzuweisen.

15.7 Absatz 4 regelt die Verpflichtung der Finanzbehörden und Arbeitgeber zur Auskunftserteilung über die Einkommensverhältnisse von Antragstellern bzw. Wohnungsinhabern. Auf Grund der datenschutzrechtlichen Bedeutung sind die Voraussetzungen für ein Auskunftersuchen eng auszulegen und strikt zu beachten.

Ein Auskunftersuchen ist nur zulässig, wenn

- begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben der Antragsteller/ Wohnungsinhabern bestehen,

- die Auskunftserteilung erforderlich ist, und
- den Betroffenen vor dem Ersuchen Gelegenheit zur Stellungnahme

gegeben wurde.

16. Zu § 33 Geldleistung bei Gesetzesverstößen

16.1 Bei schuldhaften Verstößen des Verfügungsberechtigten oder seines Beauftragten gegen die in § 33 genannten gesetzlichen Vorschriften zum Schutz der Belegungs- und Mietbindungen (§ 27 Abs. 1, Abs. 6 Satz 1, Abs. 7 Satz 1, § 28 Abs. 2 bis 4) oder zur Gewährleistung von Mitteilungspflichten (§ 27 Abs. 8, § 32 Abs. 3 Satz 1) kann in der Regel eine Geldleistung vom Verfügungsberechtigten durch Verwaltungsakt erhoben werden.

16.2 Die Geldleistung ist öffentlich-rechtlicher Natur und hat den Zweck, den Schaden auszugleichen, der der öffentlichen Hand durch einen Gesetzesverstoß, insbesondere durch die bestimmungswidrige Nutzung einer geförderten Wohnung entsteht.

16.3 Bei der Leistungsbemessung sind nach § 33

- der Wohnwert der Wohnung (Wohnungsgröße, Ausstattung, Wohnlage) sowie
- die Schwere des Verstoßes (Dauer, Intensität, Wiederholungsfall) ausschlaggebend.

16.4 Bei der Bemessung der Geldleistung, die bis zu 5 Euro je Quadratmeter Wohnfläche betragen kann, muss zwischen dem eingetretenen Schaden und der Höhe der Geldleistung ein angemessenes Verhältnis bestehen. Der Schaden, der der öffentlichen Hand durch einen Leerstand oder eine Zweckentfremdung bei Vermietbarkeit an einen Berechtigten entsteht, wird in der Regel höher zu bewerten sein als derjenige, der durch eine Wohnungsüberlassung an einen Nichtberechtigten entsteht.

16.5 Der Anspruch richtet sich ausschließlich gegen die jeweiligen Verfügungsberechtigten ohne Rücksicht darauf, ob sie Empfänger der öffentlichen Mittel sind oder jeweils waren. Den §§ 19 Abs. 3 und 21 Abs. 1 WoBindG vergleichbare Regelungen fehlen im WoFG.

16.6 Die Geldleistung soll für die Zeit, während der gegen die Vorschriften schuldhaft verstoßen wird, in der Regel auf folgende monatliche Beträge je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung, auf die sich der Verstoß bezieht, festgesetzt werden:

1 Euro

- bei Belegungsverstößen gegen den Vorbehalt der Vermietung an bestimmte Haushalte (§ 27 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 WoFG) ,
- bei Verstößen gegen die Anzeigepflicht nach § 27 Abs. 8 oder § 32 Abs. 3 Satz 1,
- bei Überschreitung der maßgeblichen Wohnungsgröße.

1,5 bis 2,5 Euro

- bei Überlassen einer Wohnung ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines,
- Selbstnutzung ohne Genehmigung.

3 bis 5 Euro

- bei Verstößen gegen das Verbot der Zweckentfremdung oder baulicher Veränderungen sowie
- Leerstehenlassen einer Wohnung bei Vermietbarkeit.

Bei Verstößen gegen die zulässige Miethöhe, bei der Erhebung von überhöhten Nebenkosten oder unberechtigter Einforderung von einmaligen oder sonstigen Nebenkosten sollte ein Geldleistungsbetrag in Höhe des überhöhten unzulässigen Betrages festgesetzt werden.

16.7 Die Geldleistungen sollen nicht oder nur zu einem geringeren Betrag erhoben werden, wenn ihre Geltendmachung namentlich wegen der Bedeutung des Verstoßes oder der Schadensausgleichsfunktion im Einzelfall unverhältnismäßig wäre. Bei der Verhältnismäßigkeitsprüfung ist z.B. bei einer Überlassung an einen Nichtberechtigten u.a. auch der Unterschied zwischen der höchstzulässigen Miete im Sinne von § 28 und der Miete vergleichbaren nicht geförderten Wohnraums mit als Orientierungspunkt zu berücksichtigen.

16.8 Von der Erhebung einer Geldleistung kann aus Gründen der Verhältnismäßigkeit abgesehen werden, wenn z. B. dem ohne WBS eingezogenen Mieter zwar kein WBS mehr erteilt werden kann, weil das Gesamteinkommen im Zeitpunkt der nachträglichen Antragstellung die Einkommensgrenze übersteigt, die Voraussetzungen für die Erteilung der Bescheinigung zum Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung aber vorgelegen haben.

16.9 Bevor die zuständige Stelle Geldleistungen vom Verfügungsberechtigten erheben kann, hat sie auf Grund des § 33 folgende Voraussetzungen festzustellen:

- den objektiven Verstoß des Verfügungsberechtigten gegen die Vorschriften des § 27 Abs. 1 oder 6 Satz 1 oder Abs. 7 Satz 1 oder Abs. 8 oder des § 28 Abs. 2 bis 4 oder des § 32 Abs. 3 Satz 1,
- das subjektive Verschulden des Verfügungsberechtigten bei dem Verstoß,
- die Ermessensentscheidung wegen des schuldhaften Verstoßes Geldleistungen zu erheben,
- die Bemessung der Geldleistungen innerhalb des gesetzlichen Rahmens von 5 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, auf die sich der Verstoß bezieht unter Berücksichtigung des Gebotes der Beachtung der Verhältnismäßigkeit und dem Zweck des Schadensausgleichs.

16.10 Hat die zuständige Stelle alle Voraussetzungen festgestellt und sich für die Erhebung von Geldleistungen in bestimmter Höhe entschieden, hat sie diese durch Verwaltungsakt für den auf volle Kalendermonate abgerundeten Zeitraum des Verstoßes festzusetzen. Dauert der Verstoß bei Erlass des Bescheides noch an, sind Geldleistungen in Höhe

- des sofort fälligen Betrages, der für die zurückliegende Zeit des Verstoßes bis zum Ende des Monats vor Erlass des Leistungsbescheides geschuldet wird, und
- des künftig monatlich während der Dauer des Verstoßes geschuldeten Betrages festzusetzen.

Der Bescheid ist mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen. Die zuständige Stelle hat die festgesetzten Geldleistungen - notfalls im Wege der Verwaltungsvollstreckung - einzuziehen.

16.11 Die Geldleistungen sind dem Landeswohnungsbauvermögen zuzuführen, das von der ILB verwaltet wird.

17. Zu § 44 Sonderregelungen für einzelne Länder

17.1 Gemäß Nummer 2 kann bei der Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen in den neuen Bundesländern und Ost-Berlin unter bestimmten Voraussetzungen von der Begründung von Belegungsrechten abgesehen werden, wenn in der Gemeinde auf Grund des Brandenburgischen Belegungsbindungsgesetzes genügend Wohnungen belegungsgebunden sind.

17.2 Die Feststellung, dass genügend Wohnungen belegungsgebunden sind, trifft der Fördergeber im Einvernehmen mit der Gemeinde, in der die Förderung erfolgen soll. Sofern die Voraussetzungen des § 44 Nr. 2 festgestellt sind, entscheidet der Fördergeber, ob Belegungsbindungen bei der Förderung begründet werden sollen.

18. Zu § 47 Darlehen des Bundes und Förderung auf Grund früheren Rechts

18.1 Für Förderungen auf Grund früheren Rechts enthalten Absätze 2 bis 4 so genannten Ersetzensregelungen, das heißt, an die Stelle von Vorschriften des II. WoBauG treten durch gesetzliche Regelung die Vorschriften des WoFG.

18.2 Gemäß Absatz 2 ist bei der (Wieder)-Belegung von Wohnungen, die in der so genannten vereinbarten Förderung/im 3. Förderungsweg (§ 88 d II. WoBauG) gefördert wurden, das Einkommen gemäß §§ 20 bis 24 zu ermitteln. Dies gilt auch für die im so genannten 2. Förderungsweg nach §§ 88 bis 88 c II. WoBauG geförderten Wohnungen. Im Land Brandenburg wurde ausschließlich selbstgenutztes Wohneigentum in den Programmjahren 1991 bis 1995 im 2. Förderungsweg gefördert. Bei diesen Förderungen ist eine Einkommensermittlung nach §§ 20 bis 24 WoFG vorzunehmen bei der Ermittlung der Zugangsberechtigung, bei der Vermietung von Einliegerwohnungen und bei der Berechnung des Subventionsabbaus.

18.3 Durch Absatz 3 ist klargestellt, dass bei einer erfolgten Förderung nach §§ 88 oder 88 d II. WoBauG bei einer Wiederbelegung bei der Bestimmung der Einkommensgrenze nicht mehr auf § 25 Abs. 2 II. WoBauG, sondern auf § 9 Abs. 2 Bezug zu nehmen ist. Wenn es z. B. in der Fördervereinbarung gemäß § 88 d II. WoBauG hieß: „Das Gesamteinkommen der Mieter darf die nach § 25 II. WoBauG maßgebliche Einkommensgrenze um nicht mehr als 60 v. H. überschreiten“, ist die Vereinbarung gemäß § 46 Abs. 3 wie folgt zu lesen: „Das Gesamteinkommen der Mieter darf die nach § 9 Abs. 2 WoFG maßgebliche Einkommensgrenze um nicht mehr als 60 v. H. überschreiten.“

19. Zu § 48 Anwendung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

19.1 Das II. WoBauG wird durch Artikel 2 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts aufgehoben. Neue Rechtsgrundlage für die Förderung ist ab 1. Januar 2002, bzw. bei Anwendung von § 46 Abs. 2 ab 1. Januar 2003, das WoFG. Lediglich einige in § 48 genannten Vorschriften des II. WoBauG sind in der bis 31. Dezember 2001 geltenden Fassung weiter anzuwenden. Bei den weitergeltenden Vorschriften handelt es sich um die Regelungen des II. WoBauG, die den Vollzug und die Abwicklung der auf seiner Grundlage entstandenen Förderbeziehungen betreffen (vgl. Absatz 1).

19.2 Absatz 2 stellt klar, dass auch nach Aufhebung des II. WoBauG Entscheidungen und Maßnahmen, die auf seiner Grundlage wirksam geworden waren, weiter gelten. Kommt es, etwa bei Rechtsstreitigkeiten, auf die damalige Rechtslage an, so ist das alte Recht maßgeblich. Dasselbe gilt für die Auslegung von Begriffen und Tatbeständen, an die sich bestimmte Rechtsfolgen knüpfen.

20. Zu § 50 Anwendung des Wohnungsbindungsgesetzes der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung

Das Wohnungsbindungsgesetz bleibt auf den bereits vorhandenen Sozialmietwohnungsbau in geänderter Fassung weiter anwendbar. Im Hinblick auf die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen einschließlich der Einkommensgrenzen, die Regelungen zum Kooperationsvertrag, zur Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen, sowie zur Genehmigung der Selbstnutzung, des Leerstandes und der Zweckentfremdung erfolgte eine Anpassung an die Regelungen des WoFG.

21. Zu § 52 Bußgeldvorschriften

21.1 Die schuldhafte vorsätzliche Verletzung der in § 52 genannten gesetzlichen Bestimmungen kann wegen der unterschiedlichen Normzwecke von § 52 und § 33 in der Regel neben der Erhebung einer Geldleistung nach § 33 auch mit der Verhängung einer Geldbuße geahndet werden. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass die Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes gebieten kann, dass bei gleich verletzten Tatbeständen bei der Festsetzung der Geldbuße bzw. der Geldleistung die Gesamtbelastung mit einbezogen werden muss.

21.2 Die Verfolgung und Ahndung richtet sich nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG). Die Höhe der Geldbuße ist unter Berücksichtigung der Maßstäbe des § 20 OWiG festzusetzen.

21.3 Die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten obliegt gemäß § 4 Abs. 1 WoveZV im Rahmen ihrer Zuständigkeit den Landkreisen, Ämtern, amtsfreien Gemeinden und kreisfreien Städten.

Für gefördertes selbst genutztes Wohneigentum im Anwendungsbereich des § 25 Abs. 2 ist die ILB zuständig.

21.4 Die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach dem WoFG ist nur bei vorsätzlichen Verstößen möglich (§ 10 OWiG). § 5 WiStG ist bei unangemessen hohen Entgelten neben § 52 anwendbar und gilt bereits bei leichtfertigen Verstößen, das heißt bei Eingreifen von grober Fahrlässigkeit. Auf § 19 OWiG wird hingewiesen. Bei leichtfertigen Verstößen kann das Bußgeld gemäß § 20 Abs. 2 OWiG nur mit der Hälfte des angedrohten Höchstbetrages geahndet werden.

21.5 Die Geldbußen verbleiben gemäß § 2 des Gesetzes zur Ausführung des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (AGOWiG) bei den zuständigen Stellen.

II. Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG

1. Zu § 1 Anwendungsbereich

1.1 Das WoBindG gilt für Wohnraum, der im Sinne des § 50 Abs. 1 WoFG öffentlich gefördert ist oder als öffentlich gefördert gilt. Hierunter fallen alle Sozialwohnungen des sog. 1. Förderungsweges und die so genannten Wendewohnungen.

1.2 Wenn Wohnungen mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert worden sind, die nicht als öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG galten, ist das WoBindG nicht unmittelbar anzuwenden. Dazu gehören Wohnungen, die

- im Wege der vereinbarten Förderung nach § 88d II. WoBauG (so genannter 3. Förderungsweg),
- im Wege der einkommensorientierten Förderung nach § 88e II. WoBauG (EOF) oder
- mit Modernisierungs- und Instandsetzungs- oder Städtebauförderungsmitteln (ModInst-, Städtebau-Richtlinien) des Landes Brandenburg

gefördert wurden.

1.2.1 Bei diesen Förderungen werden jedoch regelmäßig Vorschriften des WoBindG entweder durch Gesetz, Bewilligungsbescheid oder vertragliche Vereinbarung als verbindlich erklärt.

1.2.2 Die Regelungen über den WBS gelten auf Grund der jeweiligen Bewilligungsbescheide oder vertraglichen Vereinbarungen, zum Teil in modifizierter Form, auch für die nach den Städtebau-Richtlinien geförderten Wohnungen.

1.3 Das WoBindG gilt nicht für den vor dem 3. Oktober 1990 geschaffenen Bestand an volks- und kommunaleigenen Wohnungen sowie Genossenschaftswohnungen, die mit staatlichen Mitteln gefördert wurden. Sofern Altschuldenhilfe nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) in Anspruch genommen wurde, gilt für diese Wohnungen das Brandenburgische Belegungsbindungsgesetz (BelBindG). Das BelBindG verweist in wesentlichen Teilen auf das WoBindG. Näheres ist den Verwaltungsvorschriften zum BelBindG zu entnehmen.

2. Zu § 2 Sicherung der Zweckbestimmung

2.1 Gemäß § 2 in Verbindung mit §§ 32 Abs. 2 bis 4, § 47 Abs. 4 WoFG hat die zuständige Stelle die mit öffentlichen Mitteln (1. Förderungsweg), die im 3. Förderungsweg, die Wohnungen der EOF und die nach den ModInstR geförderten Wohnungen in ihrem Gebiet in einer besonderen Datei (vgl. Anlage 2) zu erfassen und die Unterlagen auf dem laufenden zu halten.

2.2 § 2 WoBindG stellt keine Rechtsgrundlage für die Erfassung von sonstigen aus öffentlichen Haushalten geförderten Wohnungen dar. Erforderlich ist vielmehr die Einwilligung der Antragsteller in der durch § 4 Abs. 2 BbgDSG vorgeschriebenen Form zu einer solchen Erfassung zum Zwecke der Überwachung der Belegungsbindung. Diese Einwilligung ergibt sich aus dem jeweiligen Bewilligungsbescheid in Verbindung mit der Förderungsvereinbarung oder dem Darlehensvertrag. Die

nach den Städtebau-Richtlinien des Landes geförderten Wohnungen sind daher ebenfalls entsprechend Nummer 2.1 zu erfassen.

2.3 Im Übrigen wird verwiesen auf die Ausführungen zum § 32 Abs. 2 bis 4 des WoFG

3. Zu § 3 Zuständige Stelle

Die zuständigen Stellen sind nach der WoweZV die Ämter, amtsfreien Gemeinden und kreisfreien Städte; für bestimmte Aufgaben ist die ILB zuständig. Soweit die Wohnungen ausschließlich (oder überwiegend zusammen mit einer Gemeinde) mit Mitteln eines Landkreises gefördert wurden, sind auch deren Zuständigkeiten gegeben. Zur Aufsicht vgl. Ausführungen zu § 3 Abs. 2 WoFG.

4. Zu § 4 Überlassung an Wohnberechtigte

4.1 Die Verfügungsberechtigten dürfen eine Wohnung nur den Inhabern einer Wohnberechtigungsbescheinigung (WBS) zusammen mit den im WBS aufgeführten Haushaltsangehörigen überlassen. Der Verfügungsberechtigte soll sich vor Abschluss des Mietvertrages den WBS vorlegen lassen, um eine Vermietung an Nichtberechtigte zu vermeiden. Dabei müssen alle Angaben im WBS den Bezugsvoraussetzungen für die Wohnung entsprechen

4.2 Zu Fragen des WBS wird auf die Ausführungen zu § 5 WoBindG in Verbindung mit § 27 WoFG verwiesen (vgl. I.10ff.).

4.3 Die zuständige Stelle kann auf Antrag des Verfügungsberechtigten eine geringfügige Überschreitung der im WBS angegebenen Wohnungsgröße genehmigen, es sei denn, dies erscheint nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles unverträglich. Geringfügig ist die Wohnungsgröße dann überschritten, wenn die im WBS angegebene Quadratmeterzahl um bis zu 5 m² Wohnfläche überschritten wird.

4.4 Im Bewilligungsbescheid bzw. in der Förderungsvereinbarung können Wohnungen bestimmten Personenkreisen vorbehalten sein. Bestimmte Personenkreise im Sinne des Absatzes 3 können insbesondere Schwerbehinderte, ältere Menschen, Beschäftigte im Kohlenbergbau, Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften oder Betriebsangehörige sein. Bei der Überlassung einer solchen Wohnung muss sich aus dem WBS die Zugehörigkeit zu diesem Personenkreis ergeben.

4.5 Ist der Antragsteller, der den WBS erhalten hat, aus der Wohnung ausgezogen, wollen jedoch seine Haushaltsangehörigen die Wohnung weiterhin bewohnen, so dürfen die Verfügungsberechtigten ihnen die Wohnung in der Regel nur gegen Übergabe eines WBS überlassen.

4.6 Die Übergabe eines WBS ist für diejenigen nicht erforderlich, die bei Tod des Antragstellers gemäß § 563 Abs. 1 bis 3 BGB in das Mietverhältnis eingetreten sind. Das können sein: Ehegatten, Lebenspartner, Partner einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft, Familienangehörige. Die Personen müssen mit dem Antragsteller jedoch einen gemeinsamen Haushalt geführt haben.

5. Zu § 5 Ausstellung der Bescheinigung über die Wohnberechtigung

5.1 Zu Fragen der Ausstellung des Wohnberechtigungsscheines wird auf die Ausführungen zu § 27 Abs. 1 bis 5 WoFG verwiesen (vgl. Nr. I. 10).

5.2 Die maßgeblichen Einkommensgrenzen bei Wohnungen des sogenannten Dritten Förderungsweges sowie den nach den ModInst-Richtlinien oder Städtebauförderrichtlinien geförderten Wohnungen richten sich nach den Bestimmungen des jeweiligen Bewilligungsbescheides bzw. der Fördervereinbarungen. Sind hiernach Überschreitungen, z.B. bis zu 60 Prozent, festgeschrieben, haben diese Aussagen weiterhin Bestand. Daher sind bei der Bearbeitung von Anträgen auf einen WBS Aussagen zur Überschreitung der Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG bis zu 60 Prozent möglich. Eine Förderung, die über die Grenze von 60 Prozent hinaus geht ist vom Land regelmäßig nicht gewährt worden.

6. Zu § 5a Sondervorschriften für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf

6.1 In den in der Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf (in der jeweils gültigen Fassung) genannten Gemeinden hat die zuständige Stelle ein Benennungsrecht.

6.2 Von der Verordnung nach § 5a WoBindG werden auch Werkswohnungen erfasst, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind. Daneben haben aber auch Arbeitgeber Finanzierungsmittel für ihren Bau aufgewendet und sich damit das Recht gesichert, dass sie nur an wohnberechtigte Werksangehörige vergeben werden. Die Verfügungsbefugnis über Werkswohnungen ist eingeschränkt: Die zuständige Stelle hat auch hier das Recht, den Verfügungsberechtigten drei Wohnungsuchende, allerdings in erster Linie aus dem Kreis der Werksangehörigen, zu benennen.

6.3 Die Benennung hat nach sozialen Dringlichkeitskriterien zu erfolgen. Ein sozial dringender Wohnbedarf kann anerkannt werden, z.B. bei Obdachlosigkeit, unzumutbaren oder die Gesundheit gefährdenden Wohnverhältnissen oder bei Räumungspflicht.

6.4 Bei gleicher Dringlichkeit des Wohnbedarfs sind die in § 5a Satz 3 genannten Personengruppen vorrangig zu berücksichtigen. Der gesetzliche Vorrang ist nur bei der Ausübung von Benennungs- und Besetzungsrechten zu beachten. Die Verfügungsberechtigten sind ihrerseits nicht an den Vorrang gebunden, sondern können aus den drei benannten Personen eine beliebige auswählen.

6.5 Die zuständige Stelle darf Wohnungsuchende nur benennen, wenn sie annehmen kann, dass diese die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag erfüllen werden. Hierzu gehört insbesondere, dass sie die zulässige Miete zahlen können oder dass die Zahlung der Miete auf eine andere Weise gewährleistet ist (z. B. eine Mietübernahme durch das Sozialamt oder Wohngeld).

6.6 Das Benennungs- und Besetzungsrecht soll bis zur Bezugsfertigkeit oder bis zum Freiwerden der Wohnung ausgeübt werden. Dies gilt jedoch nur, wenn die Verfügungsberechtigten die Bezugsfertigkeit oder das Freiwerden der Wohnung rechtzeitig angezeigt haben. Das Benennungsrecht kann durch die zuständige Stelle nur dann noch ausgeübt werden, wenn die Wohnung weiterhin frei ist. Unter einer rechtzeitigen Anzeige ist zu verstehen, dass die Verfügungsberechtigten unverzüglich nach Kenntnis den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit bzw. des Freiwerdens einer Wohnung der zuständigen Stelle mitteilen. Hat die zuständige Stelle das Benennungs- oder Besetzungsrecht trotz rechtzeitiger Anzeige nicht bis zur Bezugsfertigkeit oder bis zum Freiwerden der Wohnung ausgeübt, dürfen die Verfügungsberechtigten die Wohnung berechtigten Wohnungsuchenden (mit WBS) ihrer Wahl überlassen.

7. Zu § 7 Freistellung von Belegungsbindungen, Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen, Erhaltung der Mietwohnnutzung, Kooperationsverträge

7.1 Die zuständigen Stellen haben Entscheidungen (für Wohnungen des Ersten Förderungsweges) zu Anträgen der Verfügungsberechtigten auf Freistellung von den Belegungsbindungen in Anwendung des § 30 WoFG zu treffen. Daher wird verwiesen auf die Ausführungen zu § 30 WoFG (vgl. I.13).

7.2 Zuständig für Freistellungen (Ausnahmegenehmigungen) für sonstig geförderte Wohnungen ist die aus dem jeweiligen Bewilligungsbescheid erkennbare Bewilligungsstelle. Bei im Dritten Förderungsweg, im Wege der EOF oder mit ModInst- Mitteln geförderten Wohnungen entscheidet die Investitionsbank des Landes Brandenburg auf Antrag des Verfügungsberechtigten unter Beachtung der Stellungnahme der ansonsten örtlich zuständigen Stelle.

7.3 Vereinbarungen zwischen zuständiger Stelle und Verfügungsberechtigtem gemäß Absatz 2 richten sich nach den Vorschriften des § 31 WoFG (vgl. I.14).

7.4 Entscheidungen nach Absatz 3 (Selbstnutzung, Nichtvermietung, Zweckentfremdung, bauliche Änderung) richten sich nach § 27 Abs. 7 WoFG. Hierzu wird auf die Ausführungen in I. 10.18 ff. verwiesen.

7.5 Die Selbstnutzungsgenehmigung ist dem Verfügungsberechtigten, der mindestens vier geförderte Wohnungen geschaffen hat, unabhängig vom Einkommen zu erteilen.

7.6 Der Abschluss von Kooperationsverträgen ist möglich und richtet sich nach den Vorschriften der §§ 14 und 15 WoFG (vgl. I.6).

8. Zu § 16 Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung

8.1 Nach Absatz 1 setzt das Entfallen der Bindungen voraus, dass die als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt werden. Die Regelung bildet damit den Gegensatz einerseits zur planmäßigen Tilgung (§ 15 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe a) und andererseits zur vorzeitigen Rückzahlung mit rechtlicher Verpflichtung (§ 15 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe b) z. B. auf Grund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen des Bewilligungsbescheides oder des Darlehensvertrages.

8.2 Die Nachwirkungsfrist beträgt nach Absatz 1 grundsätzlich zehn Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären. Wurden jedoch neben dem Darlehen Aufwendungs- oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt, so gilt die Wohnung mindestens bis zum Ablauf des Kalenderjahres als öffentlich gefördert, in dem der Förderungszeitraum im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 2 endet.

9. Zu § 17 Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Zwangsversteigerung

9.1 Im Falle der Zwangsversteigerung der öffentlich geförderten Wohnungen hängt der Endtermin der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ davon ab, welche Art der Förderung erfolgte, Darlehen oder Zuschüsse, und ob bei der Gewährung von Darlehen die zu ihrer Sicherung bestellten Grundpfandrechte (Hypothek oder Grundschuld) erlöschen, fortbestehen oder von der Zwangsversteigerung nicht berührt werden.

9.2 Absatz 1 Satz 1 regelt den Fall der Zwangsversteigerung bei mit Darlehen geförderten Wohnungen, wenn die Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen. In diesem Fall bestehen die Bindungen bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Jahr des Zuschlages. Nur bei Eigenheimen, Eigenheimsiedlungen und eigengenutzten Eigentumswohnungen entfallen die Bindungen sogleich mit dem Zuschlag.

10. Zu § 18 Bestätigung des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

10.1 Die Bestätigung nach Absatz 1 über den Endtermin der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ und nach Absatz 2, ob eine bestimmte Wohnung eine öffentlich geförderte Wohnung ist, hat die ILB (§ 3 Nr. 1 WoweZV) zu erteilen.

10.2 Soweit die Wohnungen ausschließlich mit Mitteln der Landkreise, der Ämter, der amtsfreien Gemeinden oder kreisfreien Städte gefördert wurden, ist der jeweilige Fördergeber zuständig (§ 3 Nr. 2 WoweZV).

10.3 Die Bestätigung nach Absatz 1 Satz 1 ist nicht mehr nur dem Verfügungsberechtigten, sondern bei berechtigtem Interesse auch dem Mieter und dem Wohnungsuchenden (Abs. 2 Satz 2) zu erteilen.

10.4 Gegenüber den Verfügungsberechtigten ist die Bestätigung nach Absatz 1 von Amts wegen zu erteilen, sobald das planmäßige Ende der Bindungen (§ 15 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe a, Abs. 2) eingetreten ist oder die Voraussetzungen für eine künftige vorzeitige Beendigung der Bindungen (§ 15 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe b, Abs. 2, §§ 16 und 20) erfüllt sind.

10.5 Die Bestätigungen gegenüber den Mietern und den Wohnungsuchenden können jedoch nur auf Antrag abgegeben werden, da Mieter und Wohnungsuchende ihr berechtigtes Interesse darlegen müssen.

11. Zu § 25 Maßnahmen bei Gesetzesverstößen

Die Ausführungen zu § 33 WoFG gelten sinngemäß für die Erhebung einer Geldleistung gemäß den Absätzen 1 und 3 WoBindG mit der Maßgabe folgender Abweichungen:

- Die Festsetzung einer Geldleistung kann auch gegenüber dem Beauftragten erfolgen, da er gemäß § 19 Abs. 3 WoBindG dem Verfügungsberechtigten gleichgestellt ist. Bei Eingreifen der Voraussetzungen des § 21 Abs. 1 WoBindG kann auch ein Mieter Adressat einer Geldleistung sein.
- Gemäß Absatz 3 ist bei Festsetzung der Höhe einer Geldleistung der Aspekt der Billigkeit zu berücksichtigen. Bei der Anwendung des Billigkeitsgrundsatzes wird auf die Ausführungen zu § 33 WoFG verwiesen (vgl. I. 16 ff.)

12. Zu § 26 Ordnungswidrigkeiten

Die Ausführungen zu § 52 WoFG gelten sinngemäß für die Ordnungswidrigkeiten gemäß § 26 WoBindG unter Berücksichtigung folgender Erweiterungen:

Die Ahndung der Forderung des Sich-Versprechen-Lassens oder die Annahme eines wesentlich höheren als nach den §§ 8 bis 9 WoBindG zulässigen Entgeltes gemäß § 26 Abs. 3 WoBindG ist bei leichtfertigen Verstößen möglich: Ein Entgelt ist wesentlich höher im Sinne von Absatz 3, wenn es das zulässige Entgelt um mindestens 10 Prozent übersteigt. Leichtfertigkeit ist anzunehmen, wenn der Täter/die Täterin ganz naheliegende Überlegungen, die jedem Menschen einleuchten müssen, unbeachtet lässt. Dieses liegt zum Beispiel vor, wenn jemand für die Vermietung von Sozialwohnungen ein Entgelt über der zulässigen Kostenmiete verlangt, ohne nach bestem Willen und Wissen eine konkrete Wirtschaftlichkeitsberechnung gefertigt zu haben.

III. Gebühren

Die Gebühren für die Amtshandlungen der zuständigen Stelle werden nach der Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Erhebung von Verwaltungsgebühren im Bereich des Wohnungswesens vom 26. März 2002 (GVBl. II S.196) erhoben. Die Höhe der Gebühr ist nach pflichtgemäßem Ermessen in Abhängigkeit vom Verwaltungsaufwand und unter Berücksichtigung der persönlichen wirtschaftlichen Verhältnisse des Antragstellers festzusetzen. Den Rahmen der Gebührenhöhe bilden dabei die Beträge, die sich aus der Anlage der oben genannten Verordnung ergeben. Aus Gründen der Billigkeit kann im Einzelfall auf Antrag Gebührenermäßigung sowie Gebührenbefreiung gewährt werden (§ 6 des Gebührengesetzes für das Land Brandenburg - GebG Bbg). Hiervon ist insbesondere zur Vermeidung sozialer Härten (z.B. bei erheblicher Unterschreitung der Einkommensgrenze, bei Bezug von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt) Gebrauch zu machen. Dasselbe gilt für Amtshandlungen, die einem von der handelnden Behörde wahrnehmenden öffentlichen Interesse dienen. Bei Anwendung des § 6 GebG Bbg ist der Gleichbehandlungsgrundsatz zu beachten.

IV. In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten

Diese Verwaltungsvorschriften treten am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zum Wohnungsbindungsgesetz vom 5. Mai 1997 (ABl. S. 490) außer Kraft.
Anlage 1 zu den VV-WoFGWoBindG

Datenschutzklausel

In Anträge auf Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen ist folgende, mit dem Landesbeauftragten für den Datenschutz abgestimmte Klausel aufzunehmen und von den Antragstellern unterschreiben zu lassen:

„Ihre Angaben werden von der Gemeinde-/Amts-/Stadtverwaltung auf der Grundlage des § 27 des Wohnraumförderungsgesetzes, des § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes und der §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes in Verbindung mit § 12 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 des Brandenburgischen Datenschutzgesetzes ausschließlich zum Zweck der Bearbeitung Ihres Antrages erhoben, gespeichert und genutzt. Ohne Ihre vollständigen Angaben kann Ihr Antrag nicht bearbeitet und eine Wohnberechtigungsbescheinigung nicht erteilt werden.

Für eine Benennung ist es erforderlich, Sie mit Namen und gegenwärtiger Anschrift als

wohnberechtigte Wohnungsuchende in einer Datei mit den Merkmalen über Ihren individuellen Wohnungsbedarf und die bisherige Wohnungsversorgung zu erfassen und dem Vermieter Ihren Namen mitzuteilen. Dazu benötigen wir Ihre Einwilligung, die Sie jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen können. In diesem Fall kann jedoch eine Benennung nicht erfolgen.“

Anlage 2 zu den VV-WoFGWoBindG

Richtlinien für die Erfassung und Kontrolle von geförderten und belegungsgebundenen Mietwohnungen - Kontroll-Richtlinien -

1. Erfassung der Wohnungen

1.1 Bestandsdatei

Die zuständige Stelle hat alle in ihrem Bereich geförderten und belegungsgebundenen bezugsfertig gewordenen Wohnungen in einer Datei zu erfassen und den Bestand fortzuschreiben. Die Gestaltung der Datei bleibt der zuständigen Stelle überlassen. Sie hat für die Einhaltung der Bestimmungen des Brandenburgischen Datenschutzgesetzes zu sorgen. Die Datei soll folgende Merkmale und deren Veränderungen kenntlich machen:

1.1.1 Bauobjekt

- Orts- und Straßenbezeichnung
- Name und Anschrift der gegenwärtigen Verfügungsberechtigten
- Datum und Aktenzeichen der Bewilligungen
- Jahr der Bezugsfertigkeit

1.1.2 Wohnungen

- Lage im Haus
- Wohnfläche
- Einkommensgrenze für den Bezug (z. B. § 9 Abs. 2 WoFG + 60 %)
- Vorbehalte für einen bestimmten Personenkreis
- Art und Dauer von Belegungsrechten
- Tatbestand und Datum einer Umwandlung in eine Eigentumswohnung und gegebenenfalls Name und Anschrift des Erwerbers
- Genehmigungen zur Selbstnutzung, zum Leerstand und zur Zweckentfremdung
- Endtermin der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bzw. der Bindungen
- Umnutzungsgenehmigungen sowie deren Befristung

1.1.3 Wohnungsinhaber

- Name der gegenwärtigen Mieter
- Datum der Wohnberechtigungsbescheinigung

1.1.4 Miete

Die jeweils letztmalig genehmigte oder geprüfte Durchschnittsmiete (1. Förderungsweg) bzw. die höchstzulässige Miete (3. Förderungsweg, ModInst-Mittel, WoFG-Förderung).

1.2 Statistik des Wohnungsbestandes

Mit Stichtag 31. Dezember jeden Jahres ist der gesamte Bestand der geförderten Mietwohnungen zu erfassen nach:

- 1. Förderungsweg
- 3. Förderungsweg

- Einkommensorientierter Förderung
- Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung
- Förderung gemäß WoFG (Wohnungsbau und Modernisierung)
- Brandenburgischem Belegungsbindungsgesetz
- Städtebauförderung.

1.3 Aktenführung

Die von der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) übersandten Kopien der Bewilligungen, Wohnungsakten und Unterlagen gemäß I.15.2 sind bis zum Ablauf des 5. Jahres nach Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bzw. der Bindungen aufzubewahren.

2. Kontrolle der Wohnungsbenutzung

2.1 Die kontrollpflichtigen Wohnungen sollen regelmäßig auf die Einhaltung der Belegungs- und Mietpreisbindungen überprüft werden.

2.2 Durch die Kontrolle soll insbesondere festgestellt werden, ob eine Wohnung von Wohnberechtigten auf Grund einer Wohnberechtigungsbescheinigung, eines Besetzungsrechtes oder einer Benennung bzw. von Nichtberechtigten auf Grund einer Freistellung bewohnt wird. Die Kontrolle soll sich auch darauf erstrecken, ob die Wohnung ohne Genehmigung der zuständigen Stelle selbst genutzt wird, leer steht oder zweckentfremdet ist.

2.3 Mit der Kontrolle ist im Rahmen der Möglichkeiten die Einhaltung der zulässigen Miete zu überprüfen. In der Regel kann die Kontrolle nur durch Stichproben bei der Befragung der Wohnungsinhaber, auf Grund des Verzeichnisses des Verfügungsberechtigten nach Nummer 2.4, der Mietangaben auf der Überlassungsbestätigung und bei Überprüfung von Mietpreisbeschwerden der Mieter vorgenommen werden.

Eine Überprüfung ist dann notwendig, wenn sich bei der Kontrolle Anlass zur Annahme ergibt, dass die höchstzulässige Miete überschritten wird. Über jede örtliche Kontrolle ist ein Prüfbericht zu fertigen und nach Auswertung zu den Wohnungsakten zu nehmen.

2.4 Die örtliche Kontrolle einer Wohnung ist nicht erforderlich, wenn der Verfügungsberechtigte ein Verzeichnis vorlegt, aus dem die Lage der Wohnung, der Name des Wohnungsinhabers und die Zahl der zu seinem Haushalt gehörenden Personen, der Tag des Bezuges und die Höhe der gezahlten Miete sowie die Vorauszahlung für Betriebskosten, Zuschläge und Vergütungen zu ersehen sind und bei dem Vergleich dieser Angaben mit den bei der zuständigen Stelle vorliegenden Bewilligungs- und Wohnungsakten und den Unterlagen des Einwohnermeldeamtes keine Abweichungen festgestellt werden.

3. Erfassung von Wohnungsuchenden

Zur Ausübung von öffentlich-rechtlichen oder vertraglichen Benennungs- bzw. Besetzungsrechten hat die zuständige Stelle alle wohnberechtigten Wohnungsuchenden in ihrem Gebiet in einer Datei mit den Merkmalen über den individuellen Wohnungsbedarf und die bisherige Wohnungsversorgung zu erfassen.

4. Berichterstattung

Dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (Referat 33) ist, bei amtsangehörigen Gemeinden und Ämtern über den zuständigen Landrat, mit Wissensstand vom 31. Dezember jährlich zum 1. April des folgenden Jahres zu berichten. Die Berichterstattung erfolgt auf einem entsprechenden Formblatt, welches vom MSWV jährlich erstellt wird.

Quelle: http://www.landesrecht.brandenburg.de/sixcms/detail.php?gsid=andbb_lds_test_eval01.c.3912.de