

## **Gesetzentwurf**

### **der Staatsregierung**

#### **über die Wohnraumförderung in Bayern (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz - BayWoFG)**

##### **A) Problem**

Für die Wohnraumförderung und für die Belegung des geförderten Wohnraums gelten bislang im Wesentlichen bundesweit einheitliche gesetzliche Vorgaben. Dieser durch die konkurrierende Gesetzgebung geprägten Ausgangslage stehen sich tatsächlich immer weiter auseinander entwickelnde Wohnungsmärkte gegenüber. In der Erkenntnis dieses besonderen Regionalbezugs haben die Länder nach dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28.08.2006 zum 01.09.2006 die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz in wesentlichen Teilen des Wohnungswesens, insbesondere für das Recht der Wohnraumförderung, erhalten. Von dieser neuen Kompetenz soll in Bayern so bald als möglich Gebrauch gemacht werden. Nur durch eine Ersetzung des Bundesrechts kann der Landesgesetzgeber dem besonderen Regionalbezug des Wohnungswesens Rechnung tragen und zugleich neue Herausforderungen, z. B. auf Grund der demografischen Entwicklung, aufgreifen und einer Lösung zuführen.

##### **B) Lösung**

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf soll die den Ländern eingeräumte Regelungskompetenz für die Wohnraumförderung umgesetzt werden. Mit einer Ersetzung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) des Bundes durch ein Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) soll ein gesetzlicher Rahmen für die künftige Wohnraumförderung mit staatlichen Mitteln und mit Mitteln der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt, namentlich für die Mietwohnraumförderung, die Eigenwohnraumförderung und die Modernisierungsförderung geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten soll der Gestaltungsspielraum der zuständigen Stellen bei der Förderung und Belegung von Wohnraum insbesondere im Hinblick auf die Bewältigung der Herausforderungen des demografischen Wandels und der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Wohnverhältnisse erweitert werden. Zugleich sollen gegenüber den bisherigen bundesrechtlichen Vorschriften die Regelungsdichte deutlich reduziert und die Abläufe im Verwaltungsverfahren, insbesondere bei der Einkommensermittlung, wesentlich vereinfacht werden.

##### **C) Alternativen**

Keine

**D) Kosten**

Dem Staatshaushalt und den Kommunen entstehen keine über den bisherigen Verwaltungsaufwand im Vollzug des Wohnraumförderungsrechts hinausgehenden Kosten; insbesondere im Hinblick auf die erheblich vereinfachte Einkommensermittlung und die Reduzierung von Aufgaben der zuständigen Stellen im Rahmen der Sicherung der Zweckbestimmung gebundenen Wohnraums ist sogar eine nicht näher bezifferbare Entlastung zu erwarten. Den Kommunen werden keine neuen Aufgaben übertragen bzw. keine besonderen Anforderungen an die Erfüllung bestehender Aufgaben gestellt. Für die Kommunen entsteht keine Pflicht, nach den Vorschriften des künftigen BayWoFG zu fördern.

Ebenso wenig werden Wirtschaft und Bürger mit neuen Kosten belastet. Wohnungsunternehmen erhalten durch das geänderte belegungsrechtliche Instrumentarium neue Handlungsspielräume, die sich auch unter Kostengesichtspunkten positiv auswirken dürften.

## Gesetzentwurf

2330-32-I

### **Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG)**

#### **Inhaltsübersicht**

##### Erster Teil

##### **Allgemeines**

- Art. 1 Zweck und Anwendungsbereich des Gesetzes
- Art. 2 Ziele der Wohnraumförderung
- Art. 3 Wohnraum, Wohnungsbau, Modernisierung
- Art. 4 Haushalt
- Art. 5 Gesamteinkommen
- Art. 6 Jahreseinkommen
- Art. 7 Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens

##### Zweiter Teil

##### **Förderung**

- Art. 8 Fördergrundsätze
- Art. 9 Berücksichtigung kommunaler Belange
- Art. 10 Gegenstände und Empfänger der Förderung
- Art. 11 Einkommensgrenze
- Art. 12 Größe des Wohnraums
- Art. 13 Förderentscheidung

##### Dritter Teil

##### **Bindungen**

- Art. 14 Überlassung von Mietwohnraum
- Art. 15 Mietbindung
- Art. 16 Sicherung der Zweckbestimmung
- Art. 17 Dauer der Bindungen
- Art. 18 Freistellung und Entlassung aus den Bindungen
- Art. 19 Besondere Wohnformen

##### Vierter Teil

##### **Ergänzungs- und Schlussvorschriften**

- Art. 20 Wohnungsfürsorge
- Art. 21 Datenschutz
- Art. 22 Maßnahmen bei Verstößen
- Art. 23 Zuständige Stellen
- Art. 24 Überleitungsregelungen
- Art. 25 Inkrafttreten

##### **Erster Teil**

##### Allgemeines

##### Art. 1

##### Zweck und Anwendungsbereich des Gesetzes

<sup>1</sup>Zweck dieses Gesetzes ist die Förderung von Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum (Wohnraumförderung). <sup>2</sup>Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten für die Wohnraumförderung durch Bereitstellung von Mitteln aus dem Staatshaushalt, durch Übernahme von Bürgschaften und durch Bereitstellung von Mitteln der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt. <sup>3</sup>Gemeinden und Gemeindeverbände können mit eigenen Mitteln eine Förderung nach diesem Gesetz durchführen.

##### Art. 2

##### Ziele der Wohnraumförderung

(1) <sup>1</sup>Ziel der Mietwohnraumförderung ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. <sup>2</sup>Dabei unterstützt die Förderung insbesondere Familien, Menschen mit Behinderung, ältere Menschen und Studierende.

(2) <sup>1</sup>Ziel der Eigenwohnraumförderung ist die Bildung von Wohneigentum durch Haushalte, die ohne Unterstützung dazu nicht in der Lage sind. <sup>2</sup>Dabei unterstützt die Förderung insbesondere Familien und Menschen mit Behinderung.

(3) Ziel der Modernisierungsförderung ist es, bestehenden Wohnraum an die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes sozialverträglich anzupassen sowie die städtebauliche Funktion älterer Wohnviertel zu erhalten oder wiederherzustellen.

## Art. 3

## Wohnraum, Wohnungsbau, Modernisierung

(1) <sup>1</sup>Wohnraum ist umbauter Raum, der zur dauernden Wohnnutzung bestimmt sowie rechtlich und tatsächlich geeignet ist. <sup>2</sup>Wohnraum können Wohnungen oder einzelne Wohnräume sein. <sup>3</sup>Mietwohnraum ist Wohnraum, der auf Grund eines Mietverhältnisses oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses zum Gebrauch überlassen wird. <sup>4</sup>Eigenwohnraum ist Wohnraum im eigenen Haus oder in einer Eigentumswohnung, der zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.

(2) Wohnungsbau ist das mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Schaffen von dauerhaftem Wohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden.

(3) Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts des Wohnraums oder des Wohngebäudes, eine dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse oder eine nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser bewirken.

## Art. 4

## Haushalt

(1) Zum Haushalt rechnen

1. der Antragsteller, der Ehegatte, der Lebenspartner und der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sowie
2. deren Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Verschwägerter in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern,

die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen.

(2) <sup>1</sup>Zum Haushalt rechnen auch Personen im Sinn des Abs. 1, wenn zu erwarten ist, dass diese alsbald und auf Dauer in den Haushalt aufgenommen werden, sowie Kinder, deren Geburt auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist. <sup>2</sup>Zum Haushalt rechnen nicht Personen, bei denen zu erwarten ist, dass diese sich alsbald und auf Dauer vom Haushalt lösen werden.

## Art. 5

## Gesamteinkommen

(1) Gesamteinkommen ist die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen abzüglich der Beträge nach den Abs. 2 und 3.

(2) Ein Freibetrag wird abgesetzt

1. in Höhe von 4 000 € für jeden Menschen mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50,
2. in Höhe von 5 000 € bei jungen Ehepaaren bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung; junge Ehepaare sind solche, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat.

(3) <sup>1</sup>Als Abzugsbeträge werden Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen bis zu dem in einer notariell beurkundeten Unterhaltsvereinbarung festgelegten oder in einem Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid festgestellten Betrag abgesetzt. <sup>2</sup>Liegen eine notariell beurkundete Unterhaltsvereinbarung, ein Unterhaltstitel oder ein Unterhaltsbescheid nicht vor, können Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen wie folgt abgesetzt werden:

1. bis zu 4 000 € für einen Haushaltsangehörigen, der auswärts untergebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet,
2. bis zu 6 000 € für einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner,
3. bis zu 4 000 € für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person,
4. bis zu 4 000 € für ein Kind dauernd getrennt lebender oder geschiedener Eltern, denen das elterliche Sorgerecht uneingeschränkt gemeinsam zusteht, wenn diese mit dem Kind den Wohnsitz teilen.

(4) Für die Beträge nach den Abs. 2 und 3 sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend.

## Art. 6

## Jahreseinkommen

(1) <sup>1</sup>Jahreseinkommen ist, vorbehaltlich der Abs. 2 bis 3, die Summe der positiven Einkünfte im Sinn des § 2 Abs. 1, 2 und 5a des Einkommensteuergesetzes jedes Haushaltsangehörigen. <sup>2</sup>Ein Ausgleich mit negativen Einkünften aus anderen Einkunftsarten und mit negativen Einkünften des zusammenveranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.

(2) <sup>1</sup>Zum Jahreseinkommen gehören auch steuerfreie, nicht steuerbare und andere bei der Summe der positiven Einkünfte nicht berücksichtigte Einnahmen für die Bestreitung des Lebensunterhalts. <sup>2</sup>Das Staatsministerium des Innern wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Einnahmen nach Satz 1 zu bestimmen.

(3) Für die Leistung von

1. Steuern vom Einkommen,
2. laufenden Beiträgen zu einer Kranken- und Pflegeversicherung sowie
3. laufenden Beiträgen zu einer Lebensversicherung oder einer Versicherung zur Altersversorgung

wird von dem auf Grund der Abs. 1 und 2 ermittelten Betrag ein pauschaler Abzug in Höhe von jeweils zehn v. H. vorgenommen.

## Art. 7

## Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens

<sup>1</sup>Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen zugrunde zu legen, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor dem Monat der Antragstellung erzielt worden ist. <sup>2</sup>Hat sich in diesem Zeitraum das monatliche Einkommen auf Dauer geändert, ist das Zwölfwache des geänderten monatlichen Einkommens unter Hinzurechnung jahresbezogener Leistungen zugrunde zu legen. <sup>3</sup>Satz 2 gilt entsprechend, wenn eine solche Änderung innerhalb von zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist; Änderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden können, bleiben außer Betracht. <sup>4</sup>Bei Einkünften, deren Höhe mit einer Gewinnermittlung gemäß § 4 des Einkommensteuergesetzes festgestellt wird, ist das Einkommen zugrunde zu legen, das im Kalenderjahr vor dem Monat der Antragstellung erzielt worden ist.

## Zweiter Teil

**Förderung**

## Art. 8

## Fördergrundsätze

Bei der Förderung sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die regionalen und örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse,
2. die besonderen Anforderungen des zu versorgenden Personenkreises, insbesondere die Anforderungen des barrierefreien Bauens für Personen, die infolge von Alter, Behinderung oder Krankheit dauerhaft oder vorübergehend in ihrer Mobilität eingeschränkt sind,
3. die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie ausgewogener Siedlungsstrukturen,
4. der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die ökologischen Anforderungen an den Bau von Wohnraum und die Anforderungen Kosten sparenden und Ressourcen schonenden Bauens,
5. Maßnahmen, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen stehen,
6. der Beitrag des genossenschaftlichen Wohnens zur Erreichung der Ziele der Wohnraumförderung,
7. die Vermeidung nicht gerechtfertigter Wohnkostenentlastungen,
8. besondere Ansätze zur Weiterentwicklung nachhaltiger Wohnraumversorgung.

## Art. 9

## Berücksichtigung kommunaler Belange

<sup>1</sup>Bei der Förderung sollen die wohnungswirtschaftlichen Belange der Gemeinden berücksichtigt werden; dies gilt insbesondere, wenn sich eine Gemeinde an der Förderung beteiligt. <sup>2</sup>Die zuständige Stelle kann bei der Förderung ein

von einer Gemeinde beschlossenes Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung zugrunde legen. <sup>3</sup>Sätze 1 und 2 gelten auch für Gemeindeverbände.

## Art. 10

## Gegenstände und Empfänger der Förderung

(1) Gegenstände der Förderung sind der Wohnungsbau, der Erwerb von Wohnraum, die Modernisierung sowie die Einräumung von Belegungs- und Mietbindungen an bestehendem Wohnraum.

(2) <sup>1</sup>Empfänger ist bei der Förderung

1. des Wohnungsbaus und der Modernisierung der Grundstückseigentümer, der Erbbauberechtigte oder der Nießbraucher,
2. des Erwerbs von Wohnraum der Erwerber,
3. der Einräumung von Belegungs- und Mietbindungen an bestehendem Wohnraum der Eigentümer oder der sonst hierzu Berechtigte.

<sup>2</sup>Der Empfänger muss die Gewähr dafür bieten, dass der Förderzweck erreicht wird.

## Art. 11

## Einkommensgrenze

<sup>1</sup>In der Förderentscheidung dürfen als Einkommensgrenze höchstens bestimmt werden

- |                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| 1. für einen Einpersonenhaushalt  | 19 000 €, |
| 2. für einen Zweipersonenhaushalt | 29 000 €, |

zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 6 500 €;

maßgeblich ist das Gesamteinkommen. <sup>2</sup>Die Einkommensgrenze nach Satz 1 erhöht sich für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes um weitere 1 000 €. <sup>3</sup>Gleiches gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

## Art. 12

## Größe des Wohnraums

<sup>1</sup>Die Größe des Wohnraums muss entsprechend seiner Zweckbestimmung angemessen sein. <sup>2</sup>Dabei ist den Besonderheiten bei baulichen Maßnahmen in bestehendem Wohnraum sowie besonderen persönlichen oder beruflichen Bedürfnissen des Haushalts, insbesondere von älteren Menschen oder Menschen mit Behinderung, Rechnung zu tragen.

## Art. 13

## Förderentscheidung

(1) <sup>1</sup>Die zuständige Stelle kann die Förderung schriftlich durch Förderbescheid oder vertraglich gewähren (Förderentscheidung). <sup>2</sup>Im Förderbescheid bestimmte Bindungen wirken gegen den Rechtsnachfolger. <sup>3</sup>Im Übrigen trifft die Förderentscheidung die für die jeweilige Förderung erforder-

derlichen Bestimmungen, insbesondere über Ziel und Gegenstand der Förderung, Art, Höhe, Dauer, Verzinsung und Tilgung der Fördermittel, Art und Dauer der Bindungen sowie Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels an dem geförderten Objekt. <sup>4</sup>Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

(2) Die Bindungen werden bestimmt bei der

1. Mietwohnraumförderung als Belegungs- und Mietbindungen nach Maßgabe von Art. 14 Abs. 1, Art. 15 Abs. 1 und 2 sowie Art. 16 Abs. 1 bis 5; dabei können Bindungen außer an gefördertem Wohnraum ganz oder zum Teil an nicht gefördertem Wohnraum begründet werden,
2. Eigenwohnraumförderung als Belegungsbindungen nach Maßgabe des Art. 16 Abs. 6,
3. Modernisierungsförderung an Mietwohnraum als Miet- und Belegungsbindungen nach Maßgabe von Art. 15 Abs. 3 sowie Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 2 und 3, Abs. 3 und 4 oder zusätzlich als Belegungsbindungen nach Art. 14 Abs. 1 sowie Art. 16 Abs. 2 und 5, an Eigenwohnraum als Belegungsbindungen nach Maßgabe des Art. 16 Abs. 6.

### Dritter Teil

### Bindungen

#### Art. 14

#### Überlassung von Mietwohnraum

(1) <sup>1</sup>Der Vermieter darf Wohnraum nach Maßgabe der Förderentscheidung nur einem Wohnungssuchenden überlassen, dessen Wohnberechtigung sich aus einem vom Wohnungssuchenden vorgelegten Wohnberechtigungsschein oder einer Benennung durch die zuständige Stelle ergibt. <sup>2</sup>In der Förderentscheidung kann die Benennung eines oder mehrerer Wohnungssuchender bestimmt werden.

(2) Antragsberechtigt sind Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten und rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für ihren Haushalt auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen.

(3) <sup>1</sup>Die zuständige Stelle erteilt einen befristet geltenden Wohnberechtigungsschein, wenn der Haushalt die in Art. 11 genannte Einkommensgrenze nicht überschreitet. <sup>2</sup>Die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins für bestimmten Wohnraum und eine Benennung setzen voraus, dass der Haushalt die nach der Förderentscheidung maßgebliche Einkommensgrenze einhält, die Größe des Wohnraums angemessen ist und ein Vorbehalt in der Förderentscheidung zugunsten bestimmter Haushalte beachtet wird. <sup>3</sup>Die zuständige Stelle kann abweichen von der

1. Einkommensgrenze, um eine besondere Härte für den Wohnungssuchenden zu vermeiden oder wenn der Wohnungssuchende anderen geförderten Wohnraum freimacht,

2. Größe des Wohnraums zur Berücksichtigung besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse oder zur Vermeidung besonderer Härten.

<sup>4</sup>Die zuständige Stelle lehnt den Antrag ab, wenn die Überlassung des Wohnraums auch bei Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre.

#### Art. 15 Mietbindung

(1) <sup>1</sup>Der Vermieter darf Wohnraum nicht gegen eine höhere als in der Förderentscheidung festgelegte höchstzulässige Miete überlassen; er darf zusätzlich eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangen. <sup>2</sup>Die Bestimmungen der Förderentscheidung zur Mietbindung dürfen nicht zum Nachteil des Mieters von den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften abweichen.

(2) <sup>1</sup>Die Bestimmungen der Förderentscheidung zur Mietbindung sind im Mietvertrag anzugeben; der Mieter kann sich gegenüber dem Vermieter auf diese Bestimmungen berufen. <sup>2</sup>Der Vermieter kann die Miete bis zur höchstzulässigen Miete nach Maßgabe der Förderentscheidung und den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen. <sup>3</sup>Von Abs. 1 Satz 1 sowie von den Sätzen 1 und 2 zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind unwirksam.

(3) Abs. 1 sowie Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2, Sätze 2 und 3 gelten entsprechend für eine Mieterhöhung auf Grund von Modernisierung.

#### Art. 16 Sicherung der Zweckbestimmung

(1) <sup>1</sup>Mietwohnraum darf vorbehaltlich des Satzes 2 nur zur Vermietung genutzt werden. <sup>2</sup>Die zuständige Stelle erteilt die Genehmigung

1. zur Selbstnutzung in entsprechender Anwendung des Art. 14 Abs. 3,
2. zum Leerstehenlassen, wenn und solange eine Vermietung nicht möglich ist und dem Förderzweck nicht auf andere Weise entsprochen werden kann; einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn der Wohnraum weniger als drei Monate leer steht,
3. nach Ermessen, wenn Wohnraum aus überwiegendem öffentlichen oder privaten berechtigten Interesse anderen als Wohnzwecken zugeführt oder entsprechend baulich geändert werden soll; die zuständige Stelle kann einen angemessenen Geldausgleich oder die Einräumung von Bindungen mit insgesamt gleichem Wert an anderem Wohnraum verlangen.

(2) <sup>1</sup>Der Verfügungsberechtigte hat der zuständigen Stelle die Bezugsfertigkeit oder das Freiwerden unverzüglich schriftlich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt mitzuteilen. <sup>2</sup>Wird Wohnraum an einen nicht berechtigten Wohnungssuchenden vermietet, hat der Vermieter auf Ver-

langen der zuständigen Stelle das Mietverhältnis zu beenden; die zuständige Stelle kann von dem Mieter die Räumung der Wohnung verlangen, sofern das Mietverhältnis nicht alsbald beendet werden kann.

(3) Der Förderempfänger hat sich der sofortigen Vollstreckung aus einer vertraglichen Förderentscheidung zu unterwerfen.

(4) Soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung des Wohnraums und der sonstigen Bestimmungen der Förderentscheidung erforderlich ist, sind der Verfügungsberechtigte und die Parteien des Mietvertrags verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnraum zu gestatten; das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 des Grundgesetzes und Art. 106 Abs. 3 der Verfassung) wird eingeschränkt.

(5) <sup>1</sup>Der Verfügungsberechtigte hat der zuständigen Stelle die Veräußerung von Wohnraum und die Begründung von Wohneigentum unverzüglich schriftlich mitzuteilen. <sup>2</sup>Solange Wohnraum gebunden ist, darf sich der Erwerber des Wohnraums, an dem nach Überlassung an einen Mieter Eigentum begründet worden ist, gegenüber dem Mieter auf berechnete Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinn des § 573 Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht berufen; im Übrigen bleibt § 577a Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt.

(6) Abs. 1 Satz 2 Nrn. 2 und 3, Abs. 2 Satz 1 sowie die Abs. 3 und 4 gelten entsprechend für Eigenwohnraum.

#### Art. 17 Dauer der Bindungen

(1) <sup>1</sup>Bei der Förderung mit Darlehen trifft die Förderentscheidung Bestimmungen zur Dauer der Bindungen auch für den Fall vorzeitiger vollständiger Rückzahlung. <sup>2</sup>Für den Fall der Rückförderung wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderentscheidung bleiben die Bindungen bestehen bei

1. Darlehen nach Kündigung bis zu dem in der Förderentscheidung bestimmten Ende der Bindungsdauer, längstens jedoch bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung,
2. Zuschüssen längstens bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung.

<sup>3</sup>Im Falle der Zwangsversteigerung enden die Bindungen bei

1. Darlehen zu dem in der Förderentscheidung bestimmten Zeitpunkt, spätestens jedoch mit dem Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist und die auf Grund der Darlehensförderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erloschen sind,
2. Zuschüssen mit dem Zuschlag.

(2) Der Verfügungsberechtigte hat auf Verlangen dem Mieter oder einem Wohnungssuchenden schriftlich Auskunft über die Dauer der Bindungen zu geben; abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind unwirksam.

#### Art. 18 Freistellung und Entlassung aus den Bindungen

(1) <sup>1</sup>Die zuständige Stelle kann den Verfügungsberechtigten befristet von Belegungsbindungen nach Art. 14 und Art. 16 Abs. 1 und 6 freistellen, soweit

1. ein überwiegendes öffentliches Interesse an diesen nicht mehr besteht oder
2. auf Grund eines überwiegenden öffentlichen Interesses, insbesondere an der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen oder eines überwiegenden berechtigten privaten Interesses, ein Festhalten an diesen nicht geboten ist

und der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle einen angemessenen Ausgleich leistet. <sup>2</sup>Bei einer Freistellung nach Satz 1 Nr. 1 oder auf Grund eines überwiegenden öffentlichen Interesses nach Satz 1 Nr. 2 kann von einem Ausgleich abgesehen werden.

(2) <sup>1</sup>Die zuständige Stelle kann den Verfügungsberechtigten aus den Bindungen entlassen, wenn

1. dies der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder aus anderem überwiegenden öffentlichen Interesse geboten ist und
2. der Verfügungsberechtigte an anderem Wohnraum Bindungen von insgesamt gleichem Wert für die Zeit ab der Entlassung aus den Bindungen einräumt.

<sup>2</sup>Dingliche Rechte können unter Aufhebung der Sicherung am Grundstück des bisherigen Wohnraums auch neu begründet werden. <sup>3</sup>Mit dem Zeitpunkt der Entlassung aus den Bindungen gilt der andere Wohnraum als geförderter Wohnraum.

#### Art. 19 Besondere Wohnformen

(1) Bei der Förderung besonderer Wohnformen kann zur Erreichung des besonderen Förderzwecks von Art. 4, 10 bis 16 abgewichen werden; dies gilt insbesondere für Wohnraum für Studierende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sowie für Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung im Alter oder bei Hilfebedürftigkeit und betreute Wohngemeinschaften.

(2) Soll geförderter Wohnraum zur Erreichung eines besonderen Zwecks im Sinn des Abs. 1 genutzt werden, kann die zuständige Stelle von der Förderentscheidung und von Art. 4, 14 bis 16 abweichende Bestimmungen treffen.

## Vierter Teil

**Ergänzungs- und Schlussvorschriften**Art. 20  
Wohnungsfürsorge

Bei der Vergabe von Fördermitteln für Wohnungen, die für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder ähnlicher Personengruppen aus öffentlichen Haushalten unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungsrechts unmittelbar oder mittelbar zur Verfügung gestellt werden (Wohnungsfürsorgemittel), findet Art. 15 Abs. 1 und 2 entsprechend Anwendung.

Art. 21  
Datenschutz

(1) Soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnraum und der sonstigen Bestimmungen der Förderentscheidung erforderlich ist, erhebt, verarbeitet und nutzt die zuständige Stelle Daten über den Wohnraum, seine Nutzung und die Bindungen, den Verfügungsberechtigten und die Parteien des Mietvertrags.

(2) Soweit dies für die Förderung von Wohnraum oder zur Feststellung der Wohnberechtigung erforderlich ist und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und vorgelegten Nachweise bestehen, haben Finanzbehörden und Arbeitgeber der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse zu erteilen; vor einem Auskunftsersuchen soll dem Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

(3) Fördermittel, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Haushaltseinkommen des Mieters gewährt werden, können auch dann an den Vermieter ausgezahlt werden, wenn dieser aus den geleisteten Zahlungen Rückschlüsse auf das Haushaltseinkommen ziehen kann.

Art. 22  
Maßnahmen bei Verstößen

(1) <sup>1</sup>Für die Zeit des schuldhaften Verstoßes gegen die Vorschriften des Art. 14 Abs. 1, Art. 15 oder Art. 16 Abs. 1, 2 und 5 kann die zuständige Stelle von dem Verfügungsberechtigten, dem Vermieter oder deren Beauftragten für den betroffenen Wohnraum bis zu monatlich ein Zwölftel des rechnerisch auf ein Bindungsjahr bezogenen Nennbetrags der Förderung als Geldleistung erheben. <sup>2</sup>Die Bemessung der Geldleistung erfolgt im Übrigen nach dem Wohnwert und der Schwere des Verstoßes. <sup>3</sup>Die Geldleistung ist für die Wohnraumförderung einzusetzen. <sup>4</sup>Wer Wohnraum entgegen Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 zweckentfremdet, hat die Eignung des Wohnraums für Wohnzwecke auf seine Kosten wiederherzustellen.

(2) <sup>1</sup>Ordnungswidrig handelt, wer

1. entgegen Art. 14 Abs. 1 Wohnraum einem nicht berechtigten Wohnungssuchenden überlässt,
2. sich entgegen Art. 15 Abs. 1 und 3 Leistungen für die Überlassung von Wohnraum gewähren lässt,

3. entgegen Art. 16 Abs. 1 Wohnraum ohne Genehmigung selbst nutzt, mindestens drei Monate leer stehen lässt oder anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich ändert oder
4. Wohnraum veräußert und dies oder die Begründung von Wohneigentum entgegen Art. 16 Abs. 5 nicht unverzüglich der zuständigen Stelle mitteilt.

<sup>2</sup>Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Satzes 1 Nr. 4 mit einer Geldbuße bis zu zweitausendfünfhundert Euro, in den Fällen des Satzes 1 Nrn. 1 und 2 sowie bei Selbstnutzung oder Leerstehenlassen in den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro, in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Euro geahndet werden. <sup>3</sup>Abs. 1 Satz 3 gilt entsprechend.

(3) Abs. 1 und 2 gelten entsprechend, soweit die dort genannten Vorschriften aufgrund der Eigenwohnraum- oder Modernisierungsförderung Anwendung finden.

Art. 23  
Zuständige Stellen

Das Staatsministerium des Innern wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die zuständigen Stellen zur Durchführung dieses Gesetzes zu bestimmen.

Art. 24  
Überleitungsregelungen

(1) <sup>1</sup>Die Vorschriften dieses Gesetzes finden entsprechend auf Wohnraum Anwendung, der nach dem Wohnraumförderungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl I S. 2376), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl I S. 2098) gefördert worden ist; nach dem Wohnraumförderungsgesetz vor dem 1. Mai 2007 wirksam gewordene Entscheidungen und sonstige Maßnahmen gelten weiter. <sup>2</sup>Bindungsrechtliche Verfahren nach dem Wohnraumförderungsgesetz, die vor dem 1. Mai 2007 eingeleitet worden sind, werden nach den bisher geltenden Vorschriften abgeschlossen.

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

1. auf nach den §§ 42 bis 45 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligte Darlehen für die Bilanzierung von Aufwendungsdarlehen und Annuitätsdarlehen § 42 Abs. 1 Satz 3 in Verbindung mit § 88 Abs. 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, für Zinserhöhungen und erstmalige Verzinsungen § 44 Abs. 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, für Tilgungserhöhungen § 44 Abs. 4 Sätze 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, für Kündigungen § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, für die Bewilligung eines Zusatzdarlehens bei Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen § 45 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2, Abs. 6 Satz 4 und Abs. 7 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, für die Rückzahlung

eines Familienzusatzdarlehens § 45 Abs. 8 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,

2. auf nach § 87a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligte Wohnungsfürsorgemittel § 87a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes; § 87a Abs. 5 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gilt, soweit auf § 18a des Wohnungsbindungsgesetzes verwiesen wird, nicht für Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln des Freistaates Bayern,
3. auf nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligte Aufwendungsdarlehen und -zuschüsse § 88b Abs. 2 bis 4 und § 88c des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und für die Ausweisung eines Aufwendungsdarlehens in der Bilanz § 88 Abs. 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
4. auf nach 88e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligte einkommensorientierte Förderung § 88e Abs. 2, 3 und 5 Satz 2 Nr. 1 und § 88f Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.

<sup>2</sup>Für die Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnungen, die nach den §§ 87a, 87b, 88, 88d, und 88e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind, finden an Stelle des § 88f des Zweiten Wohnungsbaugesetzes Art. 16 Abs. 4 und 5 Satz 1 sowie Art. 21 Anwendung. <sup>3</sup>Bei nach §§ 88 bis 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geförderten Wohnungen finden für die Einkommensermittlung die Art. 4 bis 7 Anwendung; ist in der Förderentscheidung Bezug genommen auf § 25 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, findet an dessen Stelle die Einkommensgrenze des Art. 5 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes Anwendung. <sup>4</sup>Auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes wirksame Entscheidungen und sonstige Maßnahmen gelten weiter.

Art. 25  
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Mai 2007 in Kraft.

#### **Begründung:**

##### **A. Allgemeines**

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28.08.2006 haben die Länder die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz in wesentlichen Teilen des Wohnungswesens, vor allem für das Recht der Wohnraumförderung und das Wohnungsbindungsrecht, erhalten. Von dieser neuen Kompetenz, die dem besonderen Regionalbezug des Wohnungswesens Rechnung trägt, soll in Bayern so bald als möglich Gebrauch gemacht werden.

Art. 106 Abs. 1 und 2 BV begründen für den Staat die Verpflichtung, den Wohnungsbau mit dem Ziel zu fördern, dass alle Bewohner Bayerns angemessene Wohnungen erhalten können (vgl. VerfGH vom 22.04.2005, Az: 4-VII-03). Diese verfassungsrechtliche Verpflichtung besteht zwar nicht absolut; inwieweit der Staat dieser Verpflichtung Geltung zu verschaffen hat, ist im Zusammenhang mit anderen Verpflichtungen des Staates und auch im Zusammenhang mit den finanziellen Handlungsmöglichkeiten des Staates zu beurteilen. Die Verpflichtung nach Art. 106 Abs. 1 und 2 BV ist aber in der gesamtstaatlichen Handlungsverantwortung als gewichtiger Belang zu berücksichtigen (vgl. VerfGH a. a. O.). Für diesen Bereich staatlichen Handelns soll durch Ersetzung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) des Bundes durch ein Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) eine neue gesetzliche Grundlage geschaffen werden.

Diese Neuregelung schafft einen gesetzlichen Rahmen für die Wohnraumförderung mit staatlichen Mitteln und mit Mitteln der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt, namentlich der Mietwohnraumförderung, der Eigenwohnraumförderung und der Modernisierungsförderung. Neben der bisherigen sozialen Wohnraumförderung im engeren Sinn werden auch die Modernisierungs- und die Studentenwohnraumförderung einbezogen. Damit werden bewährte Förderarten in einem Gesetz zusammengeführt und auf eine neue Grundlage gestellt.

Gegenüber dem WoFG wird die Regelungsdichte deutlich reduziert. Für einen möglichst unbürokratischen Verwaltungsvollzug werden u. a. die Regelungen zur Einkommensermittlung wesentlich vereinfacht. Die neuen Vorschriften zur Belegungs- und Mietbindung sehen – gegenüber dem WoFG – Erweiterungen der Handlungsspielräume beim Instrumentarium der Freistellung und Bindungsübertragung (künftig: Entlassung aus den Bindungen) vor, die insbesondere der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen. Zur Bewältigung der besonderen Wohnraumbedürfnisse von Menschen in besonderen Lebenslagen sowie insbesondere zur Berücksichtigung des demografischen Wandels werden flexible Gestaltungsmöglichkeiten sowohl bei den Förderprogrammen als auch für den konkreten Einzelfall geschaffen. Der Gesetzentwurf berücksichtigt damit auch die Beschlüsse des Landtags zu Maßnahmen zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen vom 13.02.2003 (Drs. 14/11660), zu neuen Wohn- und Pflegeformen für ältere Menschen vom 11.11.2004 (Drs. 15/1997), zu den Grundwerten und Regeln des Zusammenlebens vom 10.11.2005 (Drs. 15/4269), zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums in Bayern vom 30.03.2006 (Drs. 15/5167) sowie zum Ziel, „ambulant vor stationär“ in der Pflege zu stärken, vom 13.07.2006 (Drs. 15/6135).

Mit der Reduzierung der Regelungsdichte werden auch weitere staatliche Aufgaben abgebaut. Insbesondere ist die bisher in § 42 WoFG förmlich angeordnete amtliche Bewilligungsstatistik für das BayWoFG nicht mehr vorgesehen. Die erforderlichen Daten zur laufenden Effizienzkontrolle der Förderprogramme und des Mitteleinsatzes, zur Weiterentwicklung des Förderungsrechts und der Förderungsmethoden können der bei der Bayerischen Landes-

bodenkreditanstalt (als Organ staatlicher Wohnungspolitik) geführten Geschäftsstatistik entnommen werden. Diese Geschäftsstatistik führt die Bayerische Landesbodenkreditanstalt mit Hilfe der von den Bewilligungsstellen gemeldeten Daten für eigene Zwecke und auf Grundlage des mit dem Freistaat bestehenden Treuhandverhältnisses.

### B. Zwingende Notwendigkeit einer normativen Regelung

Mit dem Erlass eines BayWoFG werden bestehende bundesrechtliche Regelungen ersetzt. Der Wohnraumförderung wird als Teil der Leistungsverwaltung auch im Landesrecht ein klarer und nachvollziehbarer rechtlicher Rahmen gegeben. Das erforderliche bindungsrechtliche Instrumentarium ergänzt die Regelungen zur Leistungsverwaltung durch Elemente aus dem Bereich der Eingriffsverwaltung. Unter grundrechtlichen und rechtsstaatlichen Gesichtspunkten sind Regelungen durch förmliches Gesetz unverzichtbar. Der fortbestehende, nach früherem und bisherigem Recht auf der Grundlage der bisherigen bundesrechtlichen Rechtsgrundlagen geförderte Wohnraum erfordert zur Rechtssicherheit und Rechtsklarheit gesetzliche Überleitungsregelungen.

### C. Zu den einzelnen Bestimmungen

#### Zu Art. 1 – Zweck und Anwendungsbereich des Gesetzes

Art. 1 bestimmt den Begriff Wohnraumförderung, nennt den Gesetzeszweck und regelt den Anwendungsbereich des Gesetzes. Wohnraumförderung ist nach Satz 1 die Förderung der dort genannten Maßnahmen. Aus der Regelung der Fördergegenstände (Art. 10 Abs. 1) folgt, dass es sich bei diesen Maßnahmen zunächst um bauliche Maßnahmen handelt, daneben aber auch nichtbauliche Maßnahmen in Betracht kommen.

Der in Satz 1 genannte Gesetzeszweck soll unter der Voraussetzung der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel und ohne individuellen Rechtsanspruch (vgl. Art. 13 Abs. 1 Satz 1) erreicht werden durch die Gewährung von Mitteln aus dem Staatshaushalt und von Mitteln, die von der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt als Organ der staatlichen Wohnungspolitik nach Art. 20 Abs. 1 des Gesetzes über die Bayerische Landesbank (GVBl 2003 S. 54, BayRS 762-6-F) bereitgestellt werden. Auch die Übernahme von Bürgschaften kommt als Fördermittel in Betracht. Damit wird nach Satz 2 der unmittelbare Anwendungsbereich des Gesetzes eröffnet. Mit erfasst sind auch die Fälle, in denen sich andere Fördergeber an der staatlichen Wohnraumförderung beteiligen.

Satz 3 betrifft Fälle, in denen eine Kommune mit ausschließlich eigenen Mitteln Wohnraumförderung betreibt. Der Kommune soll es in diesen Fällen ermöglicht werden, freiwillig nach diesem Gesetz zu fördern; nach Art. 13 bringt sie damit auch die jeweiligen belegungsrechtlichen Vorschriften des Gesetzes zur Anwendung.

#### Zu Art. 2 – Ziele der Wohnraumförderung

Die Vorschrift nennt als Arten der Wohnraumförderung die Mietwohnraumförderung, Eigenwohnraumförderung und Modernisierungsförderung und deren jeweiliges Ziel.

Zu Abs. 1:

Die Mietwohnraumförderung richtet sich zur Erreichung ihres in Abs. 1 genannten Ziels an Haushalte, die sich am Markt nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können und der Unterstützung bedürfen. Sie umfasst insbesondere auch die Förderung des genossenschaftlichen Wohnens.

Studierende staatlicher oder staatlich anerkannter Hochschulen bedürfen zur Erreichung der Bildungsziele der Unterstützung durch Maßnahmen der Studentenwohnraumförderung; diese Studierenden haben besondere Wohnbedürfnisse, wie etwa die Nähe zur Hochschule, die der Wohnungsmarkt ebenfalls nicht ohne weiteres erfüllt.

Zu Abs. 2:

Die Eigenwohnraumförderung richtet sich an Haushalte, die zur Bildung von Wohneigentum ohne Unterstützung nicht in der Lage sind.

Zu Abs. 3:

Ziel der Modernisierungsförderung von Miet- und Eigenwohnraum ist es, den bisherigen Wohnraumbestand nicht nur zu erhalten, sondern auch an die Bedürfnisse auf den Wohnungsmärkten bedarfsgerecht und zeitgemäß anzupassen, ohne dass Mieter mit unzumutbaren Mieterhöhungen rechnen müssen. Die Modernisierungsförderung zielt somit ebenso wie die Miet- und Eigenwohnraumförderung auf die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit. Darüber hinaus hat die Modernisierungsförderung auch eine städtebauliche Funktion; sie dient dazu, gerade ältere Wohnviertel im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erhalten und wiederherzustellen.

#### Zu Art. 3 – Wohnraum, Wohnungsbau, Modernisierung

Der Begriff Wohnraum in Abs. 1 erfasst nur bauliche Anlagen; nicht umbaute Räume, die auch Wohnzwecken dienen können, sind nicht erfasst. Unter den Begriff des Wohnraums in diesem übergeordneten Sinn fallen Wohnungen, aber auch einzelne Wohnräume (z. B. in Alten-, Studentenheimen oder in der Wohnung einer Wohngemeinschaft). Mietwohnraum ist der aufgrund eines Mietvertrages oder eines ähnlichen Nutzungsverhältnisses (z. B. eines genossenschaftlichen Verhältnisses) überlassene Wohnraum. Eigenwohnraum ist Wohnraum, der als Wohneigentum selbst genutzt wird; darunter fallen nicht nur auf dem eigenen Grundstück errichtete Eigenheime oder Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz, sondern auch das aufgrund eines Erbbaurechts errichtete Eigenheim.

Zum Wohnungsbau gehören die in Abs. 2 genannten mit wesentlichem Bauaufwand verbundenen baulichen Maßnahmen zur Schaffung von dauerhaftem Wohnraum. Das Vorliegen wesentlichen Bauaufwands bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls; die Kosten dieses Aufwands können hierfür ein Indiz sein. Wohnraum ist nicht dauerhaft, wenn er sich in einem Zustand befindet, der aus bauordnungsrechtlichen Gründen eine dauernde, der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung nicht gestattet. Hauptfall des Neubaus ist eine Baumaßnahme auf einer vorher unbebauten Grundstücksfläche; hierzu gehören aber auch die Errichtung eines Ersatzbaus sowie der Wiederaufbau und die Wiederherstellung (z. B. nach Zerstörung durch Sturm oder Hochwasser). Unter Änderung und Erweiterung bestehenden Wohnraums fallen auch Ausbau, Aufstockung und Anbau; zur Änderung gehören ferner die Nutzungsänderung, bei der neuer Wohnraum durch Umwandlung von bisher zu anderen als zu Wohnzwecken genutzten Räumen geschaffen wird, und Umbaumaßnahmen in bestehendem Wohnraum, der nicht mehr den geänderten Wohnbedürfnissen entspricht (z. B. Änderung des Zuschnitts von Wohnraum mit zu kleinen Räumen).

Vom Wohnungsbau abzugrenzen sind bauliche Maßnahmen der Modernisierung nach Abs. 3, die nicht allgemein unter wesentlichem Bauaufwand erfolgen müssen. Durch solche Maßnahmen muss der Gebrauchswert von Wohnraum oder des den gesamten

Wohnraum umfassenden Wohngebäudes nachhaltig erhöht werden, eine dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse eintreten oder eine nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser bewirkt werden. Der Gebrauchswert des Wohnraums betrifft insbesondere die Größe und den Zuschnitt von Wohnraum sowie die Ausstattung (z. B. für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung). Den Gebrauchswert von Wohngebäuden beeinflussend sind z. B. der Wohnungsaufgang (z. B. Einbau eines Lifts), die Kellerräume (Einrichtung von Wasch- oder Fahrradräumen) oder der Eingangsbereich (z. B. Klingelanlage, Briefkästen). Die Nachhaltigkeit setzt eine gewisse Dauerhaftigkeit, aber auch die Beachtung insbesondere wirtschaftlicher und sozialer Erfordernisse voraus. Die Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse unterscheidet sich von der Erhöhung des Gebrauchswerts dadurch, dass sie keine unmittelbaren Wohngebrauchsvorteile für die Bewohner herbeiführt. Zu derartigen Verbesserungen zählen z. B. die Gestaltung der Fassade, der Außenanlagen, der Gebäudeinnenräume. Verbesserungen im allgemeinen Wohnumfeld, die über die Grenze des Grundstücks hinausgehen, fallen nicht darunter. Zu den Maßnahmen, die nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken, zählen z. B. Maßnahmen der Wärmedämmung, Verbesserung von Heizungsanlagen und anderer Energie oder Wasser einsparender Anlagen.

Erhaltungsmaßnahmen in der oder zur Modernisierungsausführung (sog. modernisierungsbedingte Instandsetzungen) fallen ebenso unter den Begriff der Modernisierung.

#### Zu Art. 4 – Haushalt

Der Haushaltsbegriff ist maßgeblicher Anknüpfungspunkt für die Wohnberechtigung und die Einhaltung der jeweiligen Einkommensgrenze. Einen Haushalt bildet der Antragsteller allein oder zusammen mit einer oder mehreren der in den Abs. 1 und 2 genannten weiteren Personen. Ein Mehrpersonenhaushalt setzt voraus, dass diese Personen den Wohnraum gemeinsam bewohnen und sich ganz oder teilweise gemeinsam mit dem täglichen Lebensbedarf versorgen. Das Vorliegen einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft nach Nr. 1 setzt bereits begrifflich voraus, dass ein dauerhafter gemeinschaftlicher Zusammenschluss der Partner zum Zeitpunkt der Antragstellung nach außen erkennbar besteht; ausgeschlossen werden sollen Fälle, in denen eine solche Partnerschaft nur zum Zwecke des Bezuges einer geförderter Wohnung gegründet wird. Kinder von dauernd getrennt lebenden oder geschiedenen Eltern, bei denen die elterliche Sorge zumindest auch dem Antragsteller zusteht, rechnen ebenfalls zu diesem Haushalt. Von Abs. 2 sind auch Personen im Sinn von Abs. 1 erfasst, bei denen eine alsbaldige Aufnahme in den Haushalt konkret zu erwarten ist, sowie ungeborene Kinder. Personen, bei denen sich eine dauerhafte, alsbaldige tatsächliche Loslösung von der Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft konkret abzeichnet, rechnen nach Abs. 2 Satz 2 nicht zum Haushalt. Der Tatbestand des Satzes 2 ist allerdings zum Beispiel nicht schon dann erfüllt, wenn zum Haushalt rechnende Kinder volljährig werden; auch in diesem Fall müssen besondere Umstände bestehen, die eine Loslösung vom Haushalt erwarten lassen.

#### Zu Art. 5 – Gesamteinkommen

Die Vorschrift bestimmt das für die Zugangsberechtigung zur Wohnraumförderung maßgebliche Gesamteinkommen (vgl. Art. 11 Satz 1 Halbsatz 2) in Abs. 1 als Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen gemindert um die Frei- und Abzugsbeträge nach Abs. 2 und 3. Damit wird der Inhalt der bisherigen bundesrechtlichen Regelungen des § 20 WoFG zum Gesamteinkommen des Haushalts mit den bisher eigenständig in § 24 WoFG geregelten Frei- und Abzugsbeträgen zur Vereinfachung

des Verwaltungsvollzugs gemäß der Systematik der Einkommensermittlung in Art. 5 zusammengeführt.

Der Freibetrag im Fall der Schwerbehinderung beträgt künftig einheitlich 4.000 €, für junge Ehepaare 5.000 €. Neu aufgenommen wird ein Abzugsbetrag für ein Kind dauernd getrennt lebender oder geschiedener Eltern, denen das elterliche Sorgerecht uneingeschränkt gemeinsam zusteht (Nr. 4). Hier kann bisher nur nach Maßgabe des § 24 Abs. 2 Satz 1 WoFG (also wenn eine notariell beurkundete Unterhaltsvereinbarung vorliegt) ein Abzug beim Unterhalt leistenden Elternteil vorgenommen werden. Ein Abzug nach Maßgabe des § 24 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 WoFG scheidet aus, weil das Kind (auch) zum Haushalt des den Unterhalt leistenden Elternteils gehört (§ 11 Satz 1 BGB). Die neue Regelung vermeidet die bisherige, sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung.

#### Zu Art. 6 – Jahreseinkommen

Das System der Einkommensermittlung im früheren Sozialen Wohnungsbau, beim Jahreseinkommen auf die Summe der positiven Einkünfte im Sinn des Einkommensteuergesetzes abzustellen, und mit einem Positivkatalog bestimmte steuerfreie bzw. steuerfrei wirkende Einkünfte hinzuzurechnen, hat sich in Jahrzehnten bewährt. Dieses System wurde zum 01.01.2002 in § 21 Abs. 2 WoFG übernommen und wird auch hier zu Grunde gelegt. Allerdings ist mit dem Positivkatalog des § 21 Abs. 2 WoFG, der weitgehend mit dem Positivkatalog des § 10 Abs. 2 des Wohngeldgesetzes (WoGG) übereinstimmt, eine umfangreiche Regulierung erfolgt. Mit der Ersetzung durch Landesrecht soll der Vollzug durch Deregulierung insoweit spürbar erleichtert werden. Diese Deregulierung und die damit einhergehende Vereinfachung bedingen die Aufgabe der bisherigen Harmonisierung mit dem in der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG) verbleibenden WoGG.

Zu Abs. 1:

Mit der Bezugnahme auf die Summe der positiven Einkünfte im Sinn des § 2 Abs. 1, 2 und 5a des Einkommensteuergesetzes wird an einen bereits bestehenden Einkommensbegriff angeknüpft.

Alternativen zu dieser Anknüpfung sind denkbar, aber nicht zielführend:

- a) Denkbar ist namentlich, einen neuen, mit einer Generalklausel alle Einnahmen umfassenden Einkommensbegriff zu schaffen (Beispiel: Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes sind alle Einnahmen in Geld oder Geldeswert ohne Rücksicht auf ihre Quelle). Ohne eine Feinsteuerung über einen Negativkatalog bestimmter Einnahmen, die nicht zum Lebensunterhalt bestimmt sind oder deren Anrechnung aus anderen Gründen unbillig wäre, wäre eine solche Einkommensermittlung zwar einfach, das Ergebnis aber nicht annähernd sachgerecht. Mit der erforderlichen Feinsteuerung für ein sachgerechtes Ergebnis würde die Ermittlung aber wieder verwaltungsaufwändiger. So müsste der Katalog der steuerfreien Einnahmen nach § 3 EStG mit derzeit 69 Positionen weitgehend in einen Negativkatalog übernommen werden.
- b) Denkbar ist auch, einen Positivkatalog von Einnahmen zu entwickeln, die als Jahreseinkommen gelten (Beispiel: Jahreseinkommen im Sinn dieses Gesetzes sind Gehälter, Löhne, Arbeitslosengeld usw.). Ein solcher Positivkatalog wäre aber äußerst umfangreich (Hunderte von Einnahmen). Die einzelnen Einnahmen müssten definiert werden; Rechtsprechung und Kommentarmeinungen müssten sich erst entwickeln.

Im Ergebnis hat sich die Anknüpfung an die Summe der positiven Einkünfte als vorzugswürdig erwiesen. In der Vollzugspraxis kann zum Teil auf die Angaben im letzten Einkommensteuerbescheid zurückgegriffen werden. Allgemeine Grundkenntnisse des Einkommensteuerrechts, namentlich zu den Einkunftsarten und den Arten der steuerfreien Einnahmen, sind für diese Rechtsanwendung in aller Regel ausreichend.

Zu Abs. 2:

Da die Zielsetzung der Wohnraumförderung und die Zielsetzung des Einkommensteuerrechts nicht deckungsgleich sind, ist die Regelung in Abs. 1 insbesondere durch die Anrechnung bestimmter steuerfreier Einnahmen zu ergänzen. Blieben diese Einnahmen außer Betracht, erhielten vielfach auch solche Personen die Zugangsberechtigung zur Wohnraumförderung, die der Unterstützung gerade nicht bedürfen.

Um auf die häufigen Änderungen im Steuerrecht schnell reagieren zu können, ermächtigt die Vorschrift dazu, durch Verordnung die bei der Berechnung des Jahreseinkommens zu berücksichtigenden weiteren Einnahmen zu bestimmen. Diese Ermächtigung umfasst auch die Bestimmung eines Abzugs für Aufwendungen zur Sicherung und zur Erhaltung von Einnahmen.

Zu Abs. 3:

Die bisher eigenständig in § 23 WoFG geregelten pauschalen Abzugsbeträge werden zur Vereinfachung des Verwaltungsvollzugs entsprechend der Systematik der Einkommensermittlung in die Regelungen des Jahreseinkommens einbezogen. Nicht übernommen werden dabei die bisherigen differenzierenden Regelungen zu den Beiträgen zur Kranken- und Pflegeversicherung sowie zur Rentenversicherung (Pflichtbeiträge: Abzug von 10 v. H., freiwillige Beiträge: Abzug in tatsächlicher Höhe, begrenzt auf 10 v. H.). Der an die Stelle dieser Regelungen tretende einheitliche Pauschalabzug erleichtert den Vollzug.

Sinn und Zweck des Abs. 3 ist es, diejenigen zu entlasten, die durch Steuern und Beiträge belastet sind. Ein Abzug erfolgt daher ohne ausdrückliche Regelung auch dann, wenn die Beiträge zu Gunsten eines zum Haushalt rechnenden Angehörigen geleistet werden. Voraussetzung ist in jedem Fall, dass die Leistung von dem Haushaltsangehörigen erbracht wird, dessen Jahreseinkommen ermittelt wird. Ein Abzug ist daher nicht zulässig, wenn die Steuern oder Beiträge von einem Dritten geleistet werden.

#### **Zu Art. 7 – Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens**

Das Wohnungsbaurecht des Bundes verlangt seit 1994, zuletzt in § 22 WoFG, eine Prognoseentscheidung der zuständigen Stelle über das künftige Einkommen. Die differenzierenden Regelungen des WoFG zur Prognostizierung des Einkommens haben sich nicht bewährt. Die Prognostizierung ist regelungsaufwändig und aufgrund vielfältiger Fallgestaltungen in der Praxis nicht einfach zu vollziehen. Eine verlässliche Prognose der Einkommenssituation für den ganzen Zeitraum, auf den die Förderung ausgerichtet ist, ist ohnehin kaum denkbar. Die bisher nach § 22 Abs. 1 Satz 1 WoFG vorgegebene Prognose für die zwölf Monate ab dem Jahr der Antragstellung hat daher nur einen beschränkten Nutzen (im Wohngeldrecht mit dem regelmäßig einjährigen Bewilligungszeitraum mag das anders sein); im Hinblick auf die verbleibende Ungewissheit ist der mit dieser Prognose verbundene Aufwand nicht gerechtfertigt.

Aus diesen Gründen wird nach Satz 1 auf das Einkommen der vergangenen zwölf Monate abgestellt. Bei Gewinneinkünften nach Satz 4 ist aus den gleichen Gründen das Einkommen des vorangegangenen Kalenderjahres maßgeblich; gegebenenfalls kann auf

einen Einkommensteuerbescheid zurückgegriffen werden. Satz 2 berücksichtigt in diesem Zeitraum bereits erfolgte und somit ohne größeren Aufwand erfassbare Änderungen; bei den hier ausdrücklich zu nennenden jahresbezogenen Leistungen handelt es sich um Weihnachts- und Urlaubsgeld, das im Zusammenhang mit den Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit (§ 19 EStG) gewährt wird. Änderungen innerhalb von zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung werden nach Satz 3 nur ausnahmsweise erfasst, nämlich dann, wenn Beginn und Ausmaß der Änderung zu ermitteln sind. Insgesamt stellt diese Abkehr vom Grundsatz der Prognose eine wesentliche Erleichterung für Bürger und Verwaltung dar. Eine (entsprechende) Anwendung der Sätze 2 und 3 bei Gewinneinkünften nach Abs. 4 wird nicht vorgesehen. Gewinneinkünfte werden von Land- und Forstwirten, Inhabern von Gewerbebetrieben und Selbstständigen erzielt. Diese Einkünfte unterliegen laufenden Schwankungen (z. B. aufgrund der Auftragslage). Aus einer Änderung kann daher – anders als in der Regel bei Überschusseinkünften – allgemein nicht abgeleitet werden, dass diese dauerhaft ist.

Weil nur die Einkünfte erfasst werden, die im Prinzip laufend bezogen werden und (nahezu) ausschließlich dem Lebensunterhalt des Haushalts dienen, wird eine Regelung zum einmaligen Einkommen, wie sie bisher § 22 Abs. 4 WoFG enthält, nicht mehr getroffen.

Einer gesonderten Regelung für Kinder dauernd getrennt lebender oder geschiedener Eltern, die das Sorgerecht uneingeschränkt gemeinsam ausüben, bedarf es nicht; auch für diese Fälle führt die Anwendung der Vorschrift zu einem sachgerechten Ergebnis. (Haben die Kinder ihren Wohnsitz gleichermaßen bei beiden Elternteilen und rechnen sie damit beiderseits als Haushaltsangehörige, sind in Anwendung des Art. 7 die Einkünfte auf die beiden Haushalte nach dem zeitlichen Verhältnis aufzuteilen, in dem die Kinder sich als Angehörige des jeweiligen Haushalts dort aufhalten; das gilt nur dann nicht, wenn ein Einkommen ausschließlich für einen der beiden Haushalte bestimmt ist, z. B. bei Unterhaltszahlungen, mit denen unterschiedliche Einkommens-, Vermögens- und Betreuungsverhältnisse zwischen den beiden Haushalten ausgeglichen werden.)

#### **Zu Art. 8 – Fördergrundsätze**

Die inhaltlichen Anforderungen an die Wohnraumförderung ergeben sich einerseits aus dem Zweck und den Zielen der Wohnraumförderung selbst (vgl. Art. 1 und 2). Daneben kann die Wohnraumförderung auch wertvolle Beiträge für andere öffentliche Zielsetzungen leisten; das gilt zum Beispiel für die innere Sicherheit und die Integration durch Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, für die Bewältigung der demografischen Entwicklung durch Unterstützung besonderer Wohnformen im Alter und für den Klimaschutz durch die Förderung von baulichen Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes. Art. 8 verdeutlicht diese integrative Funktion der Wohnraumförderung. Die im Katalog des Art. 8 genannten Grundsätze sind allgemein bei der Förderung, bei der Aufstellung von Förderprogrammen, aber auch bei jeder einzelnen Förderentscheidung zu berücksichtigen.

Hervorgehoben sind damit in

- Nr. 1 die unterschiedlichen Entwicklungen in den regionalen Wohnungsteilmärkten; dies hat besondere Bedeutung bei der Verteilung der Mittel im Freistaat;
- Nr. 2 die besonderen Anforderungen des zu versorgenden Personenkreises; gerade die demografische Entwicklung und die daraus resultierenden Anforderungen an

die Beschaffenheit des Wohnraums stellen für die Wohnraumförderung eine zusätzliche Herausforderung dar;

- Nr. 3 die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen; die Wohnraumförderung wirkt schon präventiv einer Entstehung von Parallelgesellschaften entgegen; dieser Grundsatz wird umgesetzt u. a. durch eine differenzierte Bestimmung der Einkommensgrenzen nach Art. 11 sowie durch belegungsrechtliche Maßnahmen nach Art. 18;
- Nr. 4 der verantwortungsbewusste Umgang mit der Umwelt, namentlich das Flächensparen, die Beachtung ökologischer Anforderungen bei der Durchführung des Vorhabens (z. B. Senkung des Energie- und Wasserverbrauchs, Verwendung ökologisch vorteilhafter, gesundheitsverträglicher Materialien) und eine Ressourcen schonende Bauweise; damit verknüpft ist das Ziel, die Baukosten zu senken;
- Nr. 5 der enge Zusammenhang der Wohnraumförderung mit der städtebaulichen Entwicklung; die Fördergegenstände sind häufig Teil der Erneuerung städtischer Quartiere, deren Maßnahmen neben der Beseitigung städtebaulicher Missstände die Aufwertung des Lebens- bzw. Wohnumfelds und die Anpassung der städtebaulichen Infrastruktur zum Ziel haben (Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Maßnahmen des Stadtumbaus und der sozialen Stadt);
- Nr. 6 der besondere Beitrag genossenschaftlichen Wohnens für die Wohnraumversorgung;
- Nr. 7 die Vermeidung von Fehlförderungen; unter dieser Voraussetzung sind die Schaffung einer neuen Ausgleichszahlung (vergleichbar mit der bisherigen Fehlbelegungsabgabe für die Wohnungen des früheren Ersten Förderungsweges), mithin §§ 34 ff. WoFG ersetzende Regelungen und der damit verbundene Verwaltungsaufwand entbehrlich;
- Nr. 8 die Entwicklung und Umsetzung neuer experimenteller und zukunftsorientierter Konzepte, um die Wohnraumversorgung den sich wandelnden sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Erfordernissen anzupassen.

#### **Zu Art. 9 – Berücksichtigung kommunaler Belange**

Art. 9 knüpft daran an, dass die Gemeinden und Gemeindeverbände, auch durch ihre kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, gemäß dem Auftrag aus Art. 83 Abs. 1 BV wesentliche Beiträge zur Wohnraumversorgung leisten. Gerade die Kommunen verfügen in der Regel über detaillierte Kenntnisse der örtlichen Versorgungslage und haben häufig eigene Lösungsvorstellungen entwickelt. Dementsprechend soll die staatliche Wohnraumförderung allgemein und bei der konkreten Förderentscheidung die gemeindlichen Belange berücksichtigen. In welcher Weise diese Belange in die Ermessenserwägungen der zuständigen Stelle einfließen, hängt auch davon ab, wie konkret die kommunalen Vorstellungen zur Wohnraumversorgung sind. Hat eine Gemeinde ihre Vorstellungen bereits in einem eigenen Konzept zur Wohnraumversorgung konkretisiert, kann die zuständige Stelle dieses Konzept der staatlichen Wohnraumförderung zu Grunde legen.

#### **Zu Art. 10 – Empfänger und Gegenstände der Förderung**

Zu Abs. 1:

Abs. 1 nennt die Gegenstände der Förderung. Der Erwerb von Wohnraum umfasst sowohl den Ersterwerb als auch den Bestandserwerb, den Erwerb von Miet- wie auch den Erwerb von Eigenwohnraum. Die Einräumung von Belegungs- und Mietbindungen umfasst sowohl deren Neubegründung als auch deren Verlängerung.

Zu Abs. 2:

Die Fördermittel erhält namentlich beim Wohnungsbau der Grundstückseigentümer, der zugleich derjenige ist, der die bauliche Maßnahme selbst durchführt. Dieser wird aus der Förderentscheidung berechtigt und verpflichtet. Erwirbt ein Dritter den Wohnraum im Anschluss an die Fertigstellung, wird nach Art. 13 Abs. 1 Satz 3 sichergestellt, dass die Bindungen aus einem Förderbescheid übergehen; bei einer vertraglichen Förderentscheidung regelt dies der Vertrag.

Ist Gegenstand der Förderung der Erwerb bestehenden Wohnraums unter Begründung von Belegungs- und/oder Mietbindungen, empfängt die Fördermittel der aus der Förderentscheidung berechtigte und verpflichtete Erwerber.

Empfänger der Förderung bei Einräumung von Belegungs- und Mietbindungen ist der Eigentümer des betroffenen Wohnraums oder der sonstige über den Wohnraum dinglich Verfügungsberechtigte.

Nach Satz 2 muss der Förderempfänger die Gewähr dafür bieten, dass der Förderzweck erreicht wird. Dazu gehören Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit für die Durchführung baulicher Maßnahmen. Beim Wohnungsbau und bei der Modernisierung muss der Förderempfänger nach den gesamten Einkommens- und Vermögensverhältnissen in der Lage sein, das Bauherrenwagnis zu tragen. Bei der Eigenwohnraumförderung muss er die Belastungen (Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten), die durch die laufenden Aufwendungen für die Eigentumsmaßnahme ausgelöst werden, dauerhaft tragen können; eine erforderliche angemessene Eigenleistung kann durch Einbringung finanzieller Mittel, aber auch durch geeignete Selbsthilfemaßnahmen erbracht werden.

#### **Zu Art. 11 – Einkommensgrenze**

Die Einkünfte eines Haushalts sind wesentliches Merkmal zur Identifizierung der von der Wohnraumförderung zu unterstützenden Zielgruppen. Die Abgrenzung des Berechtigtenkreises erfolgt durch die in Art. 11 bestimmten Einkommensgrenzen. Den Einkommensgrenzen kommt mithin zentrale Bedeutung für Zielrichtung und Zweck der Subvention zu.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnraumförderung in Bayern durchaus unterschiedliche Gruppen unterstützen soll und kann. Dies sind zum einen Haushalte mit geringem Einkommen, die sich aus eigener Kraft die am Markt angebotenen, ihren Wohnbedürfnissen entsprechenden Mietwohnungen finanziell nicht leisten können. Zum anderen sind dies Haushalte, denen die Vermieter wegen der Zugehörigkeit zu bestimmten sozialen Gruppen oder wegen persönlicher sozialer Merkmale andere Haushalte vorziehen. Die davon betroffenen Haushalte finden mitunter sogar trotz eigener Kaufkraft am Wohnungsmarkt keine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung; dies gilt etwa für Familien mit Kindern, Alleinerziehende oder Menschen mit Behinderung. Schließlich bedürfen diejenigen Haushalte der Unterstützung der Wohnraumförderung, die sich zwar aus eigener Kraft mit für sie angemessenem Mietwohnraum versorgen können, zur

Wohneigentumsbildung ohne staatliche Hilfen aber nicht in der Lage sind.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass die durchschnittlichen Einkommen im Flächenstaat Bayern regional erheblich auseinander fallen, unabhängig davon jedoch auch die Wohnkostenbelastungen regional sehr verschieden sind. So sind insbesondere bei der Wohneigentumsbildung wegen der höheren Grundstückspreise in Ballungskernen und Verdichtungsgebieten auch Haushalte mit etwas besseren Einkünften unterstützungsbedürftig, während am Ballungsrand und im ländlichen Raum die Wohnraumbeschaffung und der Eigentumserwerb für Haushalte mit niedrigeren Einkünften ohne weitere Förderung möglich erscheinen.

Die Einkommensgrenzen orientieren sich an den Höchstgrenzen, die bereits unter dem Zweiten Wohnungsbaugesetz im Rahmen der so genannten Vereinbarten Förderung in Bayern zur Anwendung kamen und auf der Grundlage des § 9 Abs. 3 WoFG in Verbindung mit § 2 DVWoFG im Freistaat für die Förderung seit 2002 maßgeblich waren. Die Einkommensgrenzen, mit denen von bereits früher den Ländern eingeräumten Spielräumen Gebrauch gemacht wurde, haben sich in der Förderpraxis grundsätzlich bewährt. Da bisherige, auf bestimmte Fälle beschränkte Erhöhungsbeträge (vgl. § 2 Abs. 1 Satz 2 DVWoFG) nicht übernommen werden, ergibt sich im Ergebnis eine geringfügige Änderung.

Das Überschreiten der Einkommensgrenze führt zu der normativ unwiderleglichen Vermutung, dass der Haushalt keinerlei Unterstützung durch die staatliche Wohnraumförderung nach diesem Gesetz mehr bedarf. Auch unterhalb dieser Grenze ist jedoch jeder – auch der einkommensschwache – Haushalt zunächst selbst für seine Wohnraumversorgung verantwortlich. Die grundsätzliche Einbeziehung in den Kreis der Förderberechtigten führt nicht zwangsläufig zur Förderung, insbesondere besteht kein Rechtsanspruch auf die Wohnraumförderung (vgl. Art. 13 Abs. 1 Satz 4). Die Wohnraumförderung muss sich – wie andere Unterstützungsleistungen auch – auf diejenigen konzentrieren, die in ihrer konkreten Lebenssituation staatlicher Hilfe bedürfen. Die Förderung erhalten nur die Bedürftigen, wenn dies der Erreichung der Subventionsziele der Wohnraumförderung dient. Für den zielgerichteten Einsatz der (beschränkten) Fördermittel durch die Verwaltung erlaubt die Regelung daher eine Differenzierung nach Einkommensgruppen unterhalb der gesetzlich festgelegten Einkommensgrenzen. Das ermöglicht eine flexible und bürgerfreundliche Förderungspraxis, bei der die konkrete Förderhöhe nach den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung der typischen Leistungskraft der verschiedenen Einkommensgruppen festgelegt wird. Einkommens- bzw. sozial schwächere Haushalte können nach Maßgabe des Wohnungsbauprogramms und der Förderungsbestimmungen vorrangig und höher gefördert werden.

Auf dieser Grundlage kann an die bewährte Wohnraumförderung in Bayern angeknüpft werden.

Mit der Neuregelung wird gegenüber der bisherigen Systematik (Verknüpfung von Bundes- und Landesrecht) eine einfache und klare Regelung getroffen. Auch der Wegfall gesonderter Erhöhungsbeträge trägt zur Vereinfachung bei.

Gegenüber dem bisherigen Recht wird zudem die Kinderkomponente verbessert. Bei Schwangerschaft wird auch das ungeborene Kind bei der Berechnung der Einkommensgrenze berücksichtigt. Das WoFG des Bundes sieht dies bisher nur für Kinder im Sinn der § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, also nur für bereits geborene Kinder vor.

Im Sinn einer leichteren Handhabung werden die Beträge auf Tausend Euro gerundet.

#### **Zu Art. 12 – Größe des Wohnraums**

Die Vorschrift enthält, vergleichbar der bisherigen Rechtslage nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes, den materiellrechtlichen Maßstab für Bestimmungen zur Größe des Wohnraums. Der in Satz 1 enthaltene unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit kann im Gesetzesvollzug unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Wohnraumförderung sowie der in Satz 2 genannten besonderen Gegebenheiten konkretisiert werden.

Auch die Regelungen dazu, auf welche Weise die Größe des Wohnraums bestimmt wird, müssen nicht durch Gesetz getroffen werden. Dem verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz kann auch durch Verwaltungsvorschriften Rechnung getragen werden, die für gleiche Sachverhalte eine gleiche Berechnung vorgeben.

#### **Zu Art. 13 – Förderentscheidung**

Zu Abs. 1:

Die konkrete Ausgestaltung der Förderung erfolgt durch die Förderentscheidung. In der Förderentscheidung trifft die zuständige Stelle unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen (vgl. insbesondere Art. 2 und 8 bis 12) und der untergesetzlichen Vorgaben (insbesondere des einschlägigen Förderprogramms) für den einzelnen Fördersachverhalt die konkreten Bestimmungen. So wird zum Beispiel erst in der Förderentscheidung die für den konkreten Wohnraum maßgebliche Einkommensgrenze bestimmt (vgl. Art. 11, Art. 14 Abs. 3), womit eine situationsgerechte Steuerung der Bewohnerstrukturen ermöglicht wird. Die Förderentscheidung kann durch Verwaltungsakt oder durch Vertrag getroffen werden. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

Damit Bindungen infolge eines Wechsels des Verfügungsberechtigten nicht verloren gehen, wirkt der Förderbescheid insoweit auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Im Übrigen bestimmt die Förderentscheidung ergänzend die Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels.

Soweit die Förderung vereinbart wird, bestimmt allein die Förderentscheidung die Rechtsfolgen des Eigentumswechsels. Dabei kann der Eigentumswechsel auch von der Zustimmung der zuständigen Stelle abhängig gemacht werden. Auch in diesem Fall muss in geeigneter Weise sichergestellt werden, dass die Bindungen infolge eines Eigentumswechsels nicht verloren gehen.

Zu Abs. 2:

Zwingender Inhalt der Förderentscheidung ist die Bestimmung der konkreten Bindungen.

Zu Nr. 1:

Die Ausgestaltung der Bindungen bei der Mietwohnraumförderung ergibt sich aus Art. 14 Abs. 1, Art. 15 Abs. 1 und 2 sowie Art. 16 Abs. 1 bis 5; Belegungs- und Mietbindungen können an den geförderten Wohnungen, an diesen und an anderen Wohnungen oder nur an anderen Wohnungen begründet werden. Mit dem damit eröffneten Spielraum können bei entsprechender Sachlage schon bei der Förderung einseitige und problematische Bewohnerstrukturen vermieden werden. Soll nach der Förderentscheidung Wohnraum nicht gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines, sondern nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden überlassen werden, bestimmt die Förderentscheidung auch, ob die zuständige Stelle einen oder mehrere Wohnungssuchende benennt.

Zu Nr. 2:

Die Ausgestaltung der Bindungen bei der Eigenwohnraumförderung ergibt sich aus Art. 16 Abs. 6. Die Förderung von Eigen-

wohnraum setzt voraus, dass dieser vom Förderempfänger selbst genutzt wird.

Zu Nr. 3:

Im Rahmen der Modernisierungsförderung an Mietwohnraum werden Mietbindungen nach Maßgabe des Art. 15 und Belegungsbindungen nach Maßgabe des Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 2 und 3, Abs. 3 und 4 begründet; darüber hinaus können zusätzlich weitere Belegungsbindungen nach Art. 14 Abs. 1 und Art. 16 Abs. 2 und 5 begründet werden; bei Förderung der Modernisierung von Eigenwohnraum werden Belegungsbindungen nach Maßgabe des Art. 16 Abs. 6 bestimmt.

#### **Zu Art. 14 – Überlassung von Mietwohnraum**

Zu Abs. 1:

Nach Abs. 1 unterliegt geförderter Mietwohnraum Belegungsbindungen. In der Förderentscheidung ist zu bestimmen, ob der Vermieter diesen Wohnraum gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines oder auf Grund einer Benennung durch die zuständige Stelle überlassen darf (vgl. Art. 13 Abs. 2 Nr. 1). Bei der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines und der Benennung handelt es sich um mitwirkungsbedürftige Verwaltungsakte (vgl. auch die Regelung der Antragsberechtigung in Abs. 2).

Der Wohnberechtigungsschein kann als allgemeiner oder als gezielter, d.h. auf eine bestimmte Wohnung bezogener Wohnberechtigungsschein erteilt werden. In der bisherigen wohnungsrechtlichen Praxis hat sich je nach Lebenssachverhalt ein Bedarf für die eine oder die andere Form des Wohnberechtigungsscheines herausgebildet. Den Wohnungssuchenden sollen auch künftig beide Möglichkeiten offen stehen. Das Recht der zuständigen Stelle, dem Vermieter bestimmte Wohnungssuchende zu benennen, wird in der Förderentscheidung näher bestimmt; je nach Ausgestaltung des Benennungsrechts benennt die zuständige Stelle einen oder mehrere Wohnungssuchende.

Insbesondere bei größerer Wohnungsnachfrage ist es in der Regel nicht möglich, unmittelbar nach Antragstellung eine Benennung vorzunehmen, so dass dieser regelmäßig zunächst eine Vormerkung vorausgeht. Einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung dieser Vormerkung, mit der die zuständige Stelle zunächst die allgemeine Wohnberechtigung feststellt, bedarf es nicht.

Zu Abs. 2:

Abs. 2 regelt die Antragsberechtigung auch ausländischer Wohnungssuchender. Diese setzt vor allem das Recht auf einen längeren Aufenthalt im Bundesgebiet voraus. Der Wohnungssuchende muss selbst für seinen Haushalt sorgen können. Eine Antragstellung über die Landesgrenzen innerhalb des Bundesgebiets hinweg soll auch künftig nicht ausgeschlossen sein, ein Wohnungswechsel in den Grenzregionen Bayerns nicht erschwert werden.

Zu Abs. 3:

Die Entscheidungen der zuständigen Stelle nach Abs. 3 setzen die Feststellung einer entsprechenden Wohnberechtigung, allgemein für gebundenen Wohnraum oder für bestimmten gebundenen Wohnraum, voraus (vgl. Abs. 1).

Die Erteilung eines allgemeinen Wohnberechtigungsscheines setzt voraus, dass der Haushalt die in Art. 11 festgelegte Einkommensgrenze nicht überschreitet. In der Bescheinigung ist anzugeben, welche Arten von gefördertem Wohnraum der Haushalt im Hinblick auf Einkommensgrenze, Wohnungsgröße und Zugehörigkeit zu bestimmten Personenkreisen zu beziehen berechtigt ist. Nur unter diesen Voraussetzungen ergibt sich für den Vermieter, ob

der Wohnungssuchende aufgrund des allgemeinen Wohnberechtigungsscheines für diesen Wohnraum wohnberechtigt ist (vgl. Abs. 1). Der Vermieter, dem der Wohnungssuchende den allgemeinen Wohnberechtigungsschein zur Feststellung der Wohnberechtigung für den konkreten Wohnraum vorlegt, hat zu prüfen, ob der Haushalt des Wohnungssuchenden die nach der Förderentscheidung für diesen Wohnraum maßgeblichen Parameter einhält.

Im Falle eines gezielt für konkreten Wohnraum erteilten Wohnberechtigungsscheines oder einer Benennung für diesen Wohnraum ist die Prüfung der konkreten Wohnberechtigung mit der Entscheidung der zuständigen Stelle nach Abs. 3 bereits vorweggenommen. Dementsprechend verringert sich in diesen Fällen die durch Abs. 1 vorgegebene Prüfpflicht des Vermieters.

Ist die maßgebliche Einkommensgrenze überschritten, liegt es im Ermessen der zuständigen Stelle von der maßgeblichen Einkommensgrenze abzuweichen, wenn ein besonderer Härtefall vorliegt oder der Wohnungssuchende anderen geförderten Wohnraum freimacht (Abs. 3 Satz 3 Nr. 1).

Zur Erreichung des Zwecks der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines, die Überlassung geförderten Wohnraums an materiell Berechtigte, ist die Geltung des Wohnberechtigungsscheines zu befristen. Insbesondere Veränderungen der Einkommenssituation der Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines können so berücksichtigt werden.

Die Prüfung eines Härtefalls setzt Billigkeitserwägungen voraus; ein Härtefall kann z. B. vorliegen, wenn der Wohnungssuchende wegen einer Behinderung gerade auf eine bestimmte Wohnung angewiesen ist, etwa wegen der Lage oder Ausstattung.

Das Freimachen anderen Wohnraums kann z. B. dann eine Überschreitung der Einkommensgrenze rechtfertigen, wenn für den freigemachten Wohnraum insgesamt eine niedrigere Miete als für den anderen in Betracht kommenden geförderten Wohnraum erhoben wird oder Wohnraum freigemacht wird, dessen Größe die für den Haushalt maßgebliche Wohnungsgröße übersteigt.

Die zuständige Stelle kann von der für den Haushalt maßgeblichen Wohnungsgröße abweichen (Abs. 3 Satz 3 Nr. 2), wenn besondere persönliche oder berufliche Bedürfnisse zusätzlichen Raumbedarf rechtfertigen (dies kann z. B. der Fall sein bei dauerhaften Erkrankungen oder Behinderungen einer zum Haushalt rechnenden Person oder wenn der Wohnraum auch der beruflichen Mitbenutzung dient, etwa bei Heimarbeit). So kann z. B. eine junge Ehe wegen zu erwartender Kinder eine Möglichkeit zur Abweichung rechtfertigen.

Weiterer Grund für eine Abweichung kann die Vermeidung besonderer Härten sein.

Die zuständige Stelle darf dann keinen Wohnberechtigungsschein erteilen und keinen Wohnungssuchenden benennen, wenn die Überlassung geförderten Wohnraums trotz Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre (Abs. 3 Satz 4). Dies wird regelmäßig dann der Fall sein, wenn im Haushalt großes Vermögen vorhanden ist, das bei der Einkommensermittlung nicht berücksichtigt wird oder wenn sich die Einkommensverhältnisse des Haushalts alsbald wesentlich verbessern werden. Bei Vorliegen entsprechender erkennbarer Anhaltspunkte darf die zuständige Stelle zur Prüfung vom Antragsteller im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht auch Angaben über die Vermögensverhältnisse und die absehbare Entwicklung des Einkommens verlangen.

**Zu Art. 15 – Mietbindung**

Die Mietbindung hat Bedeutung sowohl für die Mietwohnraumförderung als auch für die Modernisierungsförderung, vgl. Art. 13 Abs. 2.

Zu Abs. 1:

Abs. 1 bestimmt in Zusammenhang mit Art. 13 Abs. 2 den Begriff der Mietbindung und regelt zugleich deren Inhalt und Umfang.

Maßgeblich für die höchstzulässige Miete ist nach Satz 1 Halbsatz 1 die Bestimmung in der Förderentscheidung. Maßgeblich für die Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten sind nach Satz 1 Halbsatz 2 dagegen die allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften. Durch diese Bezugnahme finden der Betriebskostenbegriff des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, die nach § 556 Abs. 1 Satz 3 BGB fortgeltende Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346, 2347) bzw. künftige Vorschriften auf der Grundlage des § 556 Abs. 1 Satz 4 BGB Anwendung. Unberührt bleibt die Möglichkeit, nach Art. 13 Abs. 1 Satz 3 in die Förderentscheidung ergänzende Bestimmungen aufzunehmen, damit die Ziele der Förderung, trotz Begrenzung der Miethöhe, nicht durch die Koppelung des Mietvertrages mit einem anderen Vertrag beeinträchtigt werden. Ein Beispiel hierfür ist die Förderung von Wohnraum für betreutes Wohnen, die ihr Ziel trotz Mietbindung durch übermäßig hohe Betreuungskosten verfehlen könnte.

Die Mietbindung kann durch die Förderentscheidung auch beweglich ausgestaltet werden.

Satz 2 regelt die Mindestanforderungen an die Mietbindung, die durch die Bestimmungen in der Förderentscheidung nicht unterschritten werden dürfen.

Zu Abs. 2:

Abs. 2 regelt die privatrechtliche Umsetzung der Mietbindung im Mietvertrag. Der Mieter kann sich gegenüber dem Vermieter auf die Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung auch einredeweise berufen.

Zu Abs. 3:

Abs. 3 trifft besondere Regelungen für den Fall, dass im laufenden Mietverhältnis nach Durchführung einer geförderten Modernisierung eine Mieterhöhung erfolgen soll. Die Bestimmung der höchstzulässigen Miete kann sich dabei auch darin erschöpfen, dass die Anwendung des § 559a Abs. 2 BGB unberührt bleibt.

Für den Fall des Abschlusses eines neuen Mietvertrags nach Durchführung einer geförderten Modernisierung gelten die Regelungen der Abs. 1 und 2.

**Zu Art. 16 – Sicherung der Zweckbestimmung**

Geförderter Wohnraum unterliegt neben den Belegungs- und Mietbindungen nach Art. 14 und 15 weiteren Bindungen, die sicherstellen sollen, dass der Förderzweck erreicht wird.

Zu Abs. 1:

Nr. 1 stellt klar, dass Mietwohnraum nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle durch den Verfügungsberechtigten unter der Voraussetzung selbst genutzt werden darf, dass der Verfügungsberechtigte und dessen Haushalt im Rahmen eines Mietverhältnisses selbst zum Bezug des Wohnraums berechtigt wären. Geförderter Miet- und Eigenwohnraum dürfen ab einem Zeitraum von drei Monaten unter bestimmten Voraussetzungen mit Genehmigung der zuständigen Stelle leer stehen (Nr. 2, Abs. 6). Ist absehbar, dass der Wohnraum nicht nur vorübergehend, z. B. ein Jahr leer

stehen wird, kann dem Förderzweck gegebenenfalls besser durch eine Freistellung oder Entlassung aus den Bindungen (vgl. Art. 18) entsprochen werden.

Eine genehmigungsbedürftige Zweckentfremdung gebundenen Miet- und Eigenwohnraums liegt auch vor, wenn gebundener Wohnraum anderen als Wohnzwecken, etwa gewerblichen Zwecken, zugeführt oder entsprechend baulich geändert werden soll (Nr. 3, Abs. 6). Die Erteilung der Genehmigung liegt im Ermessen der zuständigen Behörde und setzt voraus, dass ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse vorliegt; dieses liegt etwa dann vor, wenn gerade dieser Wohnraum zur Versorgung mit sozialen Einrichtungen oder lebenswichtigen Diensten verwendet werden soll. Überwiegende private Belange sind etwa gegeben, wenn ohne Nutzung des gebundenen Wohnraums zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken die wirtschaftliche Existenz des Zweckentfremders unausweichlich gefährdet würde. Im Ermessen der Behörde liegt es auch, ob sie für die Zweckentfremdung einen angemessenen Geldausgleich oder die Einräumung von Bindungen mit insgesamt gleichem Wert an Ersatzwohnraum fordert.

Zu Abs. 2:

Damit gebundener Miet- und Eigenwohnraum so rechtzeitig und so lückenlos wie möglich seiner Bestimmung zugeführt werden kann, unterliegt der Verfügungsberechtigte den in Abs. 2 genannten Anzeigepflichten. Mietverhältnisse mit nicht berechtigten Wohnungssuchenden hat der Vermieter auf Verlangen der zuständigen Stelle zu beenden; da die Beendigung von Mietverhältnissen in vielen Fällen nicht binnen kurzer Zeit erfolgen kann, kann die zuständige Stelle in solchen Fällen unmittelbar vom Mieter die Räumung der Wohnung verlangen.

Zu Abs. 3:

Damit die Bestimmungen einer vertraglichen Förderentscheidung durch die zuständige Stelle sofort vollstreckbar sind, muss sich der Förderempfänger nach Abs. 3 (vgl. auch Abs. 6 für Eigenwohnraum) der sofortigen Vollstreckung unterwerfen. Verwaltungsakte im Rahmen des Förderverhältnisses werden nach dem Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. November 1970 (BayRS 2010-2-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.12.2002 (GVBl S. 962), vollstreckt.

Zu Abs. 4:

Abs. 4 regelt das Auskunftserteilungs-, Einsichts- und Betretungsrecht – unter Zitierung des eingeschränkten Grundrechts – zugunsten der zuständigen Stelle; diese Rechte dürfen nur ausgeübt werden, soweit dies zur Sicherung des Förderzwecks erforderlich, d. h. geboten und angemessen ist.

Zu Abs. 5:

Nach Art. 13 Abs. 1 ist sichergestellt bzw. muss sichergestellt werden, dass die Bindungen bei Veräußerung von gebundenem Wohnraum oder bei der Begründung von Wohneigentum an solchem Wohnraum nicht verloren gehen. Um gegebenenfalls vom bindungsrechtlichen Instrumentarium Gebrauch machen zu können, hat der Verfügungsberechtigte die Rechtsvorgänge der zuständigen Stelle schriftlich mitzuteilen (Satz 1). Für gebundenen Mietwohnraum enthält Satz 2 eine gegenüber allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften spezielle Kündigungsregelung.

**Zu Art. 17 – Dauer der Bindungen**

Für jede Förderart trifft die Förderentscheidung Bestimmungen zur Dauer der Bindungen (vgl. Art. 13 Abs. 1). Die Förderentscheidung trifft auch Bestimmungen über eine vollständige vorzei-

tige Rückzahlung von Darlehen (Abs. 1 Satz 1). Für den Fall der Rückforderung von Darlehen und Zuschüssen wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderentscheidung trifft Abs. 1 Satz 2 Regelungen zur Dauer der Bindung. Abs. 1 Satz 3 regelt die Bindungsdauer im Fall der Zwangsversteigerung gebundenen Wohnraums.

Abs. 2 gibt Mietern und Wohnungssuchenden einen Auskunfterteilungsanspruch gegen den Verfügungsberechtigten über die Dauer der Bindung und trifft eine Regelung zu hiervon abweichenden Regelungen im Mietvertrag.

#### **Zu Art. 18 – Freistellung und Entlassung aus den Bindungen**

Die Vorschrift regelt die Freistellung von einzelnen oder allen Belegungsbindungen bei Miet- und Eigenwohnraum (einzelne Wohnungen, Wohnraum bestimmter Art oder in bestimmten Gebieten) und die vollständige Entlassung aus den Belegungs- und Mietbindungen durch die zuständige Stelle. Die Entscheidung kann durch Verwaltungsakt oder durch Vertrag getroffen werden.

Zu Abs. 1:

Die Möglichkeit der Freistellung erfasst nur Belegungsbindungen. Da die für die Freistellung, für die Bestimmung eines Ausgleichs oder für ein Absehen von einem Ausgleich maßgeblichen Umstände in der Regel nicht bis zum Bindungsende beurteilt werden können, bedarf es der Befristung; wiederholte Freistellungen sind nicht ausgeschlossen.

Eine Freistellung ist nur möglich, soweit nach Nr. 1 ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Belegungsbindungen nicht mehr besteht oder ein Festhalten an diesen aus den in Nr. 2 genannten Gründen nicht geboten ist.

Von Nr. 1 werden gerade auch solche Fälle erfasst, in denen absehbar ist, dass gebundener Wohnraum länger als nur vorübergehend leer stehen wird. Die Regelung kann, zusammen mit der Möglichkeit eines Absehens von einem Ausgleich, zum Beispiel auf einem mit besonderen strukturpolitischen Problemen belasteten Wohnungsteilmarkt Wirkung entfalten. Je nach Sachlage könnte eine Verpflichtung zum Ausgleich zu einer übermäßigen Belastung des Verfügungsberechtigten führen. Nr. 2 nennt als besonders wichtigen Grund für eine Freistellung im überwiegenden öffentlichen Interesse die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Auch ein überwiegendes berechtigtes privates Interesse kann nach Nr. 2 zulässiger Freistellungsgrund sein.

Zu Abs. 2:

Abs. 2 enthält eine Nachfolgeregelung zur Bindungsübertragung nach § 31 WoFG. Diese hat eine wesentliche Bedeutung für die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Unter Berücksichtigung der Vielfalt möglicher Fallgestaltungen werden die gesetzlichen Vorgaben auf das Unabdingbare beschränkt.

Auch die Nachfolgeregelung sieht die vollständige Lösung geförderten Wohnraums von Belegungs- und Mietbindungen vor. Diese ist nur unter den in Abs. 2 Satz 1 Nrn. 1 und 2 genannten Voraussetzungen, insbesondere unter Begründung von Bindungen an Ersatzwohnraum zulässig. Der Ersatzwohnraum muss so beschaffen sein, dass daran Bindungen von insgesamt gleichem Wert eingeräumt werden können. Auf welche Weise diese Gleichwertigkeit hergestellt wird, lässt die neue Regelung offen. Damit eröffnet sie den Anwendern einen weiten Spielraum. Maßgebliche Kriterien werden insbesondere der Wohnwert sowie Art und Dauer der Bindungen sein, ohne dass diese bei einer konkreten Gegenüberstellung für sich genommen von vornherein gleichwer-

tig sein müssen. Wegen der an den Ersatzwohnungen neu zu begründenden, gegebenenfalls wesentlich anderes ausgestalteten Bindungen wird die Bezeichnung des Instruments als Bindungsübertragung nicht übernommen.

Es muss sichergestellt sein, dass zum Zeitpunkt der Entlassung aus den Bindungen der Ersatzwohnraum gebundener Wohnraum wird (vgl. Satz 1 Nr. 2 und Satz 3). Im Zusammenhang mit der Entlassung aus den Bindungen kann das Sicherungsobjekt gewechselt werden, indem unter Aufhebung der bisherigen Sicherung dingliche Rechte am Grundstück des Ersatzwohnraums neu begründet werden (Satz 2).

Für die insgesamt zu treffenden Bestimmungen bietet sich ein öffentlich-rechtlicher Vertrag an.

#### **Zu Art. 19 – Besondere Wohnformen**

Um den Anforderungen besonderer Wohnformen für bestimmte Personen bzw. Personengruppen gerecht zu werden, bedarf die Wohnraumförderung eines Instrumentariums, das auf die sich stetig wandelnden Herausforderungen geeignet und flexibel reagieren kann. Damit soll insbesondere auch der demografischen Entwicklung Rechnung getragen werden; gerade der gesetzliche Rahmen für neue Wohnformen älterer Menschen sowie für ambulante Pflege und Betreuung soll daher möglichst weit gefasst werden.

Abs. 1 ermöglicht es der für die Förderentscheidung nach Art. 13 zuständigen Stelle, bereits bei der Förderung die Bindungen zur Erreichung des besonderen Förderzwecks abweichend von den genannten Vorschriften zu bestimmen.

Nach Abs. 2 kann auch bereits geförderter Wohnraum (Bestandswohnungen) zur Erreichung des besonderen Förderzwecks entsprechenden Bindungen unterworfen werden; da die zuständige Stelle die neue Nutzung nicht selbst herbeiführen kann, wird sie die abweichenden Bestimmungen grundsätzlich nur im Einvernehmen mit dem aus der Förderung Verpflichteten treffen. Bei der Regelung der Zuständigkeit für Entscheidungen nach Abs. 2 wird zu berücksichtigen sein, dass diese Entscheidungen regelmäßig einer Teilaufhebung der früheren Förderentscheidung gleichkommen.

#### **Zu Art. 20 – Wohnungsfürsorge**

Aufgrund der unterschiedlichen Zielsetzungen von staatlicher Wohnungsfürsorge und Wohnraumförderung sollen die Vorschriften der Wohnraumförderung entsprechend der bisherigen Rechtslage nur in begrenztem Umfang auf Fördermaßnahmen im Bereich der staatlichen Wohnungsfürsorge Anwendung finden. Artikel 20 trifft daher entsprechend dem bisher geltenden § 45 WoFG lediglich grundsätzliche Regelungen zur Mietgestaltung. Im Übrigen ermöglicht es Artikel 20, die Ausgestaltung der Förderung im Bereich der staatlichen Wohnungsfürsorge in Abweichung von der Wohnraumförderung vorzunehmen. Damit wird zugleich klargestellt, dass insoweit für die Förderung mit Wohnungsfürsorgemitteln die Vorschriften des BayWoFG nicht zwingend sind.

#### **Zu Art. 21 – Datenschutz**

Zu Abs. 1:

Ähnlich wie bisher § 32 Abs. 2 WoFG knüpft die Regelung daran an, dass die zuständige Stelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben auf bestimmte Daten angewiesen ist.

Zu Abs. 2:

Im Wesentlichen ausgehend von der bisherigen Regelung in § 32 Abs. 4 WoFG sollen die erforderlichen Daten über die für die Förderung von Wohnraum oder zur Feststellung der Wohnberechtigung maßgeblichen Einkommensverhältnisse auch von den zuständigen Finanzbehörden und den jeweiligen Arbeitgebern erhoben werden können. Arbeitgeber ist auch der jeweilige Dienstherr. Eine besondere Nachforschung ist aus Gründen der Verhältnismäßigkeit erst zulässig, wenn begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und vorgelegten Nachweise über das Einkommen bestehen. Ebenso aus Gründen der Verhältnismäßigkeit soll vor einem Auskunftsverlangen den davon Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

Zu Abs. 3:

Die im Wesentlichen aus § 32 Abs. 5 WoFG und § 88f Abs. 2 II. WoBauG übernommene Regelung stellt klar, dass im Rahmen einer einkommensorientierten Förderung Rückschlüsse des Vermieters auf das Einkommen des Mieters und dessen Haushalt aus datenschutzrechtlicher Sicht vor dem Hintergrund der dem Mieter gewährten Wohnkostenentlastung hinzunehmen sind.

#### **Zu Art. 22 – Maßnahmen bei Verstößen**

Zu Abs. 1:

Im Ermessen der zuständigen Stelle liegt die Festsetzung von Geldleistungen, soweit Wohnraum an einen Nichtberechtigten überlassen wird (vgl. Art. 14 Abs. 1), bei Verstößen gegen die Mietbindung (vgl. Art. 15) und bei bestimmten Verstößen betreffend die Sicherung der Zweckbestimmung (vgl. Art. 16 Abs. 1, 2 und 5). Ein Verstoß setzt schuldhaftes, also vorsätzliches oder fahrlässiges Handeln voraus. Der Methode zur Berechnung der Höhe der Geldleistung liegt der Gedanke zugrunde, während des gesamten Bindungszeitraums das Interesse des Fördergebers an zweckentsprechender Verwendung der Fördermittel zu wahren; der zeitanteilige Betrag nicht zweckentsprechend verwendeter Fördermittel bildet die Obergrenze der Geldleistung. Der Nennbetrag der Förderung ist der Betrag der Fördersumme ohne Zinsen. Die Bemessung im Einzelnen orientiert sich ausgehend von der Obergrenze nach dem Wohnwert und der Schwere des Verstoßes, insbesondere an dessen Auswirkungen. Eine Ahndung von Verstößen, die während des Bindungszeitraums eingetreten sind, ist auch nach Ablauf des Bindungszeitraums möglich.

Die Möglichkeiten zur Erhebung von Geldleistungen nach Abs. 1 und zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 2 können gegebenenfalls kumulativ zur Anwendung kommen. Insbesondere ist bei der jeweiligen Bemessung das Gebot der Verhältnismäßigkeit zu berücksichtigen; dies kann auch dazu führen, dass eine Ahndung nur nach Abs. 1 oder Abs. 2 erfolgt.

Derjenige, der den Wohnraum entsprechend zweckentfremdet, hat auf seine Kosten den Wohnraum wieder herzustellen.

Zu Abs. 2:

Die Regelung bezeichnet Ordnungswidrigkeitentatbestände, deren Verfolgung sich nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl I, S. 602), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2005 (BGBl I, S. 2354) - OWiG - richtet. Der Staffelung der Obergrenzen für die Geldbuße liegt eine abstrakte Wertung der Schwere des jeweiligen Verstoßes zugrunde. Die Bemessung orientiert sich im Wesentlichen am wirtschaftlichen Vorteil, den der Vermieter aus dem Verstoß zieht (vgl. § 17 Abs. 4 OWiG). Eine Geldbuße kommt nur bei vorsätzlichen Verstößen in Betracht (vgl. § 10 OWiG). Die

Verfolgung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Stelle (vgl. insoweit § 47 Abs. 1 Satz 1 OWiG i. V. m. Art. 23 i. V. m. § 1 Satz 1 der Verordnung über Zuständigkeiten im Ordnungswidrigkeitenrecht (ZuVOWiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1997 (GVBl S. 727, BayRS 454-1-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 7. Juni 2005 (GVBl S. 187)).

Zu Abs. 3:

Soweit gegen Vorschriften nach Abs. 1 verstoßen wird, können entsprechende Maßnahmen auch im Rahmen der Eigenwohnraum- oder Modernisierungsförderung ergriffen werden; dies setzt die Anwendbarkeit von Vorschriften nach Abs. 1 im Rahmen dieser Förderungen voraus.

#### **Zu Art. 23 – Zuständige Stellen**

Die Vorschrift ermächtigt dazu, durch Verordnung die zuständigen Stellen zu bestimmen; nach Art. 77 Abs. 1 Satz 1 BV setzt diese Bestimmung eine normative Regelung voraus.

#### **Zu Art. 24 – Überleitungsregelungen**

Zu Abs. 1:

Abs. 1 enthält aus Gründen der Rechtsklarheit bzw. Rechtssicherheit Überleitungsregelungen für Förderverfahren auf der Grundlage des bisher geltenden WoFG, für Entscheidungen und Maßnahmen, die auf der Grundlage des WoFG getroffen worden sind, sowie für noch nicht abgeschlossene Verfahren nach dem WoFG.

Zu Abs. 2:

Abs. 2 enthält notwendige Überleitungsregeln betreffend die Förderung bzw. Belegung nach dem mittlerweile aufgehobenen II. WoBauG. Satz 1 erklärt Vorschriften des II. WoBauG für bestimmte im II. WoBauG näher bezeichnete Darlehen und die einkommensorientierte Förderung für weiter anwendbar. Nach Nr. 2 des Satzes 1 ist § 87a Abs. 5 II. WoBauG für Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln des Freistaates insoweit nicht anwendbar, als auf die Zuständigkeitsregelung des § 18a WoBindG verwiesen wird. Mit Art. 18d BayWoBindG wurde für diese Fälle eine eigene Zuständigkeitsvorschrift geschaffen. Satz 2 erklärt für die Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnungen, die nach den §§ 87a, 87b, 88, 88d, und 88e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert werden, Art. 16 Abs. 4 und 5 Satz 1 sowie Art. 21 für anwendbar. Satz 3 enthält Regelungen zur Einkommensermittlung und zur Einkommensgrenze für bestimmten nach dem früheren II. WoBauG geförderten Wohnraum.

#### **Zu Art. 25 – Inkrafttreten**

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes. Ein früheres Inkrafttreten zum 1. Januar 2007 ist auch im Hinblick auf Art. 125c Abs. 2 Satz 1 GG n.F. nicht erforderlich. Die Regelung des Art. 125c Abs. 2 Satz 1 GG n.F. bezieht sich lediglich auf die nach Art. 104a Abs. 4 GG geschaffenen Regelungen der sozialen Wohnraumförderung (Finanzhilfen des Bundes). Die diesbezüglichen Regelungen in den §§ 38 bis 43 WoFG werden durch Art. 9 Nr. 4 des Föderalismusreform-Begleitgesetzes vom 5. September 2006 zum 1. Januar 2007 aufgehoben; Art. 6 § 1 des Föderalismusreform-Begleitgesetzes vom 5. September 2006 regelt weiterhin die Verzinsung und Tilgung der den Ländern zur Förderung des Wohnungsbaus gewährten Darlehen des Bundes.