2330-B

Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VVWoBindR)

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12. September 2007, Az. IIC4-4702-003/07

(AllMBl. S. 514)

Zitiervorschlag: Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VVWoBindR) vom 12. September 2007 (AllMBl. S. 514), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 1. Dezember 2022 (BayMBl. Nr. 718) geändert worden ist

---

Inhaltsübersicht:

Erster Teil

Öffentlich geförderter Wohnraum

1. Anwendungsbereich (Art. 1 BayWoBindG)

2. Erfassung des gebundenen Wohnraums (Art. 6 Abs. 3 Satz 3 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 21 Abs. 1 BayWoFG); Verfügungsberechtigter

3. Begründung von Wohnungseigentum; Mitteilungspflicht des Verfügungsberechtigten (Art. 6 Abs. 3 Satz 3 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 5 Satz 1 BayWoFG)

4. Überlassung an Wohnberechtigte (Art. 3 BayWoBindG)

5. Wohnberechtigungsschein (Art. 4 BayWoBindG)

6. Benennungsverfahren (Art. 5 BayWoBindG in Verbindung mit § 3 DVWoR)

6a. Bewohnerstrukturen außerhalb der durch Rechtsverordnung nach Art. 5 BayWoBindG bestimmten Gebiete (Art. 5a BayWoBindG)

7. Freistellung von Belegungsbindungen (Art. 6 Abs. 1 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 BayWoFG)

8. Entlassung aus den Bindungen (Art. 6 Abs. 2 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 2 BayWoFG)

9. Selbstnutzung, Leerstehenlassen und Zweckentfremdung (Art. 6 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 BayWoFG)

10. Besondere Wohnformen (Art. 6 Abs. 4 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 2 BayWoFG)

11. Kosten- und Vergleichsmiete (Art. 7 ff. BayWoBindG)

12. Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger vorzeitiger und vollständiger Rückzahlung (Art. 16 BayWoBindG)

13. Bestätigung des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ (Art. 18 BayWoBindG)

14. Maßnahmen bei Gesetzesverstößen (Art. 29 BayWoBindG)

15. Belegungs- und Mietpreiskontrollen

16. Ordnungswidrigkeiten (Art. 30 BayWoBindG)

Zweiter Teil

Sonstiger nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz geförderter Wohnraum

17. Zweiter und Dritter Förderungsweg, Bayerisches Wohnungsbauprogramm 2000 bis 2002 (vereinbarte Förderung, §§ 88d und 88e II. WoBauG)

Dritter Teil

Nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes und nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz geförderter Wohnraum

18. Anwendungsbereich (Art. 1 und 13 Abs. 2, Art. 24 Abs. 1 BayWoFG)

19. Erfassung des Wohnraums (Art. 21 Abs. 1 BayWoFG)

20. Begründung von Wohnungseigentum; Mitteilungspflicht des Verfügungsberechtigten (Art. 16 Abs. 5 Satz 1 BayWoFG); Beauftragter

21. Überlassung an Wohnberechtigte, Wohnberechtigungsschein (Art. 14 BayWoFG)

22. Benennungsverfahren (Art. 14 BayWoFG)

23. Freistellung von Belegungsbindungen und Entlassung aus den Bindungen (Art. 18 BayWoFG)

24. Selbstnutzung, Leerstehenlassen und Zweckentfremdung (Art. 16 Abs. 1 BayWoFG); besondere Wohnformen (Art. 19 Abs. 2 BayWoFG)

25. Mietbindungen (Art. 15 BayWoFG)

26. Dauer der Belegungs- und Mietbindungen bei vorzeitiger und vollständiger Rückzahlung (Art. 17 Abs. 1 BayWoFG)

27. Maßnahmen bei Gesetzesverstößen (Art. 22 Abs. 1 BayWoFG)

28. Belegungs- und Mietenkontrollen; Ordnungswidrigkeiten (Art. 22 Abs. 2 BayWoFG)

Vierter Teil

Zusammenarbeit mit anderen öffentlichen Stellen

29. Abruf von Meldedaten

30. Abgabe von Löschungsbewilligungen und Rangrücktrittserklärungen

Fünfter Teil

Schlussbestimmungen

31. Formblätter

32. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts nach dem

– Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Juli 2007 (GVBl S. 562), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 7 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl S. 335)

– Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) vom 10. April 2007 (GVBl S. 260), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 300 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl S. 286)

wird bestimmt:

Erster Teil
Öffentlich geförderter Wohnraum

1. Anwendungsbereich (Art. 1 BayWoBindG)

[1]Dieser Teil ist in den bindungsrechtlichen Verfahren für den in Art. 1 Satz 1 BayWoBindG genannten Wohnraum, der öffentlich gefördert ist oder als öffentlich gefördert gilt, anzuwenden. [2]Um öffentlich geförderten Wohnraum handelt es sich daher dann, wenn für dessen Schaffung öffentliche Mittel im Sinn des § 3 Abs. 1 des Ersten oder § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes – II. WoBauG – bewilligt wurden, oder wenn sonst die Geltung als öffentlich geförderter Wohnraum gesetzlich bestimmt ist (vgl. Art. 14 BayWoBindG). [3]Für den in Art. 1 Satz 2 BayWoBindG genannten Wohnraum ist dieser Teil nach Maßgabe dieser Vorschrift anzuwenden.

2. Erfassung des gebundenen Wohnraums (Art. 6 Abs. 3 Satz 3 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 21 Abs. 1 BayWoFG); Verfügungsberechtigter

2.1

[1]Die zuständige Stelle (vgl. § 1 Abs. 3 der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht – DVWoR –) hat alle öffentlich geförderten Wohnungen getrennt nach Gemeinden in Dateien zu erfassen. [2]Für jede Wohnung sind folgende Daten zu speichern:

a) Bezeichnung der Wohnung nach Straße, Hausnummer, Stockwerk und Lage,

b) Zahl der Wohnräume und Wohnfläche der Wohnung,

c) Art und Ausstattung der Wohnung (z.B. Mietwohnung im Mehrfamilienhaus; Lift, Bad und/oder Dusche, Balkon),

d) Datum und Aktenzeichen der Förderentscheidung (Bewilligung) sowie die Darlehensnummer der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt,

e) Verfügungsberechtigter,

f) Art und Dauer der Bindungen sowie Ausübung von Belegungsrechten,

g) Art und Dauer eines Vorbehalts für Angehörige eines bestimmten Personenkreises,

h) jeweiliger Mieter oder Wohnungsnutzer, Datum des Einzugs sowie Datum und Aktenzeichen des Wohnberechtigungsscheins oder der Benennung,

i) Zeitpunkt des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ (wenn schon eingetreten oder bestimmbar),

j) Bearbeitungsvermerke, insbesondere über Auskunftsverlangen nach Art. 6 Abs. 3 Satz 3 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 4 BayWoFG und Terminüberwachung,

k) Anzeigen und Mitteilungen des Verfügungsberechtigten nach Art. 3 Abs. 1 und 6, Art. 6 Abs. 3 Satz 3 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 5 Satz 1 BayWoFG,

l) Kündigungs- und Räumungsanordnungen nach Art. 3 Abs. 8 BayWoBindG,

m) Freistellungen und Entlassungen aus den Bindungen nach Art. 6 Abs. 1 und 2 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 18 BayWoFG,

n) Genehmigungen für die Selbstnutzung, Nichtvermietung, Zweckentfremdung und bauliche Änderung nach Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 BayWoFG,

o) Art und Umfang der Einräumung von Belegungsrechten an Ersatzwohnungen,

p) Genehmigung zur Mitvermietung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen und zur Erbringung laufender Leistungen nach Art. 10 Abs. 6 BayWoBindG,

q) Ausbau von Zubehörräumen und Wohnungsvergrößerungen nach Art. 14 BayWoBindG,

r) Verwaltungszwang nach Art. 28 BayWoBindG, Erhebung von Geldleistungen nach Art. 29 Abs. 1 BayWoBindG und Bußgeldbescheide nach Art. 30 BayWoBindG.

[3]Für einzelne öffentlich geförderte Wohnräume gilt dies entsprechend (vgl. Art. 24 Abs. 1 BayWoBindG).

2.2

[1]Verfügungsberechtigte, Vermieter und Mieter sind nach Art. 6 Abs. 3 Satz 3 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 4 BayWoFG zur Mitwirkung verpflichtet. [2]Bei der Verarbeitung der Daten sind die Vorschriften des Bayerischen Datenschutzgesetzes (BayDSG) und der Verordnung (EU) 2016/679 (Datenschutz-Grundverordnung – DSGVO) zu beachten (vgl. Art. 1 und 2 BayDSG).

2.3

[1]**Verfügungsberechtigter** ist, wer aufgrund eines bürgerlichen dinglichen Rechts zum Besitz berechtigt ist. [2]Dies ist z.B. der Eigentümer, Erbbauberechtigte, Nießbraucher, Inhaber eines Wohnungsrechts nach § 1093 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) oder eines Dauerwohnrechts nach § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG); die bloße Eintragung einer Auflassungsvormerkung genügt nicht. [3]Unerheblich ist, ob er Schuldner der öffentlichen Mittel ist oder war.

2.4

[1]**Beauftragte** im Sinn des Art. 24 Abs. 3 BayWoBindG sind der gewerbliche Verwalter einer Wohnung und seine Bediensteten sowie der zur allgemeinen Hausverwaltung beauftragte oder bevollmächtigte Miteigentümer, aber auch der nur für eine einzelne Verwaltungsmaßnahme Beauftragte oder Bevollmächtigte. [2]Maßnahmen sind in der Regel gegen den Verfügungsberechtigten zu richten, da andernfalls der Umfang des Auftrags oder der Vollmacht erst geprüft werden müsste.

3. Begründung von Wohnungseigentum; Mitteilungspflicht des Verfügungsberechtigten (Art. 6 Abs. 3 Satz 3 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 5 Satz 1 BayWoFG)

3.1

[1]Die Mitteilungspflicht besteht ab Abgabe der Teilungserklärung (§ 8 WEG) und ist unverzüglich, das heißt in der Regel innerhalb von zwei Wochen, zu erfüllen. [2]Der Verfügungsberechtigte handelt ordnungswidrig, wenn er diese Mitteilung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig macht (Art. 30 Abs. 1 Nr. 1 BayWoBindG).

3.2

Die zuständige Stelle soll den Verfügungsberechtigten auf die Pflicht nach § 577 Abs. 2 BGB zur Unterrichtung des Mieters über dessen Vorkaufsrecht hinweisen.

3.3

[1]Die Begründung von Wohnungseigentum bedarf insbesondere im Hinblick auf die erforderliche Darlehensaufteilung der Zustimmung des Darlehensgläubigers (vgl. § 415 BGB). [2]Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt hat sich vor Erteilung einer Zustimmung bei der Bewilligungsstelle zu vergewissern, dass der Umwandlung keine wohnungswirtschaftlichen Interessen entgegenstehen. [3]Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn die Wohnung über ihre allgemeine Zweckbestimmung hinaus zur Deckung eines besonderen örtlichen Wohnungsbedarfs erforderlich und zu befürchten ist, dass die Wohnung diese besondere Funktion nach einer Umwandlung und Veräußerung auch unter Berücksichtigung der gesetzlichen und vertraglich weiterzugebenden Schutzbestimmungen des Miet- und des Wohnungsbindungsrechts nicht mehr erfüllt.

4. Überlassung an Wohnberechtigte (Art. 3 BayWoBindG)

4.1

[1]Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung einem Wohnungssuchenden grundsätzlich nur dann zum Gebrauch überlassen, wenn dieser ihm vor der Überlassung entweder einen für diese (bestimmte) Wohnung ausgestellten **Wohnberechtigungsschein** (vgl. Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 14 Abs. 3 Satz 2 BayWoFG) oder einen allgemeinen, für öffentlich geförderte Wohnungen geltenden Wohnberechtigungsschein (vgl. Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 14 Abs. 3 Satz 1 BayWoFG) übergibt; im Fall eines allgemeinen Wohnberechtigungsscheins hat der Verfügungsberechtigte auch zu prüfen, ob die im Wohnberechtigungsschein angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird und, falls die Wohnung aufgrund der Bewilligung Angehörigen eines bestimmten Personenkreises vorbehalten ist, ob der Wohnungssuchende nach dem Wohnberechtigungsschein diesem Personenkreis angehört. [2]Eine Vermietung an einen Nichtberechtigten kann vermieden werden, wenn der Verfügungsberechtigte sich bereits vor Abschluss des Mietvertrages, nicht erst vor der Überlassung der Wohnung, den Wohnberechtigungsschein zumindest vorzeigen lässt.

4.2

Der Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins bedarf es nicht, wenn der Verfügungsberechtigte die Wohnung einem aufgrund eines **Benennungs- oder Besetzungsrechts** von der zuständigen Stelle (oder der Stelle, die Wohnungsfürsorgemittel für Angehörige des öffentlichen Dienstes gewährt hat) benannten oder bestimmten Wohnungssuchenden überlässt.

4.3

[1]Kann die zuständige Stelle ein Benennungs- oder Besetzungsrecht nicht ausüben, so hat sie möglichst frühzeitig, spätestens innerhalb von drei Monaten seit Freiwerden der Wohnung gegenüber dem Verfügungsberechtigten schriftlich auf die Ausübung dieses Rechts zu verzichten. [2]Für die Zeit des Verzichts bleibt es (bis zu einer Bindungsfreistellung oder Entlassung aus den Bindungen) beim allgemeinen Belegungsrecht nach Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BayWoBindG.

4.4

[1]Die Vermietung an eine nicht wohnberechtigte Person zum Zweck der Unter- oder Weitervermietung an berechtigte Wohnungssuchende ist unzulässig. [2]Der Verfügungsberechtigte darf eine Wohnung nur natürlichen Personen zum Gebrauch überlassen, nicht aber juristischen Personen oder wirtschaftlichen Unternehmen, selbst wenn die Untervermietung an Wohnberechtigte zugesagt wird.

4.5

[1]Ist die Wohnung einem Wohnungssuchenden ohne Wohnberechtigungsschein überlassen worden, so ist dieser – außer in den Fällen von Nr. 4.2 – zunächst aufzufordern, nachträglich einen Wohnberechtigungsschein zu beantragen; dieser kann aber nur für die Zukunft erteilt werden. [2]Liegen die Voraussetzungen für seine Erteilung nicht vor, soll noch geprüft werden, ob eine Freistellung oder Entlassung aus den Bindungen möglich ist. [3]Etwaige Geldleistungen nach Art. 29 Abs. 1 BayWoBindG dürfen dann vom Verfügungsberechtigten allenfalls für die Zeit bis zur Erteilung des Wohnberechtigungsscheins, bis zur Freistellung oder bis zur Entlassung aus den Bindungen erhoben werden.

4.6

[1]Bei Verstößen gegen Art. 3 Abs. 2 bis 5 und 7 BayWoBindG kann nach Anhörung – je nach Art und Schwere der Zuwiderhandlung sowie dem Gewicht des öffentlichen Interesses an den Bindungen – sogleich eine Kündigungs- oder Räumungsanordnung nach Art. 3 Abs. 8 BayWoBindG erlassen oder zunächst abgewartet werden, ob nach Art. 29 Abs. 1 BayWoBindG erhobene Geldleistungen den Verfügungsberechtigten zur Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Nichtberechtigten veranlassen. [2]Auch im Fall der Anordnung nach Art. 3 Abs. 8 BayWoBindG kann die zuständige Stelle – vorbehaltlich Art. 29 Abs. 3 BayWoBindG – vom Verfügungsberechtigten bis zur Räumung Geldleistungen nach Art. 29 Abs. 1 BayWoBindG erheben. [3]Von einer Anordnung nach Art. 3 Abs. 8 BayWoBindG kann insbesondere abgesehen werden, wenn nur die maßgebliche Wohnungsgröße überschritten ist oder der Mieter nur nicht dem bestimmten Personenkreis angehört, dem die Wohnung vorbehalten ist, und wohnungswirtschaftliche Interessen nicht entgegenstehen.

4.7

[1]Unter Art. 3 Abs. 8 BayWoBindG fällt als Möglichkeit zur Beendigung des Mietverhältnisses nur die ordentliche Kündigung. [2]Verlangt die zuständige Stelle vom Verfügungsberechtigten die Kündigung, so hat dieser ein berechtigtes Interesse im Sinn des § 573 BGB.

4.8

[1]Die zuständige Stelle kann gegenüber dem Mieter die **Räumung** der Wohnung anordnen, sobald erkennbar ist, dass der Verfügungsberechtigte nicht innerhalb von vier Monaten durch eine Kündigung die Vertragsbeendigung des Mietverhältnisses erreichen kann (Räumungsfristen sind nicht mitzurechnen). [2]Die zuständige Stelle soll von einer Räumungsanordnung absehen, wenn die Räumungsklage des Vermieters aufgrund eines Widerspruchs des Mieters nach § 574 BGB abgewiesen worden ist. [3]Die Anordnung ist ausgeschlossen, wenn der Verfügungsberechtigte die Wohnung vor dem 1. Januar 1974 überlassen hat.

4.9

Kündigungs- oder Räumungsanordnungen können auch dann ergehen, wenn der Wohnberechtigungsschein aufgehoben worden ist, z.B. weil er aufgrund unrichtiger Angaben des Wohnungssuchenden erteilt wurde.

5. Wohnberechtigungsschein (Art. 4 BayWoBindG)

5.1

[1]Für die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins für eine bestimmte Wohnung ist die Stelle örtlich zuständig, in deren Bereich die Wohnung liegt (Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes – BayVwVfG –). [2]Für die Ausstellung eines allgemeinen, d.h. nicht auf eine bestimmte Wohnung bezogenen Wohnberechtigungsscheins ist die Stelle örtlich zuständig, in deren Bereich der Wohnungssuchende seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat (Art. 3 Abs. 1 Nr. 3 BayVwVfG).

5.2

[1]Zweifel an der Antragsberechtigung nach Art. 4 Satz 1 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 14 Abs. 2 BayWoFG können insbesondere bei ausländischen Wohnungssuchenden auftreten. [2]In diesen Fällen ist

eine enge Abstimmung mit der Ausländerbehörde geboten. [3]Hinsichtlich der Zulässigkeit, der Verwirkung und der Kürzung landesrechtlicher Leistungen an Ausländerinnen und Ausländer ist Art. 12 des Bayerischen Integrationsgesetzes (BayIntG) zu beachten.

5.2.1

[1]Freizügigkeitsberechtigte Staatsangehörige von Mitgliedstaaten der Europäischen Union (Unionsbürger) und ihre Familienangehörigen haben nach Maßgabe des Freizügigkeitsgesetzes/EU (FreizügG/EU) ein Recht auf Einreise und Aufenthalt im Bundesgebiet; dies gilt auch für einem Unionsbürger nahestehende Personen, die selbst nicht als Unionsbürger oder Familienangehörige freizügigkeitsberechtigt sind, soweit ihnen das Recht zur Einreise und zum Aufenthalt im Bundesgebiet verliehen wurde.
[2]Freizügigkeitsberechtigte Unionsbürger bedürfen keines Aufenthaltstitels (§ 2 Abs. 4 Satz 1 FreizügG/EU).
[3]Das Vorliegen des Freizügigkeitsrechts wird im Regelfall vermutet, etwas anderes gilt nur, soweit der Verlust bzw. das Nichtbestehen des Freizügigkeitsrechts gemäß § 2 Abs. 7, § 5 Abs. 4 Satz 1 oder § 6 Abs. 1 FreizügG/EU festgestellt wird. [4]Freizügigkeitsberechtigten Familienangehörigen, die nicht selbst Unionsbürger sind, und einem Unionsbürger nahestehenden Personen, denen das Recht zur Einreise und zum Aufenthalt verliehen wurde, wird von Amts wegen eine sog. Aufenthaltskarte ausgestellt (§ 5 Abs. 1 und § 5 Abs. 7 FreizügG/EU). [5]Unionsbürger und ihre Familienangehörigen sowie einem Unionsbürger nahestehende Personen, denen das Recht zur Einreise und zum Aufenthalt verliehen wurde, sind unter diesen Voraussetzungen rechtlich und tatsächlich in der Lage, auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen.

5.2.2

[1]Ausländer, die nicht unter Nr. 5.2.1 fallen, sind nur dann rechtlich und tatsächlich in der Lage, auf längere Dauer einen Wohnsitz als Lebensmittelpunkt zu begründen, wenn ein rechtmäßiger Aufenthalt im Bundesgebiet gegeben ist, der zumindest voraussichtlich noch längere Zeit beibehalten werden kann (mindestens ein Jahr ab Antragstellung). [2]Dies ist insbesondere bei erteilter Niederlassungserlaubnis nach § 9 des Aufenthaltsgesetzes (AufenthG) oder bei erteilter Erlaubnis zum Daueraufenthalt nach § 9a AufenthG in der Regel anzunehmen. [3]Bei der Aufenthaltserlaubnis (§ 7 AufenthG) ist im Einzelfall zu prüfen, ob von einem „längeren rechtmäßigen Aufenthalt“ im Bundesgebiet ausgegangen werden kann; Anhaltspunkt ist die Dauer der Befristung, die unter Berücksichtigung des Aufenthaltszwecks zu erfolgen hat (§ 7 Abs. 2 AufenthG). [4]Bei einer bloßen Aufenthaltsgestattung im Sinne des § 55 des Asylgesetzes (AsylG) sind die Voraussetzungen des Satzes 1 regelmäßig nicht erfüllt; ob und wie lange Asylbewerber im Bundesgebiet verbleiben, ist bei noch nicht positiv abgeschlossenem Asylverfahren nicht abzusehen. [5]Auch die Gestattung zum Auszug aus einer Gemeinschaftsunterkunft führt nicht zu einer Veränderung des aufenthaltsrechtlichen Status.

5.3

[1]Die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins für Studierende ist nur möglich, soweit keine wirtschaftliche Abhängigkeit des Studierenden von einem anderen selbstständigen Haushalt, regelmäßig dem der Eltern, vorliegt. [2]Der Bezug einer geförderten Wohnung als zusätzliche Wohngelegenheit wird in aller Regel im Sinn des Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 14 Abs. 3 Satz 4 BayWoFG offensichtlich nicht gerechtfertigt sein.

5.4

[1]Der Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins ist auf dem Formblatt WBS I in der jeweils geltenden Fassung oder mithilfe des im Bayernportal bereitgestellten Online-Antragsformulars zu stellen.
[2]Wird der Antrag mit dem in Satz 1 genannten Formblatt WBS I gestellt, hat der Wohnungssuchende eine Einkommenserklärung für sich selbst auf dem Formblatt Stabau III a und für jeden weiteren Haushaltsangehörigen im Sinn des Art. 4 BayWoFG mit eigenem Einkommen auf dem Formblatt Stabau III b in der jeweils geltenden Fassung vorzulegen. [3]Die zuständigen Stellen können eigene Formblätter oder Online-Antragsformulare zur Antragstellung verwenden, sofern diese den rechtlichen Anforderungen entsprechen.

5.5

Die **Haushaltszugehörigkeit** im Sinn des Art. 4 BayWoFG ist insbesondere für die Antragsberechtigung und für die Wohnberechtigung nach Einkommen und Wohnungsgröße maßgeblich.

5.5.1

Um einen Lebenspartner im Sinn des Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayWoFG handelt es sich nur, wenn eine nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes (LPartG) wirksam begründete Lebenspartnerschaft von zwei Personen gleichen Geschlechts vorliegt.

5.5.2

[1]Ob eine sonstige auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft im Sinn des Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayWoFG vorliegt, ist im Einzelfall sorgfältig zu prüfen; wegen der anknüpfenden Folgen sind an die Intensität der Beziehung hohe Anforderungen zu stellen. [2]Vorausgesetzt werden in jedem Fall innere Bindungen, die ein gegenseitiges Einstehen der Partner füreinander begründen und daneben eine weitere Lebensgemeinschaft nicht zulassen; diese Beziehungen müssen über eine bloße Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft deutlich erkennbar hinausgehen und dürfen nicht nur vorübergehend angelegt sein. [3]Als Indizien dienen insbesondere eine lange Dauer des Zusammenlebens, die Versorgung von Kindern und Angehörigen im gemeinsamen Haushalt sowie die Befugnis, über Einkommen und Vermögensgegenstände des Partners zu verfügen. [4]Maßgebend sind die Umstände des Einzelfalls.

5.6

[1] Art. 4 Abs. 1 BayWoBindG bestimmt eine eigene, für öffentlich geförderten Wohnraum geltende Einkommensgrenze. [2]Die durch Art. 4 Abs. 2 BayWoBindG für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf (vgl. die Anlage zu § 3 Abs. 1 DVWoR) ermöglichte Bestimmung einer höheren Einkommensgrenze kann nur allgemein oder für bestimmte Arten von Haushalten, nicht für einen Einzelfall getroffen werden. [3]Die Rechtsverordnung darf nur erlassen werden, wenn die vorrangige Ausschöpfung der sonstigen belegungsrechtlichen Möglichkeiten nicht ausreicht. [4]Die zuständige Stelle informiert die Bewilligungsstelle über die Anhebung der Einkommensgrenze. [5]Verliert ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf diese Eigenschaft, ist die Rechtsverordnung – soweit ihr Geltungsbereich dieses Gebiet umfasst – aufzuheben.

5.7

Die **Einkommensermittlung** erfolgt entsprechend Art. 4 bis 7 BayWoFG (vgl. Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayWoBindG).

5.8

[1]Die Wohnberechtigung setzt eine für den Haushalt des Wohnungssuchenden angemessene **Größe des Wohnraums** voraus (vgl. Art. 14 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Satz 2 BayWoFG). [2]Angemessen sind

für Alleinstehende	bis zu 50 m² Wohnfläche oder bis zu zwei Wohnräume
für zwei Haushaltsangehörige	bis zu 65 m² Wohnfläche oder bis zu drei Wohnräume
für drei Haushaltsangehörige	bis zu 75 m² Wohnfläche oder bis zu drei Wohnräume
für vier Haushaltsangehörige	bis zu 90 m² Wohnfläche oder bis zu vier Wohnräume;

für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich diese Wohnfläche um 15 m², die Zahl der Wohnräume um eins. [3]Für jeden Haushaltsangehörigen, der nicht nur vorübergehend auf einen Rollstuhl angewiesen ist, erhöht sich diese Wohnfläche zusätzlich um 15 m². [4]Eine Küche von 18 m² und mehr zählt als Wohnraum. [5]Es muss nur jeweils die Raumzahl oder die Wohnungsgröße eingehalten werden (z.B. hält eine Wohnung mit drei Wohnräumen für drei Haushaltsangehörige auch dann die maßgebliche Wohnungsgröße ein, wenn die Grundfläche 75 m² übersteigt).

5.9

[1]In den **Sonderfällen** des Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 14 Abs. 3 Satz 3 BayWoFG kann die zuständige Stelle, obwohl eine Wohnberechtigung nach dem Einkommen oder der Wohnungsgröße ansonsten nicht bestünde, nach pflichtgemäßem Ermessen einen

Wohnberechtigungsschein erteilen. [2]Im Sonderfall des Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 14 Abs. 3 Satz 4 BayWoFG hat die zuständige Stelle, obwohl eine Wohnberechtigung ansonsten bestünde, den Antrag abzulehnen; nach Lage des Einzelfalles kann die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins insbesondere dann „offensichtlich nicht gerechtfertigt“ sein, wenn ein Haushaltsangehöriger über ein umfangreiches verwertbares Vermögen verfügt oder der Wohnungssuchende anderweitig mit Wohnraum versorgt ist, dessen Nutzung ihm zuzumuten ist. [3]Diese Sonderregelungen sind eng auszulegen.

5.10

[1]Bei der **Befristung** des allgemeinen Wohnberechtigungsscheins (vgl. Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 14 Abs. 3 Satz 1 BayWoFG) wird eine Jahresfrist in der Regel sachgerecht sein. [2]Die einjährige Geltungsdauer endet mit Ablauf desjenigen Tages des der Ausstellung folgenden Jahres, der durch seine Zahl dem Ausstellungstag entspricht. [3]Insbesondere bei einem Wohnberechtigungsschein für bestimmten Wohnraum kommt auch eine kürzere Frist in Betracht.

5.11

[1]Für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins ist das Formblatt WBS II oder WBS III zu verwenden. [2]Die zuständigen Stellen können bei Verwendung eigener Formblätter oder Online-Antragsformulare eigene Bescheidsmuster verwenden, sofern diese den rechtlichen Anforderungen entsprechen.

6. Benennungsverfahren (Art. 5 BayWoBindG in Verbindung mit § 3 DVWoR)

6.1

In Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf richtet sich das Verfahren bei der Überlassung von öffentlich geförderten Wohnungen nach Art. 5 BayWoBindG in Verbindung mit § 3 DVWoR.

6.2

[1]Soweit erforderlich soll sich die zuständige Stelle (insbesondere wenn für den Bau der zu überlassenden Wohnung kommunale Mittel nach Art. 3 Abs. 4 Satz 1 BayWoBindG gewährt wurden) vor einer von ihr vorzunehmenden Benennung mit der Gemeinde abstimmen, in deren Gebiet die zur Überlassung anstehende Wohnung liegt. [2]Gemeinden können ihrerseits der zuständigen Stelle Wohnungssuchende vorschlagen.

6.3

[1]Für den **Antrag** auf Benennung gilt Nr. 5.4 entsprechend. [2]Die zuständige Stelle stellt fest, ob beim Wohnungssuchenden die zur Erlangung eines Wohnberechtigungsscheins nach Art. 4 BayWoBindG erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind (vgl. § 3 Abs. 2 DVWoR). [3]Die zuständige Stelle soll einen Wohnungssuchenden nur dann benennen, wenn sie nach einer Prüfung annehmen kann, dass er in der Lage und bereit sein wird, die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zu erfüllen, insbesondere – sofern die Zahlung der Miete nicht auf andere Weise gewährleistet ist – die zulässige Miete zu zahlen.

6.4

[1]Das Benennungsrecht ermächtigt die zuständige Stelle aus Gründen der Praktikabilität vor der eigentlichen Benennung hierzu eine rechtlich verbindliche Vorentscheidung – **Vormerkung** – zu treffen (BayVGH, Beschluss vom 21. März 2013, Az. 12 C 13.280). [2]Dabei handelt es sich um einen im Ermessen der zuständigen Stelle stehenden Verwaltungsakt, bei dessen Erlass insbesondere der Gleichheitssatz zu beachten ist. [3]Die Entscheidung über eine Vormerkung seiner Bewerbung ist dem Wohnungssuchenden bekannt zu geben.

6.5

[1]Die **Rangfolge** der Benennung richtet sich gemäß Art. 5 BayWoBindG, § 3 Abs. 3 DVWoR nach der Dringlichkeit und der Strukturkomponente. [2]Unter Berücksichtigung der Dringlichkeit auf der einen und der Strukturkomponente auf der anderen Seite hat die zuständige Stelle eine Auswahl an Bewerbern zu treffen,

die möglichst beiden Zielen gerecht wird, in jedem Fall aber keines der beiden Ziele um des anderen willen vernachlässigt.

6.5.1

[1]Die **Dringlichkeit** nach § 3 Abs. 3 Satz 3 DVWoR bestimmt sich in erster Linie nach dem sozialen Gewicht. [2]Das ergänzende Kriterium der **Verweildauer** soll vor allem ausschließen, dass ein Wohnungssuchender anderen Wohnungssuchenden mit längerer Verweildauer vorgezogen wird, obwohl sein Wohnungsbedarf nur ein unwesentlich höheres oder gar nur gleiches soziales Gewicht hat.

6.5.2

[1]Die Bemessung der Dringlichkeit erfordert eine verständige Prüfung aller Umstände im Einzelfall. [2]Bei der Anwendung des Art. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayWoBindG ist es grundsätzlich nicht zulässig, besondere Lebenslagen (zum Beispiel eine schwere Behinderung) zu formalisieren und bei den betroffenen Personen etwa im Wege einer Quotenregelung von vornherein ohne eine Einzelfallprüfung eine höhere Dringlichkeit zu unterstellen. [3]Haushalte mit Eheleuten oder Lebenspartnerschaften sind wegen des Schutzes von Ehe und Familie (Art. 6 GG) sowie der Gleichstellung von Lebenspartnerschaften nach dem LPartG mit der Ehe bei ansonsten im Wesentlichen gleicher Dringlichkeit vorrangig gegenüber sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften. [4]Unberührt bleiben Vorbehalte für Angehörige eines bestimmten Personenkreises (Art. 5 Satz 7 Halbsatz 1 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 3 BayWoBindG).

6.5.3

[1]Aufgrund der **Strukturkomponente** (Art. 5 Satz 5 BayWoBindG) dürfen möglichst nur solche Wohnungssuchende benannt werden, deren Zuzug einseitige Bewohnerstrukturen weder schafft noch verfestigt. [2]Demnach ist insbesondere eine zu hohe örtliche Konzentration von Bewohnergruppen mit besonderen sozialen Problemen oder von spezifischen Bewohnergruppen zu vermeiden, die soziale Probleme und Spannungen verursachen oder verstärken kann. [3]Solche Spannungen können sowohl nach innen gegenüber anderen Mitbewohnern als auch nach außen (zum Beispiel gegenüber dem Vermieter in Form von Vandalismusschäden oder gegenüber der Gesellschaft im Allgemeinen durch Störung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung) auftreten. [4]Es müssen konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Stabilität der Bewohnerstruktur in Gefahr ist.

6.6

[1]Ein **Abweichen von der Rangfolge** der Dringlichkeit ist nur nach § 3 Abs. 4 und 5 DVWoR zulässig. [2]Eine soziale Hilfebedürftigkeit im Sinn des § 3 Abs. 4 DVWoR kann insbesondere dann vorliegen, wenn der Wohnungssuchende gerade auf die bestimmte Wohnung angewiesen ist, um dringend erforderliche Hilfeleistungen für Menschen mit Behinderung, kranke oder ältere Menschen oder Kinder zu erbringen oder zu erhalten.

6.7

[1]Gegenüber Genossenschaften und Wohnungsunternehmen in der Rechtsform des eingetragenen Vereins, die nach ihren Satzungen nur an Mitglieder vergeben dürfen, hat die zuständige Stelle nur Wohnungssuchende zu benennen, die die Satzungsbestimmungen erfüllen; auch hier ist die Benennung nach der Dringlichkeit vorzunehmen. [2]Erfüllen nur Wohnungssuchende die Satzungsbestimmungen, deren Bewerbung nicht dringlich ist, so kann die zuständige Stelle Wohnungssuchende benennen, deren Bewerbung dringlich ist, die zum Erwerb der Mitgliedschaft in der Genossenschaft oder dem Verein geeignet und bereit sowie zur Erfüllung der damit verbundenen Pflichten willens und in der Lage sind.

6.8

[1]In der Bekanntgabe seiner Benennung soll dem Wohnungssuchenden deutlich gemacht werden, dass weitere Wohnungssuchende für die Wohnung benannt wurden. [2]Ist keiner der im Vorschlag an den Verfügungsberechtigten benannten Wohnungssuchenden bereit, die Wohnung anzumieten, sind wieder mindestens fünf wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen.

6.9

Schlägt der Wohnungssuchende eine ihm angebotene Wohnung ohne triftigen Grund aus, wird der Verlust der Dringlichkeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 und 5 DVWoR durch Verwaltungsakt festgestellt.

6.10

[1]Lehnt der Verfügungsberechtigte ohne triftigen Grund die ihm benannten Wohnungssuchenden ab, so ist der Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 30 Abs. 1 Nr. 3 BayWoBindG frühestens dann erfüllt, wenn die Wohnung mindestens drei Monate seit der ersten ohne triftigen Grund erfolgten Ablehnung leer steht; ferner können auch erst dann Maßnahmen nach Art. 29 BayWoBindG eingeleitet werden. [2]Die zuständige Stelle soll Maßnahmen insbesondere dann ergreifen, wenn den Umständen nach anzunehmen ist, dass der Verfügungsberechtigte die Überlassung der Wohnung auf Dauer vereiteln will.

6a. Bewohnerstrukturen außerhalb der durch Rechtsverordnung nach Art. 5 bestimmten Gebiete (Art. 5a BayWoBindG)

[1] Nr. 6.5.3 Satz 2 und 3 gilt entsprechend. [2]Erst wenn tatsächliche Anhaltspunkte vor-liegen, dass sich sehr einseitige Bewohnerstrukturen zu bilden drohen oder sich bereits gebildet haben, muss die zuständige Stelle tätig werden.

7. Freistellung von Belegungsbindungen (Art. 6 Abs. 1 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 BayWoFG)

7.1

[1]Das Verfahren zur Freistellung kann auf Antrag oder von Amts wegen eingeleitet werden. [2]Bei auch mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes geförderten Wohnungen bleibt die aufgrund der Förderung mit öffentlichen Mitteln zuständige Stelle weiterhin für die Freistellung zuständig.

7.2

[1]Die Freistellung ist als eine **einheitliche Ermessensentscheidung** der zuständigen Stelle anzusehen, bei der die Freistellungsvoraussetzungen (einschließlich der erforderlichen Interessenabwägungen) im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens mit geprüft werden. [2]Es handelt sich also nicht um eine sog. Koppelungsvorschrift, die in eine Tatbestandsseite (mit unbestimmten, gerichtlich voll überprüfbaren Rechtsbegriffen) und eine Rechtsfolgenseite (mit einer von den Gerichten nur auf Ermessensfehler überprüfbaren Ermessensentscheidung) aufgespaltet ist.

7.3

Im Rahmen der einheitlichen Ermessensentscheidung ist aufgrund des entsprechend anzuwendenden Art. 18 Abs. 1 BayWoFG zu prüfen und darzulegen,

a) welcher Freistellungsgrund vorliegt (vgl. Art. 18 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG),

b) wie weit von welchen Belegungsbindungen (konkret) freigestellt werden soll,

c) welche räumliche Reichweite die Freistellung haben soll,

d) ob und – wenn ja – mit welchen Nebenbestimmungen die Freistellung versehen werden soll,

e) welcher angemessene Ausgleich zu leisten ist oder ob ausnahmsweise von einem Ausgleich abgesehen werden kann (vgl. Art. 18 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG).

7.4

[1]Die Freistellung kann durch Verwaltungsakt erteilt oder in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag (vgl. Art. 54 ff. BayVwVfG) vereinbart werden. [2]Die Entscheidung über die Freistellung von Belegungsbindungen an Mietwohnraum ist der Bewilligungsstelle in Kopie zu übermitteln.

7.5

Die Freistellung entsprechend Art. 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayWoFG ist in der Regel wegen überwiegenden öffentlichen Interesses am Fortbestand der Bindungen ausgeschlossen, solange es in dem Einzugsgebiet der Gemeinde, in der sich die freizustellende Wohnung befindet, eine nicht unerhebliche Nachfrage von Wohnberechtigten nach gebundenem Wohnraum gibt.

7.6

[1]Für die Freistellung zur **Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen** entsprechend Art. 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayWoFG ist Nr. 6.5.3 Satz 2 und 3 sinngemäß anzuwenden. [2]Die Schaffung völlig ausgewogener Strukturen ist nicht erforderlich. [3]Falls der Bestand an gebundenen Wohnungen im Einzugsgebiet der Gemeinde, in der sich die freizustellende Wohnung befindet, bei nicht unerheblicher Nachfrage von Wohnberechtigten abnimmt, ist vorrangig die Möglichkeit eines Ausgleichs durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum, ggf. auch eine Entlassung aus den Bindungen mit der Begründung neuer Bindungen an Ersatzwohnraum zu prüfen.

7.7

Eine Freistellung aus **überwiegendem berechtigtem privatem Interesse** entsprechend Art. 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayWoFG kommt bei Nachweis durch den Verfügungsberechtigten insbesondere in Betracht,

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

b) um Linderung sozialer Hilfebedürftigkeit in dringenden Fällen zu schaffen (Nr. Nr. 6.6 Satz 2 gilt entsprechend);

c) zugunsten therapeutischer Wohngemeinschaften, Wohngemeinschaften Alleinerziehender mit Kindern oder sich gegenseitig pflegender älterer Personen, soweit das im Einzelfall mit Rücksicht auf die grundsätzlich vorrangige Versorgung von wohnberechtigten Familien vertretbar ist und die maßgebliche Wohnungsgröße nicht überschritten wird; in diesen Fällen kann auch eine Abweichungsentscheidung für besondere Wohnformen nach Art. 6 Abs. 4 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 2 BayWoFG anstelle einer Freistellung in Betracht kommen (vgl. hierzu die besondere Zuständigkeit nach § 1 Abs. 2 DVWoR);

d) für eine Ausweichwohnung, die für den Mieter einer anderen gebundenen Wohnung während einer umfassenden Modernisierung dieser Wohnung bestimmt ist.

7.8

Die Freistellung kann **beschränkt** erteilt werden, etwa auf eine Überschreitung der Einkommensgrenze oder maßgeblichen Wohnungsgröße nur in einem bestimmten Umfang oder nur für spezifische Bewohnergruppen, auf eine Überlassung nur an bestimmte weitere Personenkreise oder auf bestimmte Arten der Selbstnutzung oder Zweckentfremdung.

7.9

[1]Eine Freistellung von den Mietbindungen (vgl. Art. 7 bis 9 BayWoBindG) sowie von der Antragsberechtigung gemäß Art. 4 Satz 1 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 14 Abs. 2 BayWoFG ist nicht möglich. [2]Auch von der Bindung nach Art. 5 BayWoBindG in Verbindung mit § 3 DVWoR für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf kann isoliert nicht freigestellt werden. [3]Verzichtet die zuständige Stelle auf die Ausübung eines Benennungs- oder Besetzungsrechts, bleibt aber eine Freistellung von den Bindungen nach Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BayWoBindG unberührt.

7.10

[1]Die räumliche Reichweite einer Freistellung hängt maßgeblich davon ab, aus welchem der in Art. 18 Abs. 1 BayWoFG genannten Gründe die Freistellung erteilt wird. [2]Dabei sind an eine Freistellung für Wohnungen bestimmter Art oder in bestimmten Gebieten deutlich höhere Anforderungen zu stellen als an eine Freistellung für bestimmte einzelne Wohnungen. [3]Eine Freistellung für Wohnungen bestimmter Art oder in bestimmten Gebieten kann öffentlich bekannt gegeben werden (Art. 41 Abs. 3 Satz 2, Abs. 4 BayVwVfG).

7.11

[1]Die Freistellung ist zu befristen; sie soll in der Regel für nicht mehr als drei Jahre erteilt werden. [2]Wiederholte Freistellungen sind nicht ausgeschlossen.

7.12

[1]Die zuständige Stelle soll den Verfügungsberechtigten darauf hinweisen, dass während des Laufs einer Freistellung grundsätzlich keine Zahlung laufender öffentlicher Mittel (Aufwendungszuschüsse) erfolgt. [2]Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt kann ausnahmsweise in Härtefällen einen Aufwendungszuschuss während des Laufs einer befristeten Freistellung unter Beachtung der allgemeinen haushaltsrechtlichen Grundsätze weiter gewähren; einen entsprechenden Antrag muss der Verfügungsberechtigte stellen, bevor die zuständige Stelle über den Freistellungsantrag entschieden hat. [3]Die zuständige Stelle entscheidet in diesem Fall erst nach der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt.

7.13

[1]Eine Freistellung darf grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn der Verfügungsberechtigte einen angemessenen Ausgleich leistet. [2]Zu berücksichtigen ist neben dem Maß einer etwaigen Überschreitung der Einkommensgrenze oder der maßgeblichen Wohnungsgröße, der Art und Ausstattung der Wohnung, den bei einer etwaigen Zweckentfremdung erzielbaren höheren Einnahmen und den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen insbesondere auch, in welchem Verhältnis öffentliches und privates Interesse die Freistellung begründen. [3]Im Rahmen der einheitlichen Ermessensentscheidung kann in den in Art. 18 Abs. 1 Satz 2 BayWoFG bezeichneten Fällen von einem Ausgleich auch ganz abgesehen werden; das Absehen von einem Ausgleich stellt die Ausnahme dar und bedarf einer besonderen Begründung.

7.14

[1]Die zuständige Stelle soll in der Regel vorrangig von der Möglichkeit Gebrauch machen, sich als Ausgleich vertraglich Belegungsrechte an anderen, nicht gebundenen Wohnungen (Ersatzwohnungen) einräumen zu lassen. [2]Diese müssen die Mindestanforderungen an öffentlich geförderten Wohnraum erfüllen und, ggf. durch weitere Vorkehrungen, einen insgesamt angemessenen Ausgleich bilden. [3]Die Freistellung ist in diesem Fall erst dann zu erteilen, wenn der Verfügungsberechtigte die Belegungsrechte für die Ersatzwohnungen vertraglich eingeräumt hat und die Belegungsrechte durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gesichert sind. [4]Von der dinglichen Sicherung kann abgesehen werden, wenn es sich bei dem Verfügungsberechtigten um ein Wohnungsunternehmen handelt, das sich als besonders zuverlässig erwiesen hat. [5]In dem Vertrag muss sich der Verfügungsberechtigte auch verpflichtet haben, die Ersatzwohnungen zu gleichwertigen Bedingungen zu überlassen. [6]Die vertraglichen Verpflichtungen des Verfügungsberechtigten sind durch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe abzusichern. [7]Die Ersatzwohnungen erlangen durch den Vertrag zwischen dem Verfügungsberechtigten und der zuständigen Stelle nicht die Eigenschaft öffentlich geförderter Wohnungen.

7.15

[1]Ein **Geldausgleich** kann durch laufende oder einmalige Zahlung erfolgen. [2]Bei einer laufenden Ausgleichszahlung ist auch die Möglichkeit der Überprüfung des Einkommens oder der erzielbaren höheren Einnahmen sowie der nachträglichen Änderung der Höhe der Ausgleichszahlung vorzusehen; eine regelmäßige Überprüfung, etwa im Drei-Jahres-Rhythmus, ist geboten.

7.16

[1]Vor einer Freistellung wegen eines überwiegenden berechtigten privaten Interesses zugunsten eines Wohnungssuchenden, der die Einkommensgrenze mehr als nur unwesentlich überschreitet, muss sich der Verfügungsberechtigte verpflichtet haben, eine laufende Ausgleichszahlung zu entrichten. [2]Der Betrag ist

abhängig vom Maß der Überschreitung der Einkommensgrenze und soll 3,50 Euro je m² Wohnfläche im Monat nicht überschreiten.

7.17

Eine laufende Ausgleichszahlung darf nur so hoch sein, dass sie zusammen mit der preisrechtlich zulässigen Miete nicht die nach den örtlichen Verhältnissen des Wohnungsmarktes (bzw. bei einer Freistellung zugunsten einer Zweckentfremdung für gewerbliche Nutzung des Marktes für Gewerberaum) objektiv erzielbare Miete übersteigt („Marktmiete-Obergrenze“); gegebenenfalls darf keine Ausgleichszahlung gefordert werden.

7.18

Die Verpflichtung, eine laufende Ausgleichszahlung zu entrichten, endet mit dem Ablauf der gegebenenfalls bestimmten Frist, spätestens zu dem Zeitpunkt, in dem die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endet.

7.19

[1]Die zuständige Stelle zieht die festgesetzten Ausgleichszahlungen ein und führt sie mindestens einmal jährlich gesammelt (ohne Aufschlüsselung nach Verfügungsberechtigten oder betroffenen Wohnungen) mit dem Vermerk „Zugunsten Kap. 03 64 Tit. 112 11“ an die Staatsoberkasse Bayern ab; vorher legt sie der Regierung die Unterlagen zur Erteilung einer Annahmeanordnung vor. [2]Abweichend davon verbleiben die bezüglich einer Wohnung erhobenen Ausgleichszahlungen dem Landkreis (der Gemeinde), wenn die Fördermittel für die Wohnung

a) ausschließlich aus eigenen Mitteln des Landkreises (der Gemeinde) gewährt wurden, im vollen Umfang,

b) zum Teil aus eigenen Mitteln des Landkreises (der Gemeinde) gewährt wurden, zu dem Anteil, der dem Anteil der eigenen Mittel des Landkreises (der Gemeinde) an dem Gesamtbetrag der für die Wohnung bewilligten öffentlichen Fördermittel entspricht.

7.20

[1]Ein Ausgleich kann auch auf sonstige angemessene Art und Weise erfolgen, insbesondere durch das Einräumen von Bindungen an anderem Wohnraum oder auch durch Kombination verschiedener Ausgleichsmöglichkeiten. [2]So kann, wenn die Bindung der Ersatzwohnungen unzureichend ist, noch eine Geldleistung erforderlich sein, um die Angemessenheit des Ausgleichs zu erreichen. [3]Von der Forderung einer höheren Verzinsung des Baudarlehens anstelle einer Ausgleichszahlung ist abzusehen.

8. Entlassung aus den Bindungen (Art. 6 Abs. 2 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 2 BayWoFG)

8.1

Nach Art. 6 Abs. 2 BayWoBindG können öffentlich geförderte Wohnungen in entsprechender Anwendung des Art. 18 Abs. 2 BayWoFG vollständig von den Belegungs- und Mietbindungen gelöst werden.

8.2

[1]Grund für die Entlassung aus den Bindungen kann insbesondere die Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sein; es genügt, wenn die Maßnahme zur Erreichung dieses Ziels dienlich ist. [2]Die Nr. 6.5.3 Satz 2 und 3 gilt entsprechend. [3]Werden andere Gründe für die Maßnahme angeführt, muss diese aus einem überwiegenden öffentlichen Interesse geboten sein; in diesem Zusammenhang sind auch alternative Maßnahmen wie z.B. eine Freistellung in Betracht zu ziehen.

8.3

[1]Für die Zeit ab der Entlassung aus den bisherigen Bindungen sind als Ersatz Bindungen von insgesamt gleichem Wert an Wohnraum (eine oder mehrere Wohnungen) desselben Verfügungsberechtigten zu

begründen; Art. 13 Abs. 2 BayWoFG gilt entsprechend. [2]Für die Herstellung dieser Gleichwertigkeit besteht ein weiter Spielraum. [3]Maßgebliche Kriterien sind insbesondere Art und Dauer der Bindungen sowie – weil der Wert der Bindungen sich auch nach dem gebundenen Wohnraum bestimmt – der Wohnwert. [4]So können etwa kürzere Bindungen der Ersatzwohnungen durch eine größere Zahl von Ersatzwohnungen oder Ersatzwohnungen mit einem höheren Wohnwert ausgeglichen werden.

8.4

[1]Anstelle einer Kostenmiete kommen Mietbindungen im Sinn des Art. 15 BayWoFG durch Bestimmung einer entsprechenden höchstzulässigen Miete in Betracht; wird nur ein Teil einer Wirtschaftseinheit aus den Bindungen entlassen, kann die höchstzulässige Miete etwa durch eine Anknüpfung an die für die verbleibende Wirtschaftseinheit sich ergebende Kostenmiete bestimmt werden. [2]Entsprechend Art. 15 Abs. 2 Satz 2 BayWoFG sind Mieterhöhungen nach Maßgabe der bei der Entlassung aus den Bindungen hierüber zu treffenden Bestimmungen und im Übrigen nach den allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen zulässig.

8.5

[1]Geeignet ist eine Vereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vertrag, vgl. Art. 54 ff. BayVwVfG) zwischen der zuständigen Stelle und dem Verfügungsberechtigten. [2]Dabei sind entsprechend Art. 13 Abs. 1 Satz 3 BayWoFG alle Bestimmungen zu treffen, die die Entlassung aus den Bindungen und die Neubegründung von Bindungen sowie die sonstigen bei der Bewilligung festgelegten Berechtigungen und Verpflichtungen erfordern; auch hier ist in geeigneter Weise sicherzustellen, dass die Bindungen infolge eines Eigentumswechsels nicht verloren gehen. [3]Wegen der Rechtsfolgen ist insbesondere der Zeitpunkt der Entlassung und Neubegründung eindeutig zu bestimmen. [4]Der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt und der Bewilligungsstelle der Mietwohnraumförderung ist eine Kopie der getroffenen Regelungen zuzuleiten.

8.6

Zur Berücksichtigung der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse werden Förder- und Ersatzwohnungen in der Regel innerhalb des Gebietes derselben Gemeinde liegen; sollen ausnahmsweise Bindungen an Ersatzwohnungen begründet werden, die im Gebiet einer anderen Gemeinde liegen, so ist vor Abschluss der Vereinbarung die Zustimmung der Bewilligungsstelle einzuholen.

8.7

[1]Sind gewährte Fördermittel durch auf dem Grundstück der Förderwohnungen lastende Grundpfandrechte dinglich gesichert, so können entsprechend Art. 18 Abs. 2 Satz 2 BayWoFG der Verfügungsberechtigte und die zuständige Stelle vereinbaren, dass diese dinglichen Rechte aufgehoben und am Grundstück der Ersatzwohnungen neu bestellt werden. [2]Soweit die zuständige Stelle nicht ohnehin eine Behörde des Gläubigers der Grundpfandrechte ist und für diesen handelt, ist zusätzlich die Zustimmung des Gläubigers erforderlich. [3]Die Ausführung dieser zivilrechtlichen Sicherungsvereinbarungen richtet sich nach den sachenrechtlichen und grundbuchrechtlichen Vorschriften.

9. Selbstnutzung, Leerstehenlassen und Zweckentfremdung (Art. 6 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 BayWoFG)

9.1

[1]Eine Genehmigung zur **Selbstnutzung** ist zu erteilen, wenn

a) der Verfügungsberechtigte eine von mindestens vier geförderten und von ihm geschaffenen (nicht nur erworbenen) Wohnungen benutzen will, auch wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze übersteigt (Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayWoBindG);

b) der Verfügungsberechtigte und seine Haushaltsangehörigen die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins für diesen Wohnraum erfüllen (Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayWoFG). [2]Die Genehmigung kann unter den Voraussetzungen des Art. 36 BayVwVfG auch mit Nebenbestimmungen versehen werden.

9.2

[1]Eine Genehmigung zur **Nichtvermietung** ist entsprechend Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayWoFG erforderlich, wenn der Verfügungsberechtigte die Wohnung mindestens drei Monate leer stehen lassen will (also nicht etwa zum Zweck der bloßen Instandsetzung, die auch länger als drei Monate dauern darf, sofern und soweit dies für die Herstellung des zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes erforderlich ist). [2]Sie ist zu erteilen, wenn und solange eine Vermietung nicht möglich ist und dem Förderzweck auch nicht auf andere Weise, insbesondere durch Freistellung entsprochen werden kann.

9.3

[1]Im Rahmen der Ermessensentscheidung über die Genehmigung einer **Zweckentfremdung oder entsprechenden baulichen Änderung** entsprechend Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BayWoFG ist auch eine mögliche Verpflichtung des Verfügungsberechtigten zu einem angemessenen Geldausgleich oder zur Einräumung von gleichwertigen Bindungen an Ersatzwohnraum zu prüfen; Nrn. 7.13 bis 7.15 gelten entsprechend. [2]Für die geleisteten Ausgleichszahlungen gilt Nr. 7.19 entsprechend. [3]Sind die Bindungen nicht gleichwertig, kommt auch eine Kombination mit einem Geldausgleich in Betracht. [4]Von einem Ausgleich ist abzusehen, wenn die Genehmigung ausschließlich im öffentlichen Interesse, also nicht gleichzeitig im Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten liegt.

10. Besondere Wohnformen (Art. 6 Abs. 4 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 2 BayWoFG)

10.1

[1]Nach diesen Vorschriften kann zugunsten besonderer Wohnformen von gesetzlichen und durch die Bewilligung bestimmten bindungsrechtlichen Regelungen abgewichen werden. [2]Die Entscheidung hierüber liegt bei den Bewilligungsstellen der Mietwohnraumförderung (vgl. § 1 Abs. 2 DVWoR).

10.2

[1]Entsprechend Art. 19 Abs. 2 BayWoFG muss die Abweichung darauf ausgerichtet sein, Wohnraum einer solchen besonderen Nutzung zuzuführen wie das auch Zweck einer Förderentscheidung im Sinn des Art. 19 Abs. 1 BayWoFG sein könnte. [2]Für eine Abweichung ist daher kein Raum, wenn aus sonstigem öffentlichem oder aus privatem Interesse ein Festhalten an den belegungsrechtlichen Anforderungen nicht sachgerecht erscheint; in diesem Fall kommt ggf. eine Freistellung von den Belegungsbindungen in Betracht.

11. Kosten- und Vergleichsmiete (Art. 7 ff. BayWoBindG)

Art. 7 bis 9 BayWoBindG bestimmen die Mietbindung öffentlich geförderten Wohnraums; zur entsprechenden Anwendung der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) und der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) vgl. Art. 34 Abs. 2 BayWoBindG.

11.1

Wird die Kostenmiete nach Ablauf von sechs Jahren seit der Bezugsfertigkeit der Wohnung ermittelt, dürfen laufende Aufwendungen (insbesondere Zinsen für die Eigenleistungen) vorbehaltlich einer abweichenden vertraglichen Vereinbarung auch dann angesetzt werden, wenn sie in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt wurden oder wenn auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet wurde.

11.2

Die Bewilligungsstellen haben folgende Aufgaben:

a) Genehmigung der Erhöhung der Durchschnittsmiete bei einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen, die bis zur Anerkennung der Schlussabrechnung, spätestens jedoch bis zu zwei Jahre nach der Bezugsfertigkeit, eintritt (entsprechend § 4 Abs. 2 NMV 1970, Art. 8 Abs. 4 BayWoBindG).

b) Mitteilung des für die Vergleichsmiete maßgebenden Miethöchstsatzes bei Nichtfeststellbarkeit einer vergleichbaren Wohnung (entsprechend § 11 Abs. 2 Satz 2 NMV 1970).

c) Genehmigung der Durchschnittsmiete nach dem Ausbau von Zubehörräumen und nach einer Wohnungsvergrößerung (entsprechend § 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 Satz 2 NMV 1970).

d) Anerkennung einer nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel eingetretenen Erhöhung der Gesamtkosten (entsprechend § 11 Abs. 1 Satz 3 II. BV).

e) Zustimmung zur Modernisierung (entsprechend § 11 Abs. 7 Satz 1 II. BV).

f) Zustimmung zur nachträglichen Bildung oder Teilung einer Wirtschaftseinheit und Genehmigung der neuen Durchschnittsmiete (Art. 9 Abs. 2 und 3 BayWoBindG).

g) Genehmigung des Übergangs von der Vergleichsmiete zur Kostenmiete (entsprechend § 15 NMV 1970, Art. 7 Abs. 3 BayWoBindG).

h) Mitteilung der Höhe der zulässigen Miete an den Mieter (Art. 7 Abs. 4 Satz 2 BayWoBindG); der Antrag des Mieters und die Mitteilung der Bewilligungsstelle bedürfen keiner besonderen Form; die Bewilligungsstelle wird in der Regel aber nur in der Lage sein, eine von ihr genehmigte Durchschnittsmiete mitzuteilen; dabei soll sie dem Mieter den Wortlaut des Art. 8 Abs. 5 BayWoBindG nennen.

12. Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger vorzeitiger und vollständiger Rückzahlung (Art. 16 BayWoBindG)

12.1

Die Rückzahlung erfolgt **vorzeitig** im Sinn des Art. 16 Abs. 1 BayWoBindG, wenn die Darlehen aus öffentlichen Mitteln, abweichend von den Tilgungsbedingungen, zu einem früheren Zeitpunkt getilgt werden.

12.2

[1]Die Rückzahlung ist **vollständig**, wenn alle für die Wohnung bewilligten Darlehen aus öffentlichen Mitteln getilgt sind, also nicht nur das öffentliche Baudarlehen, sondern z.B. auch Annuitäts- und Aufwendungsdarlehen, selbst wenn die Darlehen von verschiedenen Gläubigern (z.B. vom Freistaat Bayern und einer Gemeinde) gewährt worden sind. [2]Zur vollständigen Rückzahlung gehört auch die Tilgung der Nebenforderungen wie Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge.

12.3

[1]Die Rückzahlung erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung, also **freiwillig**, wenn der Schuldner zu einer vorzeitigen Tilgung nicht verpflichtet ist. [2]Zur Rückzahlung ist beispielsweise der Schuldner verpflichtet, dessen Darlehensvertrag in den in Art. 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayWoBindG genannten Fällen gekündigt wurde. [3]Kann der Gläubiger nach dem Darlehensvertrag eine vorzeitige Rückzahlung wegen eines Vertragsverstoßes erst nach einer Kündigung fordern, so entsteht die Verpflichtung der Rückzahlung erst mit der Kündigung, nicht schon mit dem Verstoß.

12.4

[1]Die Nachwirkungsfrist dauert nach Art. 16 Abs. 1 BayWoBindG grundsätzlich zehn Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären. [2]Wurden jedoch neben dem Darlehen Aufwendungs- oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt, so gilt die Wohnung mindestens bis zum Ablauf des Kalenderjahres als öffentlich gefördert, in dem der Förderungszeitraum im Sinn des Art. 15 Abs. 1 Satz 2 BayWoBindG endet. [3]Die Nachwirkungsfrist kann von der zuständigen Stelle nicht abgekürzt werden. [4]Bei der Rückzahlung der in Art. 16 Abs. 2 und 3 BayWoBindG genannten Darlehen entfallen die Bindungen sofort.

13. Bestätigung des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ (Art. 18 BayWoBindG)

13.1

[1]Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt teilt der zuständigen Stelle mit, wann die Rückzahlung erfolgt ist. [2]Aufgrund dieser Mitteilung erteilt die zuständige Stelle dem Verfügungsberechtigten die Bestätigung von Amts wegen, sobald feststellbar ist, von welchem Zeitpunkt an die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert gilt (Art. 18 Abs. 1 BayWoBindG). [3]Das zuständige Lagefinanzamt ist durch eine Kopie zu verständigen.

13.2

[1]Für die Erteilung der Bestätigung ist die zuständige Stelle auch dann zuständig, wenn die Wohnung teilweise oder nur mit kommunalen Mitteln gefördert wurde. [2]Die zuständige Stelle stellt bei der Gemeinde oder dem Gemeindeverband fest, ob (auch) wegen deren Mittel die Voraussetzungen für die Erteilung der Bestätigung gegeben sind.

13.3

Die Bestimmung des Endtermins der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bzw. die Bestätigung der Dauer der Belegungs- und Mietbindungen ist nach Art. 18 Abs. 1 Satz 2 BayWoBindG in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht verbindlich und deshalb ein feststellender Verwaltungsakt, der mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen ist.

13.4

[1]Es ist denkbar, dass die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endet, während ein im Darlehensvertrag vereinbartes Wohnungsbelegungsrecht noch weiter wirkt. [2]Die Bestätigung über das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ ist in diesen Fällen zu erteilen; auf das vertraglich vereinbarte Wohnungsbelegungsrecht soll dabei hingewiesen werden.

13.5

[1]Bei berechtigtem Interesse des Mieters oder des Wohnungssuchenden hat die zuständige Stelle nach Art. 18 BayWoBindG auch diesem eine Bestätigung zu erteilen. [2]Im Übrigen soll die zuständige Stelle den Verfügungsberechtigten anhalten, den Mietern den Inhalt der Bestätigung mitzuteilen.

14. Maßnahmen bei Gesetzesverstößen (Art. 29 BayWoBindG)

14.1

Bei schuldhaften Verstößen gegen die in Art. 29 Abs. 1 BayWoBindG bezeichneten Vorschriften ist in der Regel die Festsetzung einer Geldleistung geboten; Maßnahmen auf der Grundlage des Darlehensvertrags bleiben unberührt.

14.2

Die Regierungen und die Bayerische Landesbodenkreditanstalt teilen der zuständigen Stelle jeden nicht nur unerheblichen Verstoß mit, von dem sie Kenntnis erhalten.

14.3

[1]Der Erwerber von Wohnraum kann sich bei der zuständigen Stelle erkundigen, ob und welchen Bindungen der zu erwerbende Wohnraum unterliegt. [2]Der Erwerber handelt jedenfalls dann fahrlässig, also schuldhaft, wenn der Notar ihn darüber belehrt hat, dass für geförderten Wohnraum besondere Bindungen gelten, und dass er sich bei der zuständigen Stelle erkundigen kann, der Erwerber diese Erkundigungen aber gleichwohl nicht einholt.

14.4

[1]Der Anspruch richtet sich gegen den jeweiligen Verfügungsberechtigten ohne Rücksicht darauf, ob er Empfänger der Fördermittel ist oder jemals war. [2]Sowohl gegen den Verfügungsberechtigten als auch gegen seinen Beauftragten dürfen Geldleistungen festgesetzt werden, wenn beide für den Gesetzesverstoß verantwortlich sind.

14.5

[1]Die Geldleistung nach Art. 29 BayWoBindG ist öffentlich-rechtlicher Natur und durch Verwaltungsakt festzusetzen. [2]Die zuständige Stelle erhebt diese anstatt eines individuellen zivilrechtlichen Schadensersatzes zum Ausgleich des Schadens der öffentlichen Hand, der dieser durch den Gesetzesverstoß entsteht. [3]Die Geldleistung ist unabhängig von der Art der öffentlichen Förderung der Wohnung und kann auch dann verlangt werden, wenn die für die Wohnung gewährten Fördermittel schon zurückgezahlt sind.

14.6

Bei der Leistungsbemessung sind ausschließlich der Wohnwert der Wohnung und die Schwere des Verstoßes zu prüfen.

14.7

[1]Die zuständige Stelle führt die Geldleistungen einheitlich mindestens einmal jährlich gesammelt (ohne Aufschlüsselung) an die Staatsoberkasse Bayern mit dem Vermerk „Zugunsten Kap. 0364 Tit. 112 11“ ab; vorher legt sie der Regierung die Unterlagen zur Erteilung der Annahmeanordnung vor. [2]Nr. 7.19 Satz 2 gilt entsprechend.

15. Belegungs- und Mietpreiskontrollen

15.1

[1]Die zuständige Stelle hat in regelmäßigen Abständen durch **Stichproben** die ordnungsgemäße Belegung der Wohnungen zu überprüfen. [2]Durch die Kontrollen soll insbesondere festgestellt werden, ob die Wohnungen zu Wohnzwecken und von Berechtigten im Sinn der bindungsrechtlichen Vorschriften benutzt werden oder ob sie ungenehmigt baulich verändert worden sind.

15.2

Die zuständige Stelle und – soweit diese nicht selbst Bewilligungsstelle ist – die Bewilligungsstelle haben jedem Verdacht der Forderung einer höheren als der zulässigen Miete nachzugehen.

15.3

Zur Überprüfung der Zulässigkeit einer Miete kann die zuständige Stelle unter den Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 3 Satz 3 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 4 BayWoFG vom Vermieter Auskunft und die Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung fordern; ein Verwaltungsakt, der eine solche Forderung enthält, kann notfalls mit Mitteln des Verwaltungszwangs (vgl. Art. 28 BayWoBindG) vollzogen werden.

15.4

Bei Belegungsrechten zugunsten der Wohnungsfürsorgemittel für Angehörige des öffentlichen Dienstes gewährenden Stelle übt nur diese die Belegungskontrolle aus.

16. Ordnungswidrigkeiten (Art. 30 BayWoBindG)

16.1

Die Zuständigkeit für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten ergibt sich aus § 87 Abs. 1 der Zuständigkeitsverordnung (ZustV).

16.2

[1]Ein Entgelt ist „wesentlich höher“ im Sinn des Art. 30 Abs. 3 BayWoBindG, wenn es das zulässige Entgelt um mindestens 10 v. H. übersteigt. [2]Art. 30 BayWoBindG geht als Sondervorschrift § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 (WiStrG 1954), vor.

Zweiter Teil
Sonstiger nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz geförderter Wohnraum

17. Zweiter und Dritter Förderungsweg, Bayerisches Wohnungsbauprogramm 2000 bis 2002 (vereinbarte Förderung, §§ 88d und 88e II. WoBauG)

17.1

Zweiter Förderungsweg (Aufwendungsdarlehen und Aufwendungszuschüsse, §§ 88 bis 88c II. WoBauG)

17.1.1

Die Sicherung der Zweckbestimmung erfolgt gesetzlich auf der Grundlage des Art. 24 Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit Art. 16 Abs. 4 und 5 Satz 1 sowie Art. 21 BayWoFG.

17.1.2

Im Übrigen richtet sich die Sicherung der Zweckbestimmung nach dem Bewilligungsbescheid (vgl. Art. 24 Abs. 2 Satz 4 BayWoFG), dem Darlehensvertrag und den ggf. jeweils dort in Bezug genommenen allgemeinen Bestimmungen.

17.1.3

Die Anwendung der Vorschriften über die Kostenmiete erfolgt auf der Grundlage der vom Bauherrn eingegangenen Verpflichtung (Darlehensvertrag) nach Art. 24 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BayWoFG in Verbindung mit § 88b Abs. 2 bis 4 II. WoBauG.

17.1.4

Bei Verstößen gegen die nach § 88a oder § 88b II. WoBauG begründeten Verpflichtungen kommen Maßnahmen nach Art. 24 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BayWoFG in Verbindung mit § 88c II. WoBauG in Betracht.

17.2

Dritter Förderungsweg, Bayerisches Wohnungsbauprogramm 2000 bis 2002 (Vereinbarte Förderung, §§ 88d und 88e II. WoBauG)

17.2.1

Die Sicherung der Zweckbestimmung erfolgt gesetzlich auf der Grundlage des Art. 24 Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit Art. 16 Abs. 4 und 5 Satz 1 sowie Art. 21 BayWoFG.

17.2.2

Im Übrigen richtet sich die Sicherung der Zweckbestimmung, insbesondere durch Belegungs- und Mietbindungen sowie durch Maßnahmen bei Verstößen, nach dem Bewilligungsbescheid (vgl. Art. 24 Abs. 2 Satz 4 BayWoFG), dem Darlehensvertrag und den ggf. jeweils dort in Bezug genommenen allgemeinen Bestimmungen.

17.2.3

Bei der einkommensorientierten Förderung (§ 88e II. WoBauG) findet nach Art. 24 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BayWoFG insbesondere die Regelung des § 88e Abs. 2 II. WoBauG über die Belegungs- und Mietbindungen Anwendung.

Dritter Teil
Nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes und nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz geförderter Wohnraum

18. Anwendungsbereich (Art. 1 und 13 Abs. 2, Art. 24 Abs. 1 BayWoFG)

[1]Dieser Teil ist in den bindungsrechtlichen Verfahren für den nach dem BayWoFG geförderten Wohnraum anzuwenden; für diesen Wohnraum finden die bindungsrechtlichen Vorschriften des BayWoFG unmittelbare Anwendung (vgl. insbesondere Art. 13 Abs. 2 BayWoFG). [2]Dieser Teil ist auch in den bindungsrechtlichen Verfahren für den nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) des Bundes geförderten Wohnraum

anzuwenden; für diesen Wohnraum finden die bindungsrechtlichen Vorschriften des BayWoFG entsprechende Anwendung (vgl. Art. 24 Abs. 1 BayWoFG).

19. Erfassung des Wohnraums (Art. 21 Abs. 1 BayWoFG)

[1]Für die Erfassung der Wohnungen und einzelnen Wohnräume (vgl. Art. 3 Abs. 1 Satz 2 BayWoFG) durch die zuständige Stelle gelten die Bestimmungen der Nrn. 2.1 und 2.2 mit Ausnahme von Nr. 2.1 Satz 2 Buchst. i, l, p bis r und Nr. 2.1 Satz 3 entsprechend. [2]Ergänzend sind folgende Daten zu speichern:

a) Anzeigen und Mitteilungen des Verfügungsberechtigten sowie Kündigungs- und Räumungsanordnungen nach Art. 16 Abs. 2 BayWoFG,

b) Verwaltungszwang (vgl. Art. 18 Abs. 1 Bayerisches Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz – VwZVG –), Erhebung von Geldleistungen und Bußgeldbescheide nach Art. 22 BayWoFG.

20. Begründung von Wohnungseigentum; Mitteilungspflicht des Verfügungsberechtigten (Art. 16 Abs. 5 Satz 1 BayWoFG); Beauftragter

[1]Erfüllt der Verfügungsberechtigte seine Mitteilungspflicht nach Art. 16 Abs. 5 Satz 1 BayWoFG nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig, handelt er nach Art. 22 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BayWoFG ordnungswidrig; nach Art. 22 Abs. 1 BayWoFG kann eine Geldleistung erhoben werden. [2]Im Übrigen gelten Nr. 3.1 Satz 1 sowie Nrn. 3.2 und 3.3 entsprechend. [3]Zur Bestimmung des Verfügungsberechtigten und des Beauftragten gelten Nrn. 2.3 und 2.4 entsprechend.

21. Überlassung an Wohnberechtigte, Wohnberechtigungsschein (Art. 14 BayWoFG)

[1]Die Wohnberechtigung kann sich aus einem allgemeinen Wohnberechtigungsschein, einem Wohnberechtigungsschein für bestimmten Wohnraum oder einer Benennung ergeben (vgl. Art. 14 Abs. 1 und 3 BayWoFG). [2]Die Bestimmungen der Nrn. 4 und 5, ausgenommen Nr. 5.6, gelten entsprechend. [3]Die für den konkreten Wohnraum geltende Einkommensgrenze ergibt sich aus der Förderzusage nach § 13 WoFG oder der Förderentscheidung nach Art. 13 BayWoFG.

22. Benennungsverfahren (Art. 14 BayWoFG)

22.1

[1] Nrn. 6.2 bis 6.5 sowie Nrn. 6.7 bis 6.10 sind bei der Ausübung von in der Förderzusage nach § 13 WoFG oder in der Förderentscheidung nach Art. 13 BayWoFG begründeten Benennungsrechten sinngemäß mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Prüfpflicht der zuständigen Stelle in Art. 14 Abs. 3 Sätze 2 bis 4 BayWoFG bestimmt ist und bei Nr. 6.10 an die Stelle der Art. 29 und 30 BayWoBindG Art. 22 BayWoFG tritt. [2]Für die Auswahlkriterien wird der Inhalt der Förderentscheidung maßgeblich sein. [3]Gemäß der Zielsetzung der Mietwohnraumförderung (Art. 2 Abs. 1 BayWoFG) und der angestrebten Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (Art. 8 Nr. 3 BayWoFG) richtet sich die Auswahl in erster Linie nach der Dringlichkeit und der Strukturkomponente.

22.2

Die zuständige Stelle informiert in geeigneter Weise die zur Auswahl zu benennenden Wohnungssuchenden über Art und Umfang der jeweils in Betracht kommenden Zusatzförderung.

22.3

[1]Dem vom Verfügungsberechtigten ausgewählten Wohnungssuchenden händigt sie bei erfolgter Antragstellung mit dem Formblatt WBS I die zur Feststellung der Wohnberechtigung geprüften Einkommenserklärungen (Formblätter Stabau III a und Stabau III b) im Original mit einem Antrag auf Zusatzförderung (Formblatt Stabau I c) aus und weist ihn auf die für die Zusatzförderung zuständige Stelle hin. [2]Für die eigenen Akten sind Kopien der geprüften Einkommenserklärungen zu fertigen. [3]Verwendet die zuständige Stelle das im Bayernportal bereitgestellte Online-Antragsformular, eigene Formblätter oder eigene Online-Antragsformulare, hat sie den in den Sätzen 1 und 2 genannten Verpflichtungen entsprechend nachzukommen.

22.4

Hat ein Vermieter im Rahmen eines mit der Förderung begründeten Benennungsrechtes die Beendigung eines Mietverhältnisses angezeigt, verständigt die zuständige Stelle unverzüglich die Bewilligungsstelle für die Zusatzförderung.

23. Freistellung von Belegungsbindungen und Entlassung aus den Bindungen (Art. 18 BayWoFG)

Mit Ausnahme der Nr. 7.12 gelten die Nrn. 7 und 8 entsprechend.

24. Selbstnutzung, Leerstehenlassen und Zweckentfremdung (Art. 16 Abs. 1 BayWoFG); besondere Wohnformen (Art. 19 Abs. 2 BayWoFG)

Mit Ausnahme der Nr. 9.1 Satz 1 Buchst. a gelten die Nrn. 9 und 10 entsprechend.

25. Mietbindungen (Art. 15 BayWoFG)

25.1

Die höchstzulässige Miete einer nach dem WoFG oder BayWoFG geförderten Wohnung ist in der jeweiligen Förderzusage oder Förderentscheidung bestimmt.

25.2

Bei einer Förderung der Modernisierung öffentlich geförderten Mietwohnraums nach dem WoFG oder BayWoFG bleibt es bei den Bestimmungen des BayWoBindG und den entsprechend anzuwendenden Bestimmungen der NMV 1970 und der II. BV (vgl. Art. 1, 34 Abs. 2 BayWoBindG).

26. Dauer der Belegungs- und Mietbindungen bei vorzeitiger und vollständiger Rückzahlung (Art. 17 Abs. 1 BayWoFG)

[1]Bei vorzeitiger und vollständiger Rückzahlung endet die Bindung grundsätzlich nach den Bestimmungen der jeweiligen Förderentscheidung (vgl. Art. 17 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG). [2]Die Nrn. 12.1 und 12.2 Satz 2 sowie Nr. 12.3 sind sinngemäß anzuwenden. [3]Im Fall des Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderentscheidung oder im Fall der Zwangsversteigerung vgl. Art. 17 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BayWoFG.

27. Maßnahmen bei Gesetzesverstößen (Art. 22 Abs. 1 BayWoFG)

[1]Für die Festsetzung einer Geldleistung wegen eines schuldhaften Verstoßes gegen die in Art. 22 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG bezeichneten Vorschriften sind die Bestimmungen der Nr. 14 entsprechend anzuwenden. [2]Nennbetrag der Förderung ist der bewilligte Betrag des objektabhängigen Baudarlehens bei Mietwohnraum bzw. des Darlehens bei Eigenwohnraum.

28. Belegungs- und Mietenkontrollen; Ordnungswidrigkeiten (Art. 22 Abs. 2 BayWoFG)

[1]Für Belegungs- und Mietenkontrollen gelten die Nrn. 15.1, 15.2 und 15.4 entsprechend; Nr. 15.3 gilt mit der Maßgabe entsprechend, dass die Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht gefordert werden kann und sich die Möglichkeit zum Verwaltungszwang aus Art. 18 Abs. 1 VwZVG ergibt. [2]Für Ordnungswidrigkeiten nach Art. 22 Abs. 2 BayWoFG vgl. Nr. 16.1.

Vierter Teil
Zusammenarbeit mit anderen öffentlichen Stellen

29. Abruf von Meldedaten

Nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Meldedatenverordnung (MeldDV) können die zuständigen Stellen zur Erfüllung ihrer wohnungsbindungsrechtlichen Aufgaben sowie die Bayerische Landesbodenkreditanstalt als Anstalt des öffentlichen Rechts, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben als Organ staatlicher Wohnungspolitik erforderlich ist, aus dem nach Art. 7 Abs. 1 des Bayerischen Gesetzes zur Ausführung des

Bundesmeldegesetzes (BayAGBMG) geschaffenen zentralen Meldedatenbestand bestimmte Meldedaten automatisiert abrufen.

30. Abgabe von Löschungsbewilligungen und Rangrücktrittserklärungen

30.1

Für die Abgabe von **Löschungsbewilligungen** hinsichtlich zugunsten des Freistaats Bayern im Grundbuch eingetragener **Wohnungsbesetzungsrechte** in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten ist die Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) zuständig, vgl. Teil I Nr. 1 Buchst. f der Bekanntmachung über die Vertretung des Freistaats Bayern bei der Freigabe von Grundstücken Dritter von Belastungen mit Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechten und Wiederkaufsrechten (VertFreigBek) vom 26. Februar 2009 (FMBl S. 53).

30.2

[1]Bei zugunsten des Freistaats Bayern im Grundbuch eingetragenen **Grundpfandrechten** im Zusammenhang mit gefördertem Wohnraum ist für die Abgabe entsprechender **Löschungsbewilligungen** die Ausgangsbehörde zuständig, die die Förderentscheidung getroffen hat, aufgrund der das Grundpfandrecht bestellt wurde. [2]Im Sinn einer möglichst überschaubaren Zuständigkeitsregelung und Konzentration von Grundbuchangelegenheiten erfolgt die technische Durchführung der Löschung gleichwohl durch die IMBY. [3]Erforderlich ist insoweit lediglich eine Mitteilung der Ausgangsbehörde an die IMBY, dass das entsprechende Grundpfandrecht löschungsreif ist.

30.3

[1]Für die **Bewilligung des Rangrücktritts** von im Zusammenhang mit gefördertem Wohnraum zugunsten des Freistaats Bayern im Grundbuch eingetragener **beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten oder Grundpfandrechte** gilt Nr. 30.2 entsprechend. [2]Erforderlich ist hier eine Mitteilung der Ausgangsbehörde an die IMBY, aus der sich das Einverständnis mit dem Rangrücktritt ergibt.

Fünfter Teil
Schlussbestimmungen

31. Formblätter

31.1

[1]Die im Vollzug dieser Bekanntmachung zur Verwendung kommenden Formblätter des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr können unter der Internetadresse www.stmb.bayern.de/wohnen/wohnberechtigungundrecht/index.php heruntergeladen werden. [2]Abweichend hiervon sind die Formblätter WBS II und WBS III ausschließlich im Behördennetz eingestellt und können unter der Adresse https://stmb-bybn.stmi.bayern.de/iic/oeffentl_wohnungsrecht/default.htm heruntergeladen werden. [3]Die Verwendung nach diesen Vorlagen wird genehmigt, Inhalte und Formate sind bei der Verwendung unverändert zu übernehmen.

32. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Bekanntmachung tritt am 1. November 2007 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2027 außer Kraft.

Schuster

Ministerialdirektor