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

Vom 10. April 2007
(GVBl. S. 260)
BayRS 2330-2-B

Vollzitat nach RedR: Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) vom 10. April 2007 (GVBl. S. 260, BayRS 2330-2-B), das zuletzt durch § 1 der Verordnung vom 1. Juli 2023 (GVBl. S. 508) geändert worden ist

Der Landtag des Freistaates Bayern hat das folgende Gesetz beschlossen, das hiermit bekannt gemacht wird:

Erster Teil Allgemeines

Art. 1 Zweck und Anwendungsbereich des Gesetzes

[1]Zweck dieses Gesetzes ist die Förderung von Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum (Wohnraumförderung). [2]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. [3]Gemeinden und Gemeindeverbände können mit eigenen Mitteln eine Förderung nach diesem Gesetz durchführen.

Art. 2 Ziele der Wohnraumförderung

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

(2) [1]Ziel der Eigenwohnraumförderung ist die Bildung von Wohneigentum durch Haushalte, die ohne Unterstützung dazu nicht in der Lage sind. [2]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) [1]Wohnraum ist umbauter Raum, der zur dauernden Wohnnutzung bestimmt sowie rechtlich und tatsächlich geeignet ist. [2]Wohnraum können Wohnungen oder einzelne Wohnräume sein. [3]Mietwohnraum ist Wohnraum, der auf Grund eines Mietverhältnisses oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses zum Gebrauch überlassen wird. [4]Eigenwohnraum ist Wohnraum im eigenen Haus oder in einer Eigentumswohnung, der zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. [5]Genossenschaftliches Wohnen ist die Nutzung von Wohnraum auf Grund von Rechten, die die Satzung einer Genossenschaft ihren Mitgliedern gewährt.

(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, Verschwägerte 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) [1]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. [2]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 4000 € für jeden Menschen mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50,

2. in Höhe von 5 000 € bei Ehepaaren und Lebenspartnern bis zum Ablauf des siebten auf den Beginn der Ehe oder der Lebenspartnerschaft folgenden Kalenderjahres.

(3) [1]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. [2]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 4000 € für einen Haushaltsangehörigen, der auswärts untergebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet,

2. bis zu 6000 € für einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner,

3. bis zu 4000 € für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person,

4. bis zu 4000 € 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, Verordnungsermächtigung

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

(2) [1]Zum Jahreseinkommen gehören auch steuerfreie, nicht steuerbare und andere bei der Summe der positiven Einkünfte nicht berücksichtigte Einnahmen für die Bestreitung des Lebensunterhalts. [2]Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 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

[1]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. [2]Hat sich in diesem Zeitraum das monatliche Einkommen auf Dauer geändert, ist das Zwölffache des geänderten monatlichen Einkommens unter Hinzurechnung jahresbezogener Leistungen zugrunde zu legen. [3]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. [4]Bei Einkünften, deren Höhe mit einer Gewinnermittlung gemäß § 4 EStG 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

[1]Bei der Förderung sollen die wohnungswirtschaftlichen Belange der Gemeinden berücksichtigt werden; dies gilt insbesondere, wenn sich eine Gemeinde an der Förderung beteiligt. [2]Die zuständige Stelle kann bei der Förderung ein von einer Gemeinde beschlossenes Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung zugrunde legen. [3]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) [1]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.

[2]Der Empfänger muss die Gewähr dafür bieten, dass der Förderzweck erreicht wird.

Art. 11 Einkommensgrenzen, Verordnungsermächtigung

(1) [1]In der Förderentscheidung dürfen als Einkommensgrenze höchstens bestimmt werden

1. für einen Einpersonenhaushalt	28 300 €,
2. für einen Zweipersonenhaushalt	43 200 €,
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	10 700 €;

maßgeblich ist das Gesamteinkommen. [2]Die Einkommensgrenze nach Satz 1 erhöht sich für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 EStG um weitere 3 200 €. [3]Gleiches gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

(2) [1]Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen und für Heimat durch Rechtsverordnung

1. die in Abs. 1 genannten Einkommenshöchstgrenzen anzupassen,

2. für bereits gebundenen Wohnraum abweichend von den nach
   a) Art. 13,

   b) den §§ 88 bis 88e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung oder
   c) § 13 des Wohnraumförderungsgesetzes

durch die Bewilligungsstellen getroffenen Förderentscheidungen höhere Einkommensgrenzen zu bestimmen,

wenn dies unter Berücksichtigung der allgemeinen Einkommensentwicklung zur Beibehaltung der bisher erfassten Zielgruppe der Wohnraumförderung und zur Erreichung der Förderziele nach Art. 2 Abs. 1 und 2 sowie zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen erforderlich ist. [2]Die Ermächtigung nach Satz 1 Nr. 1 umfasst auch die Bestimmung des Erhöhungsbetrags für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 EStG sowie für jedes Kind, dessen Geburt auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

Art. 12 Größe des Wohnraums

[1]Die Größe des Wohnraums muss entsprechend seiner Zweckbestimmung angemessen sein. [2]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) [1]Die zuständige Stelle kann die Förderung schriftlich durch Förderbescheid oder vertraglich gewähren (Förderentscheidung). [2]Im Förderbescheid bestimmte Bindungen wirken gegen den Rechtsnachfolger. [3]Im Übrigen trifft die Förderentscheidung die für die jeweilige Förderung erforderlichen 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. [4]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) [1]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. [2]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) [1]Die zuständige Stelle erteilt einen befristet geltenden Wohnberechtigungsschein, wenn der Haushalt die in Art. 11 genannte Einkommensgrenze nicht überschreitet. [2]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. [3]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.

[4]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) [1]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. [2]Die Bestimmungen der Förderentscheidung zur Mietbindung dürfen nicht zum Nachteil des Mieters von den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften abweichen.

(2) [1]Die Bestimmungen der Förderentscheidung zur Mietbindung sind im Mietvertrag anzugeben; der Mieter kann sich gegenüber dem Vermieter auf diese Bestimmungen berufen. [2]Der Vermieter kann die Miete bis zur höchstzulässigen Miete nach Maßgabe der Förderentscheidung und den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen. [3]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) [1]Mietwohnraum darf vorbehaltlich des Satzes 2 nur zur Vermietung genutzt werden. [2]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.

(1a) [1]Hat die Behörde über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach Abs. 1 Satz 2 nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten entschieden, gilt die Genehmigung als erteilt. [2]Das Verfahren nach Abs. 1 Satz 2 kann über eine einheitliche Stelle abgewickelt werden.

(2) [1]Der Verfügungsberechtigte hat der zuständigen Stelle die Bezugsfertigkeit oder das Freiwerden unverzüglich schriftlich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt mitzuteilen. [2]Wird Wohnraum an einen nicht berechtigten Wohnungssuchenden vermietet, hat der Vermieter auf Verlangen 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) [1]Der Verfügungsberechtigte hat der zuständigen Stelle die Veräußerung von Wohnraum und die Begründung von Wohneigentum unverzüglich schriftlich mitzuteilen. [2]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 berechtigte 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) [1]Bei der Förderung mit Darlehen trifft die Förderentscheidung Bestimmungen zur Dauer der Bindungen auch für den Fall vorzeitiger vollständiger Rückzahlung. [2]Für den Fall der Rückforderung 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.

[3]Im Fall 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) [1]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. [2]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) [1]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.

[2]Dingliche Rechte können unter Aufhebung der Sicherung am Grundstück des bisherigen Wohnraums auch neu begründet werden. [3]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, verarbeitet 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) [1]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. [2]Die Bemessung der Geldleistung erfolgt im Übrigen nach dem Wohnwert und der Schwere des Verstoßes. [3]Die Geldleistung ist für die Wohnraumförderung einzusetzen. [4]Wer Wohnraum entgegen Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 zweckentfremdet, hat die Eignung des Wohnraums für Wohnzwecke auf seine Kosten wiederherzustellen.

(2) [1]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.

[2]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. [3]Abs. 1 Satz 3 gilt entsprechend.

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

Art. 23 Zuständige Stellen, Verordnungsermächtigung

Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die zuständigen Stellen zur Durchführung dieses Gesetzes zu bestimmen.

Art. 24 Überleitungsregelungen

(1) [1]Die Vorschriften dieses Gesetzes finden entsprechend auf Wohnraum Anwendung, der nach dem Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl I S. 2376), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 13 des Gesetzes vom 5. Dezember 2006 (BGBl I S. 2748), gefördert worden ist. [2]Nach dem Wohnraumförderungsgesetz vor dem 1. Mai 2007 wirksam gewordene Entscheidungen und sonstige Maßnahmen gelten unbeschadet Art. 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 weiter. [3]Bindungsrechtliche Verfahren nach dem Wohnraumförderungsgesetz, die vor dem 1. Mai 2007 eingeleitet worden sind, werden nach den bisher geltenden Vorschriften abgeschlossen.

(2) [1]Folgende Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung sind weiter anzuwenden:

1. § 42 Abs. 1 Satz 3 II. WoBauG in Verbindung mit § 88 Abs. 3 II. WoBauG auf nach den §§ 42 bis 45 II. WoBauG bewilligte Darlehen für die Bilanzierung von Aufwendungsdarlehen und Annuitätsdarlehen,

2. § 44 Abs. 2 und 3 II. WoBauG für Zinserhöhungen und erstmalige Verzinsungen,

3. § 44 Abs. 4 Satz 2 und 3 II. WoBauG für Tilgungserhöhungen,

4. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 II. WoBauG für Kündigungen,

5. § 45 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2, Abs. 6 Satz 4 und Abs. 7 II. WoBauG für die Bewilligung eines Zusatzdarlehens bei Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen,

6. § 45 Abs. 8 II. WoBauG für die Rückzahlung eines Familienzusatzdarlehens,

7. § 87a II. WoBauG auf nach § 87a II. WoBauG bewilligte Wohnungsfürsorgemittel; § 87a Abs. 5 II. WoBauG gilt, soweit auf § 18a des Wohnungsbindungsgesetzes verwiesen wird, nicht für Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln des Freistaates Bayern,

8. § 88b Abs. 2 bis 4 und § 88c II. WoBauG auf nach § 88 II. WoBauG bewilligte Aufwendungsdarlehen und -zuschüsse,

9. § 88 Abs. 3 II. WoBauG für die Ausweisung eines Aufwendungsdarlehens in der Bilanz,

10. § 88e Abs. 2 und 3 und § 88f Abs. 2 II. WoBauG auf nach § 88e II. WoBauG bewilligte einkommensorientierte Förderung.

[2]Für die Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnungen, die nach den §§ 87a, 87b, 88, 88d und 88e II. WoBauG gefördert worden sind, finden an Stelle des § 88f II. WoBauG Art. 16 Abs. 4 und 5 Satz 1 sowie Art. 21 Anwendung. [3]Bei nach §§ 88 bis 88d II. WoBauG geförderten Wohnungen finden für die Einkommensermittlung die Art. 4 bis 7 Anwendung. [4]Auf der Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes wirksame Entscheidungen und sonstige Maßnahmen gelten unbeschadet Art. 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 weiter.

Art. 25 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Mai 2007 in Kraft.

München, den 10. April 2007

Der Bayerische Ministerpräsident

Dr. Edmund Stoiber