


Amtliche Abkürzung:	SHWoFG	Quelle:	
Ausfertigungsdatum:	25.04.2009	Fundstelle:	GVOBl. 2009 194
Gültig ab:	01.07.2009	Gliederungs-Nr:	233-5
Dokumenttyp:	Gesetz		

**Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein
(Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz - SHWoFG)
Vom 25. April 2009**

Zum 29.10.2019 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe

Stand: letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 03.05.2016, GVOBl. S. 118)

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

**Abschnitt I
Allgemeines**

- § 1 Gesetzeszweck und Zielgruppen
- § 2 Beteiligung der Kommunen
- § 3 Fördermittel und Rückflüsse
- § 4 Förderprogramme und Verfahren

**Abschnitt II
Förderzusage und Fördervoraussetzungen**

- § 5 Förderzusage
- § 6 Kooperationsvertrag
- § 7 Fördergegenstände
- § 8 Begünstigte Haushalte und Wohnberechtigungsschein
- § 9 Anforderungen an den Wohnraum
- § 10 Arten der Gegenleistungen

**Abschnitt III
Sicherung der Zweckbindung**

- § 11 Belegungsbindung und -rechte
- § 12 Höchstzulässige Miete
- § 13 Zeitlicher Rahmen der Gegenleistung
- § 14 Freistellung
- § 15 Mitteilungspflichten und Sicherung der Zweckbestimmung

**Abschnitt IV
Überleitungs- und Schlussvorschriften**

- § 16 Überleitungsvorschrift
- § 17 Zuständigkeit
- § 18 Verstöße und Ordnungswidrigkeiten
- § 19 Inkrafttreten

**Abschnitt I
Allgemeines**

**§ 1
Gesetzeszweck und Zielgruppen**

(1) Dieses Gesetz regelt die soziale Wohnraumförderung und die Zweckbindung einschließlich des Sozialwohnungsbestands in Schleswig-Holstein.

(2) Ziel der sozialen Wohnraumförderung ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, bei der Versorgung mit Mietwohnraum einschließlich Genossenschaftswohnraum oder mit selbst genutztem Wohneigentum.

(3) Weitere Ziele der sozialen Wohnraumförderung sind die Erhaltung und Schaffung angemessener Wohnumfelder (Wohnumfeldförderung) und die Erhaltung und Schaffung stabiler Wohn- und Nachbarschaftsverhältnisse, Bewohner- und Quartiersstrukturen (Quartiersförderung). Die Wohnumfeld- und Quartiersförderung sollen im Zusammenhang mit gefördertem oder zu förderndem Wohnraum stehen und müssen die Wohnverhältnisse der Zielgruppen verbessern.

(4) Die soziale Wohnraumförderung unterstützt den effizienten Einsatz und Verbrauch von Energie bei Wohngebäuden als Beitrag zum Klimaschutz.

(5) Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung von Miet- und Genossenschaftswohnraum sind Haushalte nach Absatz 2, insbesondere mit Kindern, älteren Menschen, Menschen mit Behinderung und Personen in sozialen Notlagen.

(6) Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung von selbst genutztem Wohneigentum sind Haushalte nach Absatz 2, insbesondere mit Menschen mit Behinderung oder Kindern.

§ 2 Beteiligung der Kommunen

(1) Die Belange der Gemeinden, Kreise und Ämter sind bei der sozialen Wohnraumförderung zu berücksichtigen. Vor der Entscheidung über die Vergabe der Fördermittel ist die Belegenheitsgemeinde anzuhören. Die Gemeinden, Kreise und Ämter können mit eigenen Mitteln fördern und sich nach diesem Gesetz an der Förderung durch das Land beteiligen.

(2) Kommunale Wohnungsmarktkonzepte und Quartiersentwicklungskonzepte sind anzustreben; sie sollen der Förderung zugrunde gelegt werden.

(3) Die Gemeinden, Kreise und Ämter können durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf bestimmen. In solch einem Gebiet darf die oder der Verfügungsberechtigte eine frei oder bezugsfertig werdende belegungsgebundene Wohnung nur einer berechtigten oder einem berechtigten von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen. Die zuständige Stelle hat der oder dem Verfügungsberechtigten mindestens drei wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen. Die Satzung kann Vereinbarungen zwischen dem Satzungsgeber und den Verfügungsberechtigten insbesondere zur Ausübung der Benennungsrechte vorsehen.

(4) Das Land unterstützt die Kommunen bei der Wohnraumversorgung von Personen in sozialen Notlagen, insbesondere von Flüchtlingen.

§ 3 Fördermittel und Rückflüsse

(1) Die soziale Wohnraumförderung durch das Land erfolgt insbesondere aus dem Zweckvermögen Wohnraumförderung/Krankenhausfinanzierung und aus den Rückflüssen von Fördermitteln nach § 2 Abs. 2 und nach § 10 Abs. 1 des Investitionsbankgesetzes vom 7. Mai 2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 206), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 17. Dezember 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 789), Ressortbezeichnungen ersetzt durch Verordnung vom 4. April 2013 (GVOBl. Schl.-H. S. 143).

(2) Geldleistungen nach § 11 Abs. 3 Satz 4, § 14 Abs. 2 Satz 1 und § 18 Abs. 1, Ausgleichszahlungen aus Kooperationsverträgen nach § 6 sowie Mehreinnahmen durch nachträgliche Zinserhöhungen fließen in das Zweckvermögen Wohnraumförderung/Krankenhausfinanzierung nach Absatz 1 ein und sind zugunsten der sozialen Wohnraumförderung zu verwenden.

§ 4 Förderprogramme und Verfahren

(1) Das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium erlässt Bestimmungen über Voraussetzungen der Förderung und deren Durchführung.

(2) Die Förderung erfolgt über einen angemessenen Zeitraum in einem offenen, transparenten und nicht diskriminierenden Verfahren. Sie muss dem Förderzweck angemessen sein.

Abschnitt II Förderzusage und Fördervoraussetzungen

§ 5 Förderzusage

(1) Die Förderzusage erfolgt durch die zuständige Stelle durch schriftlichen Verwaltungsakt oder im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages.

(2) In der Förderzusage müssen der Fördergegenstand, die Art des Fördermittels, dessen Verzinsung und Tilgung im Darlehensfalle, die Gegenleistung nach Art, Umfang und Dauer und die Rechtsfolgen bei Eigentumswechsel geregelt sein. Die Förderzusage wirkt auch für und gegen einen Rechtsnachfolger.

(3) Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

§ 6 Kooperationsvertrag

(1) Kooperationsverträge sind öffentlich-rechtliche Verträge zwischen Gemeinden, Kreisen oder Ämtern und Verfügungsberechtigten von Wohnraum und der zuständigen Stelle. Weitere öffentliche und private Partner können beteiligt werden.

(2) Kooperationsverträge können Zusagen auf Förderung beinhalten.

(3) Ziel von Kooperationsverträgen ist die Verbesserung der Wohnraumversorgung, des Wohnumfelds und des Wohnquartiers durch die Zusammenarbeit der in Absatz 1 genannten Akteure, insbesondere im Rahmen integrierter Quartiersmaßnahmen.

(4) Außer den in diesem Gesetz geregelten Fördergegenständen und Gegenleistungen können weitere Vertragsgegenstände vereinbart werden, wenn diese den in § 1 bestimmten Zielen entsprechen.

§ 7 Fördergegenstände

Gefördert werden können

1. der Bau, der Erwerb und die Modernisierung von Wohnraum, der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnraum, der Erwerb von Genossenschaftsanteilen sowie die Schaffung und Beschaffung von Wohnbauland,
2. investive und soziale Maßnahmen der Wohnumfeld- und Quartiersförderung, die zur Erhaltung oder Schaffung stabiler Quartiersstrukturen und sozial stabiler Bewohnerstrukturen beitragen,
3. Konzepte, Pilot- und Modellprojekte, soweit sie der Energieeinsparung und dem Klimaschutz im Bereich Wohnen besonders dienen,
4. Konzepte und vorbereitende Untersuchungen, soweit sie die Ziele der sozialen Wohnraumförderung unterstützen sowie
5. sonstige Maßnahmen, soweit sie die Ziele der sozialen Wohnraumförderung unterstützen.

§ 8 Begünstigte Haushalte und Wohnberechtigungsschein

(1) Begünstigte der sozialen Wohnraumförderung sind die Haushalte der Zielgruppen nach § 1 , wenn sie die Einkommensgrenzen nach den Absätzen 2 und 3 nicht überschreiten oder aus anderen Gründen unterstützungsbedürftig sind.

(2) Die Einkommensgrenze beträgt

für einen Einpersonenhaushalt 14.400 Euro,

für einen Zweipersonenhaushalt 21.600 Euro,

zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5.000 Euro.

Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG) , erhöht sich die Einkommensgrenze nach Satz 1 für jedes Kind um weitere 600 Euro.

(3) Das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium legt in einer Verordnung das Verfahren zur Einkommensermittlung unter der grundsätzlichen Berücksichtigung von § 2 EStG und die Merkmale einer Unterstützungsbedürftigkeit aus anderen Gründen fest. Das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium wird ermächtigt, durch Verordnung von den in Absatz 2 bezeichneten Einkommensgrenzen nach den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen, zur Berücksichtigung von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung, im Rahmen der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum oder zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Abweichungen festzulegen.

(4) Die zuständige Stelle stellt einen Wohnberechtigungsschein für die Dauer von zwei Jahren aus, wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller und deren oder dessen Haushaltsangehörige zum Personenkreis der Begünstigten nach Absatz 1 gehören und sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten. Im Wohnberechtigungsschein sind die Personenzahl des Haushaltes und die für diesen angemessene Wohnungsgröße zu vermerken. Der Wohnberechtigungsschein kann in Abweichung von der Einkommensgrenze nach Absatz 2 oder der Verordnung aufgrund Absatz 3 Satz 2 erteilt werden, wenn die oder der Wohnungssuchende durch den Bezug der Wohnung eine andere geförderte Wohnung freimacht, deren Miete, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, niedriger ist oder deren Größe die angemessene Wohnungsgröße übersteigt. Die Ausstellung des Wohnberechtigungsscheines ist zu versagen, wenn sie auch bei Einhaltung der nach Absatz 2 oder der Verordnung aufgrund Absatz 3 Satz 2 maßgeblichen Einkommensgrenze offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre.

(5) Zum Haushalt rechnen die Antragstellerin oder der Antragsteller, die Ehegattin oder der Ehegatte, die Lebenspartnerin oder der Lebenspartner und die Partnerin oder der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sowie deren Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Verschwägerter in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen. Zum Haushalt im Sinne des Absatzes 1 rechnen auch Personen, die voraussichtlich alsbald und auf Dauer in den Haushalt aufgenommen werden sollen sowie Kinder, deren Geburt aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

(6) Empfängerinnen oder Empfänger von

1. Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 des Zweiten Buch Sozialgesetzbuch oder § 29 des Zwölften Buch Sozialgesetzbuch oder
2. Wohngeldleistungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des Wohngeldgesetzes vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),

stehen Begünstigten nach Absatz 1 gleich. Der gültige Leistungsbescheid gilt als Wohnberechtigungsschein, soweit die für die Haushaltsgröße angemessene Wohnungsgröße eingehalten wird. Voraussetzung ist, dass die im Leistungsbescheid berücksichtigten Personen einen Haushalt nach Absatz 5 bilden. Die Antragsberechtigung auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines nach Absatz 4 bleibt hiervon unberührt.

Anforderungen an den Wohnraum

(1) Die geförderten Wohnungen müssen eine angemessene Größe unter Berücksichtigung der Personenzahlen und der allgemeinen und besonderen Bedürfnisse der Haushalte haben. Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume. Das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium wird ermächtigt, durch Verordnung Vorschriften zur Berechnung der Grundfläche und zur Anrechenbarkeit auf die Wohnfläche zu erlassen. Solange hiervon kein Gebrauch gemacht wird, ist die Wohnflächenverordnung in der am 25. November 2003 geltenden Fassung (BGBl. I S. 2346) anzuwenden.

(2) Wurde die Wohnfläche bestehenden Wohnraums nach § 42 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614), errechnet, bleibt es bei dieser Berechnung. Wird eine bauliche Änderung am Wohnraum vorgenommen, die eine Neuberechnung der Wohnfläche notwendig macht, gilt die nach Absatz 1 anzuwendende Verordnung.

§ 10

Arten der Gegenleistungen

(1) Bei einer Förderung, die nicht das selbst genutzte Wohneigentum betrifft, hat die Empfängerin oder der Empfänger für den daraus erlangten wirtschaftlichen Vorteil eine Gegenleistung zu erbringen.

(2) Die Gegenleistung kann bestehen aus

1. Belegungs- oder Mietbindungen an den geförderten Wohnungen (Förderwohnungen) oder anderen bestimmten, gleichwertigen Wohnungen (Ersatzwohnungen),
2. Wohnumfeld- oder Quartiersmaßnahmen,
3. sonstigen Gegenleistungen,

soweit sie den Zielen des § 1 entsprechen.

(3) Eine Kombination verschiedener Gegenleistungen ist möglich.

Abschnitt III

Sicherung der Zweckbindung

§ 11

Belegungsbindung und -rechte

(1) Die Vermieterin oder der Vermieter einer nach § 10 Abs. 2 Nr. 1 belegungsgebundenen Wohnung darf diese nur einer oder einem Wohnungssuchenden überlassen, die oder der vorher ihre oder seine Berechtigung durch Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins nach § 8 nachgewiesen hat (allgemeines Belegungsrecht). In der Förderzusage kann das Recht der zuständigen Stelle, einen (Besetzungsrecht) oder mindestens drei (Benennungsrecht) wohnberechtigte Wohnungssuchende zu benennen, bestimmt werden.

(1a) Bei der Förderung besonderer Wohnformen oder Zielgruppen kann zur Erreichung des besonderen Förderzwecks von Absatz 1 abgewichen werden. Dies gilt insbesondere für Wohnraum für Studierende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sowie für Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung Alleinerziehender, im Alter oder bei Hilfebedürftigkeit und betreute Wohngemeinschaften. Die Sonderregelung ist in der Förderzusage zu bestimmen.

(2) Bewohnt eine Mieterin oder ein Mieter eine nach § 10 Abs. 2 Nr. 1 belegungsgebundene Wohnung entgegen dem Absatz 1, kann die zuständige Stelle von der Vermieterin oder dem Vermieter die Kündigung und, falls dieses Verlangen nicht alsbald Erfolg hat, von der Mieterin oder vom Mieter die Räumung der Wohnung verlangen.

(3) Die oder der Verfügungsberechtigte darf eine nach § 10 Abs. 2 Nr. 1 gebundene Wohnung nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle

1. selbst nutzen,
2. nicht nur vorübergehend, mindestens sechs Monate, leer stehen lassen oder
3. anderen als Wohnzwecken zuführen oder entsprechend baulich ändern.

Im Falle des Satzes 1 Nr. 1 ist die Genehmigung zu erteilen, wenn die oder der Verfügungsberechtigte und ihre oder seine Haushaltsangehörigen die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach § 8 erfüllen. Im Falle des Satzes 1 Nr. 2 darf die Genehmigung nur erteilt werden, wenn und solange eine Vermietung nicht möglich ist und der Förderzweck nicht auf andere Weise, auch nicht durch Freistellungen nach § 14, erreicht werden kann. Im Fall des Satzes 1 Nr. 3 kann die Genehmigung erteilt werden, wenn und soweit ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse der oder des Verfügungsberechtigten oder einer oder eines Dritten an der anderen Verwendung oder baulichen Änderung der Wohnung besteht; die Genehmigung kann unter der Verpflichtung zu einem Geldausgleich in angemessener Höhe oder einer Gegenleistung entsprechend § 10 Abs. 2 erteilt werden. Wer der sich aus Satz 1 Nr. 3 ergebenden Verpflichtung zuwider handelt, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle die Eignung für Wohnzwecke auf seine Kosten wiederherzustellen.

(4) Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 und Satz 3 bis 5 gelten für selbst genutztes Wohneigentum entsprechend.

§ 12 Höchstzulässige Miete

(1) Im Falle einer Mietbindung nach § 10 Abs. 2 Nr. 1 ist in der Förderzusage eine höchstzulässige Miete zu bestimmen. Sie ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten. In der Förderzusage können Änderungen der höchstzulässigen Miete während der Dauer der Förderung, auch für Mieterhöhungen nach durchgeführten Modernisierungen, vorgesehen oder vorbehalten werden. Bestimmungen über die höchstzulässige Miete dürfen nicht zum Nachteil der Mieterin oder des Mieters von den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften abweichen.

(2) Die Vermieterin oder der Vermieter darf eine nach § 10 Abs. 2 Nr. 1 mietgebundene Wohnung nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende sind im Mietvertrag anzugeben.

(3) Die Vermieterin oder der Vermieter kann die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen Miete und unter Einhaltung sonstiger Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung.

(4) Die Vermieterin oder der Vermieter darf

1. eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und
2. eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist, fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

(5) Von den Absätzen 1 bis 4 abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag sind unwirksam.

§ 13 Zeitlicher Rahmen der Gegenleistung

(1) In der Förderzusage werden die Folgen der vorzeitigen Rückzahlung und der Rückforderung von Fördermitteln geregelt.

(2) Im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks enden die Gegenleistungspflichten bei

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

(3) Die zuständige Stelle hat auf Antrag der oder dem Gegenleistungspflichtigen bei berechtigtem Interesse schriftlich zu bestätigen, wie lange die Gegenleistungen dauern. Bei berechtigtem Interesse hat die zuständige Stelle auch einer oder einem Wohnungssuchenden und der Mieterin oder dem Mieter schriftlich zu bestätigen, wie lange Belegungs- und Mietbindungen dauern.

§ 14 Freistellung

(1) Die zuständige Stelle kann die Empfängerin oder den Empfänger der Förderung von Gegenleistungen ganz, teilweise oder für einen bestimmten Zeitraum freistellen, wenn auch unter Berücksichtigung der Interessen der betroffenen Mieterinnen und Mieter

1. ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Gegenleistungen nicht mehr besteht,
2. ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Freistellung besteht oder
3. ein überwiegendes, berechtigtes Interesse der Empfängerin oder des Empfängers der Förderung an der Freistellung besteht.

(2) Eine Freistellung von Gegenleistungen ist mit einem angemessenen Geldausgleich oder einer Übertragung auf eine andere dem Förderzweck nach gleichwertige Gegenleistung zu verbinden. Im Falle des Absatzes 1 Nr. 2 kann hiervon abgesehen werden.

(3) Ein Anspruch auf Freistellung von der Gegenleistung besteht nicht.

§ 15 Mitteilungspflichten und Sicherung der Zweckbestimmung

(1) Die zuständige Stelle hat über die Wohnungen, ihre Nutzung, die jeweiligen Mieterinnen und Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie über die Belegungsrechte, die höchstzulässigen Mieten und Gegenleistungen Daten zu erheben, zu verarbeiten und zu nutzen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist. Zu diesem Zweck hat die Stelle, die die Förderzusagen nach § 5 Abs. 1 erteilt oder vereinbart, der zuständigen Stelle die hierfür erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Wurden Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen gefördert, sind über Förderzweck und -inhalt ebenfalls Daten zu erheben, zu verarbeiten und zu nutzen.

(2) Sobald voraussehbar ist, dass eine gebundene Wohnung bezugsfertig oder frei wird, hat die oder der Verfügungsberechtigte dies der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen.

(3) Die Vermieterin oder der Vermieter hat der zuständigen Stelle die Veräußerung von belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen und die Begründung von Wohnungseigentum an solchen Wohnungen unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Vermieterin oder der Vermieter, die oder der eine Wohnung erworben hat, an der nach der Überlassung an eine Mieterin oder einen Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist, darf sich der Mieterin oder dem Mieter gegenüber auf berechnete Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht berufen, solange die Wohnung Belegungs- oder Mietbindungen unterliegt. § 577 a Abs. 1 und 2 BGB bleiben unberührt, soweit die darauf beruhenden Fristen außerhalb der Fristen der Belegungs- oder Mietbindung liegen.

(4) Vermieterinnen und Vermieter sowie die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen zu gestatten, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist. Dasselbe gilt für Empfängerinnen und Empfänger von Fördermitteln für Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen. Durch Sätze 1 und 2 wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

(5) Finanzbehörden und Arbeitgeber haben der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse der Wohnungssuchenden, Antragstellerinnen und Antragsteller auf Fördermittel zu erteilen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist und begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und vorgelegten Nachweise bestehen. Vor einem Auskunftersuchen an den Arbeitgeber soll der oder dem Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

(6) Wenn die Inhaberin oder der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins oder die oder der entsprechend Berechtigte aus der Wohnung ausgezogen oder gestorben ist, dürfen dessen Haushaltsangehörige im Sinne des § 8 Abs. 5 , soweit sie in das Mietverhältnis eingetreten sind, die Wohnung auch ohne eigenen Wohnberechtigungsschein nutzen.

(7) Die Mieterin oder der Mieter kann sich gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter auf die Bestimmung der Förderzusage über die höchstzulässige Miete und auf die sonstigen Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung berufen. Hierzu hat ihr oder ihm die Vermieterin oder der Vermieter die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Erteilt die Vermieterin oder der Vermieter die Auskünfte nicht oder nur unzureichend, hat dies auf Verlangen der Mieterin oder des Mieters durch die zuständige Stelle zu erfolgen.

(8) Vermieterinnen und Vermieter sowie Verfügungsberechtigte sind in ihren Rechten und Pflichten nach Absätzen 1 bis 7 gleichgestellt. Im Übrigen gelten die Absätze 1 bis 7 auch für die Sicherung der Zweckbestimmung bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum.

Abschnitt IV Überleitungs- und Schlussvorschriften

§ 16 Überleitungsvorschrift

(1) Absätze 3 bis 10 und 13 gelten für Miet- und Genossenschaftswohnungen, für die vor dem 1. Juli 2009 folgende Fördermittel bewilligt worden sind:

1. Öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 8 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) und des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 17. Juli 1968 (BGBl. I S. 821),
2. Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln nach § 87 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ,
3. Aufwendungsdarlehen nach § 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ,
4. Darlehen aus dem Sonderprogramm zur Förderung des Wohnungsbaus in Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage vom 26. März 1992 (Amtsbl. Schl.-H. S. 226), wenn mit der Hingabe der Darlehen Mietbindungen an die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau geltenden Vorschriften zur Auflage gemacht wurden. Auf selbst genutztes Wohneigentum im Sinne von § 8 Abs. 3 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474), sind die Absätze 3, 4, 6 bis 10 und 12 entsprechend anzuwenden.

(2) Bei gebundenen Miet- und Genossenschaftswohnungen, für die auf der Grundlage des Ersten Wohnungsbaugesetzes , Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13.

September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610), andere als die in Absatz 1 genannten Fördermittel bewilligt wurden, gelten die Absätze 3, 10 und 13 entsprechend.

(3) Belegungsbindungen, die am 1. Juli 2014 einen Zeitraum von 35 Jahren oder mehr vollendet haben, enden mit Ablauf des 30. Juni 2014. Belegungsbindungen, die am 1. Juli 2014 den Zeitraum von 35 Jahren noch nicht vollendet haben, enden mit Ablauf des 35. Bindungsjahres. Wenn bei der Bewilligung der Fördermittel eine kürzere Belegungsbindung festgesetzt wurde, bleibt es bei dieser kürzeren Frist. Die Belegungsbindung im Sinne der Sätze 1 und 2 beginnt mit Ablauf des Jahres, nach dem die Fördermittel bewilligt wurden.

(4) Über die Dauer der Belegungsbindung hinaus unterliegen die Wohnungen nach Absatz 3 Satz 1 einer Mietbindung bis zum 31. Dezember 2018. Dasselbe gilt für Wohnungen nach Absatz 3 Satz 2, falls deren Belegungsbindungen vor dem 1. Januar 2019 enden. Endet die Belegungsbindung danach, ist das Ende der Belegungsbindung auch das Ende der Mietbindung. Wenn bei der Bewilligung eine kürzere Mietbindung festgesetzt wurde, bleibt es bei dieser kürzeren Mietbindungsfrist.

(5) Die Möglichkeit, durch Kooperationsvertrag nach § 6 oder Freistellung nach § 14 Belegungs- und Mietbindungen abzukürzen, bleibt unberührt.

(6) Die Miete, die im Juni 2009 von der Mieterin oder dem Mieter einer in Absatz 1 bezeichneten Wohnung als Kostenmiete vereinbart ist, gilt ab dem 1. Juli 2009 als Basismiete. Im Falle einer Neuvermietung gilt als höchstmögliche Basismiete dasjenige Entgelt, das am 30. Juni 2009 preisrechtlich zulässig war. Eine zwischen den Parteien des Mietvertrages getroffene Vereinbarung ist unwirksam, soweit die geforderte Miete gegen Satz 2 oder die Absätze 4, 7 und 8 verstößt.

(7) Während der Dauer der Mietbindung sind Mieterhöhungen nur unter den Voraussetzungen der §§ 558 bis 559 b BGB und mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Erhöhungen der Basismiete sind frühestens zum 1. Juli 2014 zulässig (Bestandsgarantie). Nach zeitlichem Ablauf der Bestandsgarantie darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 9 % erhöhen (Kappungsgrenze). Die Bestandsgarantie und die Kappungsgrenze gelten nicht bei Modernisierungen nach § 559 BGB. Hat die Vermieterin oder der Vermieter eine Modernisierung im Sinne von § 559 BGB durchgeführt, kann sie oder er die jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten anheben, sofern die Vermieterin oder der Vermieter mit der Mieterin oder dem Mieter eine entsprechende Erhöhung der Miete vereinbart hat. Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, darf durch eine Erhöhung der Miete nach § 559 BGB die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB nicht überschritten werden.

(8) Bei Neuvermietung gilt Absatz 7 entsprechend.

(9) Bis zum Ende der Mietbindung erhöht sich der Zinssatz des Baudarlehens beginnend mit dem 1. Juli 2014 alle drei Jahre um 0,75 Prozentpunkte. Ist die Mietbindung beendet, ist die Darlehensgeberin oder der Darlehensgeber berechtigt, das Darlehen zu dem an dem Tag des Ablaufs der Mietbindung üblichen Marktzins mit einer zehnjährigen Zinsbindung weiter zu belassen. Nach Ablauf des 35. Bindungsjahres ist das Baudarlehen mit jährlich mindestens 2 % zu tilgen. Sätze 1 bis 3 gelten auch, wenn eine höhere Verzinsung oder Tilgung ausdrücklich ausgeschlossen oder vertraglich niedrigere Sätze vereinbart wurden. Die zuständige Stelle kann auf Antrag ganz oder teilweise von der Erhöhung des Zins- und Tilgungssatzes absehen, wenn

1. die Vermieterin oder der Vermieter die Mieten im geförderten Objekt aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur unterhalb der Kappungsgrenze nach Absatz 7 anheben kann, oder
2. dadurch angemessene Modernisierungen des geförderten Objektes nicht mehr zu erwirtschaften wären, oder
3. die Erhöhung zu einer unzumutbaren Härte führen, insbesondere erforderliche Instandhaltungen gefährden würde.

(9a) Das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium kann abweichend von Absatz 9 durch Verordnung festlegen, mit welchen vertraglich zu vereinbarenden geänderten Darlehensbedingungen wirtschaftliche Vorteile, die sich aus der Verkürzung von Zweckbindungen nach Maßgabe von Absatz 3 und 4 ergeben, ebenfalls abgeschöpft werden können. Absatz 9 findet im Falle der vertraglichen Änderung der Darlehensbedingungen keine Anwendung. In der Verordnung sind insbesondere die angemessene Zins- und Tilgungshöhe während der Dauer der Zweckbindung, das Recht auf Fortführung des Darlehens nach Ablauf der Zweckbindung einschließlich der Zins- und Tilgungshöhe, der Verzicht auf das Recht zur vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens sowie Verfahrensfragen zu regeln.

(10) Bei vollständiger Rückzahlung von Fördermitteln vor dem Ablauf der Frist für die Belegungs- oder Mietbindung enden die jeweils noch nicht beendeten Bindungen spätestens mit dem Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung.

(11) Folgende Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung und des Wohnungsbindungsgesetzes sind für selbst genutztes Wohneigentum weiter anzuwenden:

1. für Zinserhöhungen und erstmalige Verzinsungen § 44 Abs. 2 und 3 und § 87 a Abs. 5 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ,
2. für Tilgungserhöhungen § 44 Abs. 4 Satz 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ,
3. für Kündigungen § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ,
4. für die Rückzahlung eines Familienzusatzdarlehens § 45 Abs. 8 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ,
5. für Zinserhöhungen und erstmalige Verzinsungen § 18 a des Wohnungsbindungsgesetzes .

(12) Das Mehraufkommen aus der Erhöhung der Zinssätze nach Absatz 9, Absatz 9a und Absatz 11 Nr. 1 und 5 ist zur Förderung von Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus zu verwenden.

(13) Auf der Grundlage des Ersten Wohnungsbaugesetzes , des Zweiten Wohnungsbaugesetzes , des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes und des Wohnungsbindungsgesetzes getroffene, wirksame Entscheidungen und sonstige Maßnahmen gelten fort, soweit sie nicht den Bestimmungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Rechts- und Verwaltungsvorschriften widersprechen oder durch verwaltungsrechtliche Verfahren oder Vertragsänderung aufgehoben werden.

§ 17 Zuständigkeit

Das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die zur Durchführung dieses Gesetzes zuständigen Stellen zu bestimmen.

§ 18 Verstöße und Ordnungswidrigkeiten

(1) Für die Zeit, während die oder der Verfügungsberechtigte oder eine von ihr oder ihm beauftragte Person schuldhaft gegen die Vorschriften des § 11 Abs. 1 bis 3 oder des § 12 Abs. 2 bis 4 oder des § 15 Abs. 2 oder 3 Satz 1 verstößt, kann die zuständige Stelle für die Dauer des Verstoßes von der oder dem Verfügungsberechtigten Geldleistungen bis zu monatlich 15 Euro je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung, auf die sich der Verstoß bezieht, erheben. Für die Bemessung der Geldleistungen sind ausschließlich der Wohnwert der Wohnung und die Schwere des Verstoßes maßgebend.

(2) Ordnungswidrig handelt, wer

1. entgegen § 11 Abs. 1 eine Wohnung zum Gebrauch überlässt,

2. ohne Genehmigung nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 oder 2 eine Wohnung selbst nutzt oder nicht nur vorübergehend, mindestens sechs Monate, leer stehen lässt,
3. ohne Genehmigung nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 eine Wohnung anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich ändert,
4. entgegen § 12 Abs. 2 eine Wohnung zum Gebrauch überlässt,
5. entgegen § 12 Abs. 4 eine dort genannte Leistung fordert, sich versprechen lässt oder annimmt oder
6. entgegen § 15 Abs. 3 Satz 1 eine Mitteilung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig macht.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 6 mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro, in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 1 und 2 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro, in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

(4) Absätze 1 bis 3 gelten für selbst genutztes Wohneigentum hinsichtlich eines Verstoßes gegen die Vorschriften des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 entsprechend.

§ 19 Inkrafttreten

§ 4 Abs. 1 , § 8 Abs. 3 und § 17 treten am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft. Im Übrigen tritt das Gesetz am 1. Juli 2009 in Kraft.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit ausgefertigt und ist zu verkünden.

Kiel, 25. April 2009

Peter Harry Carstensen

Lothar Hay

Ministerpräsident

Innenminister

© juris GmbH