



# HESSISCHER LANDTAG

08. 07. 2014

## Gesetzentwurf

### der Fraktion DIE LINKE

#### für ein Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen

#### A. Problem

Hessenweit konnten nach Angaben der Landesregierung 2012 mindestens bereits 40.000 registrierte Haushalte nicht mit sozialem Wohnraum versorgt werden, obwohl diese einen Anspruch auf eine solche Wohnung haben. Studien gehen zudem davon aus, dass der Kreis der Anspruchsberechtigten in Hessen weitaus höher, bei mindestens 280.000 Haushalten liegt. Mit der geplanten Novellierung des hessischen Wohnraumförderungsgesetzes soll der Kreis der Anspruchsberechtigten zusätzlich erweitert werden, ohne dass die Mittel entsprechend erhöht werden sollen. Die Feststellung des Anspruchs auf eine Sozialwohnung ist eine Momentaufnahme. In mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen leben somit heute in erheblichem Umfang Personen, die beim Einzug in die Wohnung anspruchsberechtigt waren, deren Einkommen aber zwischenzeitlich wesentlich über den Einkommensgrenzen liegt, die bis zum Wegfall der Fehlbelegungsabgabe im Jahr 2011 galten. Auf der anderen Seite existiert ein großer Personenkreis, der für den Bezug berechtigt wäre, jedoch aufgrund der angespannten Situation vor allem in den Ballungsgebieten keine Chance auf die kurzfristige Vermittlung einer entsprechenden Wohnung hat.

#### B. Lösung

Mit der Wiedereinführung eines Gesetzes über den Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wäre es möglich, den hessischen Kommunen Mittel zur Errichtung von sozialem Wohnraum in die Hand zu geben, ohne Mieterinnen und Mieter aus ihren Wohnungen zu vertreiben, weil diese nicht mehr subventionsberechtigt sind. Diese Mieterinnen und Mieter zahlen stattdessen nach diesem Gesetz gestaffelte Fehlbelegungsabgaben, die zweckgebunden zum Bau von Sozialwohnungen an die Kommunen fallen würden.

#### C. Befristung

Keine.

#### D. Alternativen

Keine.

#### E. Finanzielle Auswirkungen

Dem Land entstehen durch die Wiedereinführung des Gesetzes keine Kosten.

#### F. Unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die Chancengleichheit von Frauen und Männern

Keine.

#### G. Besondere Auswirkungen auf behinderte Menschen

Beim Neubau von Sozialwohnungen, die aus Mitteln nach diesem Gesetz errichtet werden, sind die aktuellen Standards für barrierefreies Bauen zu berücksichtigen.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

**Gesetz  
zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen**

Vom

**§ 1  
Ausgleichszahlung bei Fehlsubventionierung**

(1) Zum Abbau von Fehlsubventionierungen in Hessen sind Ausgleichszahlungen nach diesem Gesetz zu leisten.

(2) Die Landesregierung legt durch Rechtsverordnung die Gemeinden fest, in denen Ausgleichszahlungen für die in § 2 genannten Wohnungen zu leisten sind. Es können nur solche Gemeinden bestimmt werden, in denen die Kostenmieten (§§ 8 bis 8b des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes) öffentlich geförderter Mietwohnungen die ortsüblichen Mieten vergleichbarer, nicht preisgebundener Mietwohnungen erheblich unterschreiten. Liegt bei einer Gemeinde diese Voraussetzung vor, kann von der Bestimmung abgesehen werden, wenn der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichszahlung in einem unangemessenen Verhältnis zu den erwarteten Einnahmen stehen würde.

(3) Die Durchführung dieses Gesetzes obliegt den Gemeinden als Selbstverwaltungsangelegenheit, soweit sie nach § 13 zuständig sind.

**§ 2  
Ausgleichspflicht für geförderte Wohnungen**

(1) Die Ausgleichszahlung wird für öffentlich geförderte Wohnungen in den gemäß § 1 Abs. 2 festgelegten Gebieten erhoben. Gleiches gilt für nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderter Wohnungen, soweit durch die Förderzusage Fehlförderung nicht bereits vermieden wird.

(2) Eine Ausgleichszahlung wird darüber hinaus auch erhoben für Wohnungen, die

1. mit Mitteln nach § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in seiner zuletzt gültigen Fassung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2138), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), gefördert wurden, deren Förderung im Bewilligungsbescheid jedoch als nicht öffentlich bezeichnet ist;
2. steuerbegünstigt oder freifinanziert und mit Wohnungsfürsorgemitteln nach § 87a oder § 111 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert sind, solange die mit der Bewilligung begründete Mietpreisbindung besteht.

**§ 3  
Höhe der Ausgleichszahlungen**

(1) Ausgleichszahlungen sind nur zu leisten, wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze um mehr als 50 vom Hundert übersteigt.

(2) Die Ausgleichszahlung beträgt je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

1. 1,00 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 50 vom Hundert, jedoch nicht um mehr als 75 vom Hundert überschritten wird;
2. 1,75 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 75 vom Hundert, jedoch nicht um mehr als 100 vom Hundert überschritten wird;
3. 2,50 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 100 vom Hundert, jedoch nicht um mehr als 125 vom Hundert überschritten wird;
4. 3,50 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 125 vom Hundert, jedoch nicht um mehr als 150 vom Hundert überschritten wird;
5. 4,50 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 150 vom Hundert, jedoch nicht um mehr als 175 vom Hundert überschritten wird;
6. 5,50 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 175 vom Hundert, jedoch nicht um mehr als 200 vom Hundert überschritten wird.
7. 6,50 Euro, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 200 vom Hundert überschritten wird.

**§ 4****Eigentümergebrieff; Freistellung von der Leistungspflicht**

(1) Eine Verpflichtung zur Leistung einer Ausgleichszahlung darf nicht vorgesehen werden, wenn

1. es sich um selbst genutztes Wohneigentum handelt;
2. ein Wohnungsinhaber Wohngeld erhält;
3. ein Wohnungsinhaber laufende Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch oder ergänzende Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 27a des Bundesversorgungsgesetzes oder Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch erhält und daneben keine Einkünfte erzielt werden, bei deren Berücksichtigung eine Ausgleichszahlung zu leisten wäre;
4. nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht oder an der Freistellung ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht und eine Freistellung für das Gebiet, in dem die Wohnung liegt, erfolgt ist.

(2) Dies findet auch Anwendung auf Erbbauberechtigte im Sinne des § 33 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und auf künftige Erwerberinnen und Erwerber, auf die der Besitz übergegangen ist, wenn der für den alsbaldigen Übergang des rechtlichen Eigentums notwendige Antrag beim Grundbuchamt gestellt ist (wirtschaftliches Eigentum).

(3) Ausgleichszahlungen sind auch nicht zu leisten für von Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzte Wohnungen,

1. die sich in einem früheren Eigenheim oder in einer früheren Eigensiedlung im Sinne des § 10 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes befinden und die ihre Eigenschaft als Eigenheim oder Eigensiedlung durch die Schaffung von wenigstens einer neuen Wohnung verloren haben;
2. soweit der auf die Wohnung entfallende Anteil an einem Förderdarlehen oder -zuschuss zurückgezahlt oder wenn auf den gewährten anteiligen Aufwendungszuschuss verzichtet worden ist.

(4) Eine Ausgleichszahlung ist auch dann nicht zu leisten, wenn ein Wohnungsinhaber die Wohnung aufgrund einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung (§ 5 des Wohnungsbindungsgesetzes) nutzt, die innerhalb der letzten zwei Jahre erteilt worden ist. Die Ausübung von Besetzungs- oder Benennungsrechten nach §§ 4 und 5a des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes steht einer Wohnberechtigungsbescheinigung gleich.

(5) Von der Erhebung einer Ausgleichszahlung kann für einzelne Wohnungen oder für Wohnungen bestimmter Art ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn die Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Vermietbarkeit dieser Wohnungen sonst während des Leistungszeitraums nicht gesichert wäre.

(6) Dieses Gesetz gilt nicht für öffentlich geförderte Wohnheime.

**§ 5****Maßgebendes Einkommen; Einkommensermittlung**

(1) Die Einkommensgrenze richtet sich nach § 5 Abs. 1 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes, die Berechnung und Ermittlung des maßgeblichen Einkommens richten sich nach §§ 6 und 7 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes.

(2) Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Verlangens nach § 7 Abs. 1. Später eintretende Änderungen sind bis zur Erteilung des Leistungsbescheids zu berücksichtigen, wenn sie der zuständigen Stelle bekannt sind oder ihr mitgeteilt wurden.

**§ 6****Beginn der Leistungspflicht; Leistungszeitraum**

(1) Die Leistungspflicht beginnt

1. für Inhaber von Wohnungen, für die öffentliche Mittel vor dem 1. Januar 1955 bewilligt worden sind, am 1. Januar 2015,
2. für Inhaber von Wohnungen, für die öffentliche Mittel nach dem 31. Dezember 1954, jedoch vor dem 1. Januar 1963 bewilligt worden sind, am 1. Januar 2016,

3. für Inhaber von Wohnungen, für die öffentliche Mittel nach dem 31. Dezember 1962 bewilligt worden sind, am 1. Januar 2017.

Die Gemeinden können durch Satzung abweichende Jahrganggruppen oder eine Staffelung nach anderen Kriterien festlegen. Wird ein Leistungsbescheid nach Beginn der Leistungspflicht erlassen, so ist die Ausgleichszahlung bis zum Beginn des Leistungszeitraums festzusetzen, längstens jedoch bis zum ersten Tag des sechsten Kalendermonats vor Erteilung des Leistungsbescheids.

- (2) Die monatlichen Ausgleichszahlungen werden jeweils für die Dauer von drei Jahren festgesetzt (Leistungszeitraum).

## § 7

### **Einkommensnachweise und Auskünfte**

(1) Die Inhaberinnen und Inhaber von Wohnungen im Sinne des § 2 müssen auf Verlangen der zuständigen Stelle die zur Festsetzung einer Ausgleichszahlung notwendigen Auskünfte geben, soweit sie dazu in der Lage sind. Sie müssen insbesondere die Höhe ihres Einkommens und des von ihnen gezahlten Entgelts nachweisen sowie die Personen benennen, welche die Wohnung nicht nur vorübergehend benutzen. Die zu benennenden Personen sind selbst verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Aufforderung die notwendigen Auskünfte, insbesondere zur Höhe ihres Einkommens zu geben. Für die Erteilung der Auskünfte ist eine angemessene Frist einzuräumen.

(2) Kommen die Verpflichteten einem Verlangen nach Abs. 1 Satz 2 nicht innerhalb der gesetzten Frist nach, wird vermutet, dass sie leistungspflichtig sind und dass ihr Einkommen die Einkommensgrenze um mehr als 200 vom Hundert überschreitet.

(3) Werden die Pflichten nach Abs. 1 nachträglich erfüllt, ist ein neuer Leistungsbescheid mit Rückwirkung zu erlassen. Beruht die verspätete Erfüllung von Mitteilungspflichten nach Abs. 1 auf einem Grund, den die auskunftspflichtige Person zu vertreten hat, gilt die neue Leistungsbescheid ab dem ersten Tag des Kalendermonats, der auf die Mitteilung folgt.

(4) In den Fällen des § 4 Abs. 1 Nr. 2 und 3 entfällt die Leistungspflicht rückwirkend ab Beginn des Leistungszeitraumes.

(5) Haben nach Abs. 1 Auskunftspflichtige unvollständige oder unrichtige Auskünfte gegeben und ist deshalb eine zu niedrige Ausgleichszahlung festgesetzt worden oder ist die Festsetzung einer Ausgleichszahlung unterblieben, wird die Ausgleichszahlung rückwirkend vom Beginn des Leistungszeitraumes neu festgesetzt.

(6) Eine erneute Überprüfung der Einkommensverhältnisse ist bis zum Beginn des letzten Jahres eines Leistungszeitraumes zulässig, wenn sich die zuständige Stelle die Überprüfung vorbehalten hat. Die Überprüfung der Einkommensverhältnisse darf nur vorbehalten werden, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass sich das Einkommen im Laufe des Leistungszeitraumes wesentlich erhöhen wird. Bei der Überprüfung sind die Änderungen des Einkommens sowie sämtliche für die Leistungspflicht maßgebenden Umstände einzubeziehen. Die aufgrund der Überprüfung festgesetzten Ausgleichszahlungen sind ab dem ersten Tag des auf das erneute Auskunftsverlangen folgenden Monats zu leisten.

(7) Die über ausgleichspflichtige Wohnungen Verfügungsberechtigten sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die zur Durchführung des Gesetzes notwendigen Auskünfte zu erteilen, insbesondere Listen der Mieterinnen und Mieter der ausgleichspflichtigen Wohnungen zu überlassen.

## § 8

### **Beschränkung der Ausgleichszahlung**

(1) Die Ausgleichszahlung wird auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem für die Wohnung zulässigen Entgelt und dem nach § 9 festgesetzten Höchstbetrag beschränkt. Maßgeblich sind die Verhältnisse bei Beginn der Leistungspflicht. Soweit Wohnungen in einem Gebiet nach § 7 Abs. 1 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung vom 3. April 2013 (GVBl. S. 142) in Verbindung mit § 20 Abs. 1 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes freigestellt werden und dadurch eine zusätzliche Beschränkung der Höchstbeträge vorgesehen ist, sind mit Beginn des Monats, der auf die Freistellung von den Belegungsbindungen folgt, für die Beschränkung der Ausgleichszahlung die dann geltenden Höchstbeträge der aufgrund § 9 Abs. 1 Satz 1 erlassenen Rechtsverordnung maßgebend.

(2) Die Beschränkung unterbleibt bei Festsetzungen nach § 7 Abs. 2 sowie in den Fällen, in denen die zuständige Stelle im Zeitpunkt der Festsetzung nicht über die zur Beschränkung notwendigen Angaben verfügt. In diesen Fällen wird die Ausgleichszahlung auf Antrag ab dem ersten Tag des auf die Antragstellung folgenden Kalendermonats beschränkt.

(3) Als zulässiges Entgelt gilt das tatsächlich gezahlte Entgelt ohne Betriebskosten, Vergütungen und Zuschläge mit Ausnahme der Zuschläge nach § 26 Abs. 1 Nr. 4 der Neubaumietenverordnung 1970 in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2204), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), bei selbstnutzenden Eigentümern oder sonstigen Verfügungsberechtigten des preisrechtlich zulässige Entgelt. Haben Mieterinnen und Mieter einen nach § 50 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der zuletzt geltenden Fassung zugelassenen Finanzierungsbeitrag geleistet oder Geldleistungen im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 3 des hessischen Wohnraumförderungsgesetzes erbracht, so sind auf Antrag 6,5 vom Hundert dieses Beitrages dem jährlichen Entgelt hinzuzurechnen, soweit der Betrag noch nicht zurückgezahlt worden ist. Dem Finanzierungsbeitrag stehen gleich die nach dem Lastenausgleichsgesetz als Eingliederungsdarlehen bestimmten Mittel des Ausgleichsfonds oder mit einer ähnlichen Zweckbestimmung öffentlichen Haushalten ausgewiesenen Mittel sowie die zum Erwerb von Anteilen an einer Wohnungsbaugenossenschaft aufgewendeten Beträge.

### **§ 9 Höchstbeträge**

(1) Die Höchstbeträge nach § 8 Abs. 1 werden durch Rechtsverordnung der Landesregierung entweder für einzelne Gemeinden oder nach Gemeindegrößenklassen oder nach Gemeinden mit unterschiedlichen Mietstufen bestimmt. Bei Gemeindegrößenklassen kann bestimmt werden, dass Gemeinden mit einem wesentlich abweichenden Mietniveau der ihrem Mietniveau entsprechenden Größenklasse zugeordnet werden. Bei der Festsetzung sind unterschiedliche Ausstattungsstufen, Größen- und Baualtersklassen zu berücksichtigen. Für die Zuordnung von Wohnungen zu einer Baualtersklasse ist für das Jahr der Bezugsfertigkeit zugrunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Höchstbeträge ist vom üblichen Entgelt für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Ausstattung und Größe ohne Betriebskosten auszugehen.

(3) Weisen Leistungspflichtige nach, dass der nach Abs. 1 bestimmte Höchstbetrag in ihrem Fall wegen der einfachen Lage ihrer Wohnung höher ist als das bei der Neuvermietung ortsüblich erzielbare Entgelt für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum, hat die zuständige Stelle dieses Entgelt als Höchstbetrag zugrunde zu legen.

### **§ 10 Wegfall und Minderung der Leistungspflicht**

(1) Die Leistungspflicht fällt mit Ende des Monats weg, in dem

1. die Mietpreisbindung nach den Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes oder des Bewilligungsbescheides entfällt;
2. das Mietverhältnis endet und die Wohnung herausgegeben und geräumt ist.

Die Leistungspflicht endet ebenfalls mit dem Tod des alleinigen Verfügungsberechtigten.

(2) Ändern sich die für die Leistungspflicht maßgebenden Verhältnisse nach den in § 5 Abs. 2 dieses Gesetzes bestimmten Zeitpunkten voraussichtlich für die Dauer von mindestens 6 Monaten zugunsten von Leistungsberechtigten, so wird die Leistungspflicht auf Antrag mit Wirkung vom ersten Tag des auf den Antrag folgenden Kalendermonats herabgesetzt, wenn sich

1. das Einkommen um mehr als 10 vom Hundert oder die maßgebliche Wohnfläche verringert hat;
2. die Zahl der Personen, die nicht nur vorübergehend zum Haushalt gehören, erhöht hat;
3. das für die Wohnung zulässige Entgelt um mindestens 10 vom Hundert erhöht hat.

Der Antrag kann bis zum Ablauf des Leistungszeitraumes gestellt werden.

(3) Wird das Vorliegen einer Behinderung oder die Änderung des Grades der Behinderung durch die zuständige Behörde rückwirkend festgestellt, so wird die Leistungspflicht abweichend von Abs. 2 Satz 1 auf Antrag mit Wirkung vom ersten Tag des Monats herabgesetzt, ab dem das Vorliegen der Behinderung oder die Änderung des Grades der Behinderung festgestellt wurde, wenn der Antrag innerhalb eines Jahres nach der Feststellung des Grades der Behinderung gestellt wird.

### **§ 11 Geltung für Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind**

(1) Dieses Gesetz ist auf Inhaber von steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln im Sinne der §§ 87a und 111 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in seiner zuletzt gültigen Fassung gefördert worden sind, entsprechend anzuwenden, solange da Besetzungsrecht besteht.

(2) Liegen die Voraussetzungen für die Leistung einer Ausgleichszahlung bereits bei Ausübung des Besetzungsrechts vor, so ist die Ausgleichszahlung ab Bezug der Wohnung zu leisten.

(3) Steht die Nutzung der Wohnung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Einstellung in den öffentlichen Dienst oder Versetzung an den Dienort, so wird der Wohnungsinhaber von der Ausgleichszahlung für die Dauer von drei Jahren seit dem Bezug der Wohnung freigestellt.

## **§ 12**

### **Zweckbestimmung der Ausgleichszahlungen**

(1) Ausgleichszahlungen nach § 1 fließen vorbehaltlich der Regelung des Abs. 5 der zuständigen Gemeinde im Sinne des § 13 zu.

(2) Die Gemeinde ist berechtigt, zur Abgeltung des Verwaltungsaufwandes, der ihr aus dem Vollzug des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen sowie dieses Gesetzes entsteht, einen Pauschalbetrag in Höhe von 10 vom Hundert des jährlichen Aufkommens der Ausgleichszahlungen einzubehalten.

(3) Das verbleibende Aufkommen ist für Maßnahmen zu verwenden, durch die die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen unmittelbar verbessert wird. Gemeinden können eine gemeinsame Mittelverwendung vereinbaren und dabei ein gemeinsames Objekt bauen oder fördern oder nacheinander in jeder der beteiligten Gemeinden das gemeinsame Aufkommen für den Bau von Wohnungen im Sinne von Satz 1 verwenden. Wird das Aufkommen nicht gemäß Satz 1 innerhalb von 5 Jahren verwendet, ist es an das Land abzuführen. Das Land setzt diese Mittel für Maßnahmen nach Satz 1 ein.

(4) Werden aus dem Aufkommen Darlehen vergeben, sind Zinsen und Tilgung nach Abs. 3 zu verwenden, solange die Gemeinde zur Erhebung der Ausgleichszahlungen nach § 1 verpflichtet ist.

(5) Die Abs. 1, 3 und 4 gelten nicht für

1. Bergarbeiterwohnungen, die mit Treuhandmitteln;
2. Wohnungen, die mit Mitteln aus öffentlich-rechtlichen Sondervermögen der Bundesrepublik Deutschland;
3. Wohnungen, die außer mit öffentlichen Mitteln mit Wohnungsfürsorgemitteln im Sinne der §§ 87a und 111 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in seiner zuletzt gültigen Fassung gefördert worden sind.

## **§ 13**

### **Zuständige Stellen**

(1) Zuständige Stelle ist die Gemeinde, in der sich die Wohnung befindet. Besteht für Wohnraum ein Benennungsrecht zugunsten einer anderen Gemeinde, ist abweichend von Satz 1 die Gemeinde zuständige Stelle, die das Benennungsrecht ausübt. Die Landesregierung kann eine andere Zuständigkeit begründen, soweit es sich um Wohnungen handelt, die allein oder überwiegend mit Wohnungsfürsorgemitteln des Bundes gefördert worden sind.

(2) Für die Vollstreckung von Leistungsbescheiden, mit denen Ausgleichszahlungen für die von der Deutschen Bundespost mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen festgesetzt werden, sind die Finanzämter zuständig, in deren Bezirk sich die ausgleichspflichtige Wohnung befindet. Dem Finanzamt ist ein Kostenbeitrag von 10 vom Hundert des beizutreibenden Betrages zu zahlen, mindestens jedoch 25 Euro, wenn mit der sachlichen Bearbeitung der Vollstreckungsangelegenheit begonnen wurde. Ein Kostenbeitrag von mehr als 50 Euro kann nur bei Nachweis eines den Normalfall übersteigenden Verwaltungsaufwands erhoben werden. Uneinbringliche Vollstreckungskosten (Gebühren und Auslagen) sind zu ersetzen.

## **§ 14**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer in betrügerischer Absicht falsche Auskünfte (gemäß § 7 Nr. 1) gibt. Die Ordnungswidrigkeit wird mit einer Geldbuße bis zu 2 500 Euro geahndet.

Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3786), sind die kreisfreien Städte, die kreisangehörigen Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnerinnen und Einwohnern und im Übrigen die Landkreise, in denen sich der Wohnraum befindet.

## **§ 15 Aufbewahrungsfristen**

Die Einkommensnachweise und Auskünfte der Auskunftspflichtigen dürfen nur bis zum Ende des Jahres aufbewahrt werden, das auf das Ende des jeweiligen Leistungszeitraumes folgt, soweit der Leistungsbescheid zu diesem Zeitpunkt bestandskräftig ist, andernfalls bis zum Ende des Jahres, das auf den Eintritt der Rechtskraft folgt. Ist die Vollstreckung noch nicht abgeschlossen, verlängert sich die Frist entsprechend. Die Unterlagen sind anschließend zu vernichten.

## **§ 16 Mitteilung von Verstößen**

Stellt die nach § 13 Satz 1 zuständige Stelle Verstöße gegen das Hessische Wohnungsbindungsgesetz, gegen den Bewilligungsbescheid oder gegen die Förderzusage fest, teilt sie dies der nach dem Wohnungsbindungsgesetz zuständigen Stelle oder, soweit das Wohnungsbindungsgesetz nicht anwendbar ist, der mittelgewährenden Stelle mit.

## **§ 17 Inkrafttreten**

Das Gesetz tritt am 1. Januar 2015 in Kraft.

### **Begründung**

#### **A. Allgemeines**

Die Erhebung von Ausgleichszahlungen zum Abbau nicht mehr gerechtfertigter Subventionierungen von Mieten lief in Hessen zum 30. Juni 2011 aus. Im Ende des Jahres 2012 beschlossenen und zum 01.01.2013 in Kraft getretenen Hessischen Wohnraumförderungsgesetz fand der Abbau von Fehlsubventionierungen im Wohnungswesen keine Berücksichtigung. Mit der Wiedereinführung des Gesetzes zum Abbau von Fehlsubventionierungen soll die angespannte Lage am sozialen Wohnungsmarkt entspannt werden. Die zusätzlich aus diesem Gesetz gewonnenen Mitteln sollen zum Zwecke des sozialen Wohnungsbau genutzt werden.

#### **B. Zu den einzelnen Vorschriften**

##### **Zu § 1**

###### Abs. 1

Diese Vorschrift bestimmt, dass in Hessen Ausgleichszahlungen erhoben werden und somit die "Fehlbelegungsabgabe" wieder eingeführt wird.

###### Abs. 2

Die Landesregierung wird ermächtigt, die Erhebungsgemeinden zu bestimmen. Die Landesregierung ist ebenfalls dazu ermächtigt, Gemeinden von der Abgabenerhebung auszunehmen, obwohl an sich die Voraussetzungen für ihre Einbeziehung gegeben wären.

###### Abs. 3

Abs. 3 stellt klar, dass es sich um eine kommunale Selbstverwaltungsaufgabe handelt.

##### **Zu § 2**

In § 2 wird geregelt, welche Arten geförderter Wohnungen von der Ausgleichspflicht betroffen sind. Betroffen sind auch solche Wohnungen, die mit Fördermitteln des Zweiten Wohnungsbaugesetzes errichtet wurden.

##### **Zu § 3**

Die Abgabepflicht setzt ein, wenn das Einkommen des Wohnungsinhabers die Einkommensgrenze um mehr als 50 v.H. übersteigt. Sowohl die Prozentsätze, als auch die Ausgleichsbeträge wurden begründet und angepasst.

##### **Zu § 4**

###### Abs. 1

Übernahme der Regelung aus § 2 Abs. 1 AFWoG.

Abs. 2 und 3

Die Regelungen entsprechen denen des zum 30.06.2012 ausgelaufenen Hessischen Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen.

Abs. 4

Übernahme der Regelung aus § 2 Abs. 1 Nr. 4 AFWoG.

Abs. 5

Übernahme der Regelung aus § 2 Abs. 2 AFWoG.

Abs. 6

Übernahme der Regelung aus § 2 Abs. 3 AFWoG.

**Zu § 5**

Die Regelungen zur Ermittlung des maßgeblichen Einkommens sowie der Einkommensgrenzen sollen den Regelungen des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes entsprechen.

**Zu § 6**

Die Leistungspflicht nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen beginnt am 01.01.2015. Der Beginn der Ausgleichspflicht für Betroffene wird dabei nach Altersklassen der Wohnungen gestaffelt. Die Staffelung wurde aus dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen des Bundes übernommen. Kommunen haben die Möglichkeit, durch Satzung abweichende Jahrgangsguppe oder Staffelung festzulegen.

Abs. 2 legt fest, dass die Ausgleichszahlung für drei Jahre festgesetzt werden soll.

**Zu § 7**Abs. 1

Diese Vorschrift legt fest, dass die Wohnungsinhaber auf Aufforderung verpflichtet sind, der zuständigen Stelle die zur Festsetzung der Fehlbelegungsabgabe notwendigen Auskünfte zu geben, soweit sie dazu in der Lage sind. Auch die nach Satz 3 zu benennenden Personen sind verpflichtet, Auskünfte über ihre Einkommen und sonstige, abgabenrelevante Tatsachen aus ihrem persönlichen Bereich zu geben.

Abs. 2

Diese Vorschrift legt fest, dass wer die erforderlichen Auskünfte nicht fristgerecht erteilt, so behandelt wird, als würde sein Einkommen die Grenze um mehr als 200 v.H. überschreiten. Dies stellt zum einen eine wirksame Sanktion dar und überlässt es andererseits auch dem Verpflichteten selbst, ob er überhaupt Auskünfte erteilen möchte.

Abs. 3

Bei nachträglicher Erfüllung des Auskunftspflichtigen ist im Normalfall ein neuer Bescheid mit Rückwirkung zu erlassen. Ist die verspätete Auskunftserteilung aber vom Pflichtigen zu vertreten, so wird der neue Bescheid lediglich mit Wirkung für die Zukunft festgesetzt.

Abs. 4

In den genannten Fällen ist die rückwirkende Befreiung von der Abgabepflicht notwendig, weil bei rechtzeitiger Auskunftserteilung niemals eine Leistungspflicht entstanden wäre.

Abs. 5

Diese Bestimmung verhindert, dass Vorteile durch falsche Auskunftserteilung entstehen. Wird eine Abgabe wegen falscher Auskünfte zu niedrig oder gar nicht festgesetzt, muss die Abgabe mit Rückwirkung neu festgesetzt werden, wenn die Behörde Kenntnis von den wirklichen Tatsachen erlangt.

Abs. 6

Die bundesrechtliche Ermächtigung ist im Hinblick auf den Datenschutz zu weitgehend. Die "bestrafende" Regelung des Abs. 2 ist ausreichend.

Abs. 7

Dieser Absatz regelt die Möglichkeit eines Überprüfungs vorbehaltes. Die Voraussetzungen für einen Überprüfungs vorbehalt werden hier festgelegt und zugleich geregelt. Sämtliche für die Leistungspflicht maßgebliche Umstände sind zu berücksichtigen.

Abs. 8

Die Überlassung von Mieterverzeichnissen stellt für die Verfügungsberechtigten keinen nennenswerten Mehraufwand dar, da diese nach § 2 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetz ohnehin verpflichtet sind, den zuständigen Behörden zur Überwachung der Zweckbestimmung der Sozialwohnungen notwendige Auskünfte zu erteilen. Für die Gemeinden wird jedoch unnötiger Verwaltungsaufwand vermieden und das Verfahren zur Feststellung der Leistungspflicht beschleunigt.

**Zu § 8**Abs. 1

Die Fehlbelegungsabgabe ist bereits bei der Bescheiderteilung von Amts wegen zu kappen, wenn die Miete (zulässiges Entgelt) zusammen mit der Fehlbelegungsabgabe den einschlägigen Höchstbetrag nach § 9 überschreitet. Weitergehende Höchstmieten nach örtlichen Mietspiegeln dürfen nicht zugrunde gelegt werden.

Abs. 2

Die Kappung nach Abs. 1 unterbleibt, wenn die notwendigen Angaben nicht zur Verfügung stehen oder wenn die Festsetzung aufgrund der Vermutungsregelung nach § 7 Abs. 2 erfolgt. Nach Satz 2 kann der Betroffene eine Kappung aber mit Wirkung für die Zukunft herbeiführen.

Abs. 3

Diese Vorschrift bestimmt, von welchem zulässigen Entgelt (Miete) bei der Festsetzung der Fehlbelegungsabgabe auszugehen ist.

**Zu § 9**

Zweck des Gesetzes ist der Abbau nicht mehr gerechtfertigter Subventionen. Die Betroffenen sollen jedoch nicht aus ihren Wohnungen vertrieben werden. Deshalb ist eine Kündigung wegen erheblichen Überschreitens der Einkommensgrenze nicht vorgesehen. Durch die Einführung von Höchstbeträgen soll verhindert werden, dass die Betroffenen ihre Wohnungen wegen untragbarer finanzieller Belastungen aus Mietzinszahlungsverpflichtungen und Fehlbelegungsabgabe aufgeben müssen. Die Höchstbeträgen haben sich dabei an den ortsüblichen Vergleichsmieten nicht preisgebundener Wohnungen zu orientieren.

Abs. 1

Die Vorschrift enthält die Ermächtigungsgrundlage, um die für die "Kappung" nach § 8 notwendigen Höchstbeträge durch Rechtsverordnung festzulegen. Der Ordnungsgeber hat dabei die Wahl zwischen verschiedenen Bestimmungsmöglichkeiten. Zwingend ist jedoch die Differenzierung zwischen Ausstattungsstufen, Größen- und Baualtersklassen.

Abs. 2

Diese Regelung legt fest, welche Mieten bei den zum Vergleich heranzuziehenden nicht preisgebundenen Wohnungen für die Ermittlung der Höchstmieten nach Abs. 1 maßgebend sind. Dabei geht es allerdings nur um durchschnittliche Fälle; in Sonderfällen mit niedriger Vergleichsmiete gilt Absatz 3.

Abs. 3

Eine besondere Kappung ist auf Antrag möglich, wenn eine Wohnung besondere lagebedingte Nachteile aufweist, die zur Folge haben, dass die Höchstmiete nach Abs. 1 zu hoch ist. Diese "Sonderkappung" berücksichtigt, dass bei der allgemeinen Festlegung von Höchstmieten die Berücksichtigung von örtlichen Lagebesonderheiten nicht möglich ist. Sie gewährleistet, dass auch in diesen Fällen nicht mehr als der tatsächliche Subventionsvorteil abgeschöpft wird.

**Zu § 10**Abs. 1

Die Vorschrift regelt das Ende der Leistungspflicht.

Abs. 2

Diese Vorschrift bestimmt, dass nicht jede kurzfristige Änderung der für die Festsetzung der Fehlbelegungsabgabe maßgebende Verhältnisse zur erneuten Überprüfung von erteilten Bescheiden verpflichtet. Sie ist nur verpflichtend, wenn die geänderten Verhältnisse voraussichtlich für mindestens sechs Monate andauern werden.

Abs. 3

Da die Änderung ab dem den Antrag folgenden Monat für Schwerbehinderte, deren Behinderung oder Änderung des Grades der Behinderung regelmäßig rückwirkend festgestellt wird zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung führt, wird hier eine rückwirkende Herabsetzung der Leistungspflicht vorgesehen.

**Zu § 11**

Übernahme des § 9 Abs. 1 bis 3 AFWoG.

**Zu § 12**Abs. 1

Das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe steht, einschließlich evtl. anfallender Mahngebühren und Zinsen, der Erhebungsgemeinde zu. Dies soll den Anreiz für die Gemeinden stärken, eine solche Abgabe einzuführen.

Abs. 2

Der Aufwand der Gemeinden für die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe wird durch einen Pauschalbetrag von 10 v.H. des Jahresaufkommens abgegolten. Weitere Abzüge sind nicht zulässig.

Abs. 3

Das Abgabeaufkommen eines Haushaltsjahres muss für den Bau von öffentlich geförderten Sozialmiet- und Genossenschaftswohnungen verwendet werden. Diese Wohnungen müssen zusätzlich gebaut werden. Damit soll erreicht werden, dass neben den ohnehin geplanten Wohnungen weiterer Wohnraum entsteht, der ohne das Abgabeaufkommen nicht geschaffen worden wäre. Für den Fall, dass dies aus Gründen der örtlichen Besonderheiten nicht möglich ist, dürfen die Mittel auch für im Rahmen der vereinbarten Förderung errichtete Wohnungen eingesetzt werden. Satz 5 legt eine Abführungspflicht an das Land und die Zweckbestimmung der dem Land zufließenden Mittel für den Fall fest, dass eine Gemeinde das Abgabeaufkommen innerhalb der festgelegten Frist von fünf Jahren weder in der eigenen Gemarkung noch in einer anderen Gemeinde für zusätzlichen Wohnungsbau verwendet.

Abs. 4

Die Zweckbindung gilt auch für die Rückflüsse aus Darlehen, solange in der Gemeinde Ausgleichszahlungen erhoben werden.

Abs. 5

Übernahme der Zweckbestimmung der Ausgleichszahlung aus § 10 Abs. 2 bis 4 AFWoG.

**Zu § 13**Abs. 1

Grundsätzlich sind die Gemeinden als zuständige Stelle ermächtigt. Die Landesregierung kann jedoch für die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe bei Wohnungsfürsorgewohnungen des Bundes eine andere Zuständigkeit zu begründen.

Abs. 2

Die Deutsche Post Real Estate Germany GmbH ist bezüglich der ehemals von der Deutschen Bundespost mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen Rechtsnachfolgerin der Deutschen Bundespost. Sie ist deshalb zuständig für die Festsetzung der Ausgleichszahlungen in diesem Wohnungsbestand. Da die Deutsche Post Real Estate Germany GmbH als juristische Person des Privatrechts nicht über Vollstreckungsorgane verfügt, haben bisher die Finanzämter im Einzelfall die Vollstreckung der Leistungsbescheide für die Deutsche Post Real Estate Germany GmbH durchgeführt. Eine Amtshilfe im Einzelfall ist auch ohne gesetzliche Grundlage zulässig. Nachdem sich aber die Zahl der zwangsweisen Beitreibungen erhöht hat, kann nicht mehr von einer Amtshilfe im Einzelfall ausgegangen werden, es wird deshalb eine gesetzliche Grundlage für die Tätigkeit der Finanzämter geschaffen. Die Deutsche Post Real Estate Germany GmbH ist verpflichtet, den Finanzämtern die entstandenen Vollstreckungskosten zu erstatten, soweit sie nicht bei den Zahlungspflichtigen beigetrieben werden können.

**Zu § 14**

Aufnahme von Ordnungswidrigkeitstatbeständen.

**Zu § 15**

Die den Leistungsbescheiden zugrunde liegenden Unterlagen dürfen nur solange aufbewahrt werden, wie dies für die Durchführung des Gesetzes erforderlich ist. In der Regelung ist eine Aufbewahrungsfrist bis längstens dem Ende des Folgejahres nach Ende des Leistungszeitraumes vorgesehen. Lediglich in den Fällen einer gerichtlichen Überprüfung verlängert sich die Frist entsprechend.

**Zu § 16**

Sofern Verstöße gegen das Wohnungsbindungsgesetz, Bewilligungsbescheide oder gegen Fördervereinbarungen bei der Überprüfung zur Festsetzung der Fehlbelegungsabgabe bekannt werden, ist die mittelgewährende Stelle oder die nach dem Wohnungsbindungsgesetz zuständige Stelle darüber zu informieren.

**Zu § 17**

Inkrafttreten des Gesetzes.

Wiesbaden, 7. Juli 2014

Der Parlamentarische Geschäftsführer:  
**Schaus**