



HESSISCHER LANDTAG

07. 07. 2015

Gesetzentwurf der Landesregierung

für ein Gesetz über die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen Wohnraumförderung (Fehlbelegungsabgabe-Gesetz - FBAG)

Die Landesregierung legt mit Schreiben vom 6. Juli 2015 den nachstehenden, durch Kabinettsbeschluss vom 6. Juli 2015 gebilligten und festgestellten Gesetzentwurf dem Landtag zur Beschlussfassung vor. Der Gesetzentwurf wird vor dem Landtag von der Ministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vertreten.

A. Problem

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung werden Menschen mit geringem Einkommen bei der Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum unterstützt. Sozialmietwohnungen unterliegen Mietpreis- und Belegungsbindungen und dürfen grundsätzlich nur bezogen werden, wenn das Haushaltseinkommen der wohnungssuchenden Personen die gesetzlichen Einkommensgrenzen nicht überschreitet. In diesem Fall stellt die zuständige Gemeinde einen Wohnberechtigungsschein aus, der zum Bezug einer Sozialmietwohnung befugt.

Die Berechtigung zum Bewohnen einer Sozialmietwohnung wird damit lediglich im Zeitpunkt des Einzugs der Mieterinnen und Mieter geprüft. Änderungen der Verhältnisse wirken sich nicht auf das Mietverhältnis aus. Die Mieterinnen und Mieter dürfen auch dann noch in der Sozialmietwohnung verbleiben, wenn eine erhebliche Einkommensüberschreitung vorliegt. Sie sind nicht zum Auszug verpflichtet, obwohl ihnen die Wohnung eigentlich nicht mehr zusteht. Andere wohnberechtigte Haushalte, die auf den Bezug einer Sozialwohnung angewiesen wären, müssen sich stattdessen auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt mit teurerem Wohnraum versorgen. Es entsteht eine Fehlförderung.

Auch die mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen für Landes- und Gemeindebedienstete unterliegen einer Mietpreisbindung. Dadurch entstehen finanzielle Vorteile, die für Personen mit hohem Einkommen nicht gerechtfertigt erscheinen.

B. Lösung

Zur Vermeidung von Fehlförderung im sozialen Mietwohnungsbau haben die Regierungsparteien im Koalitionsvertrag "Verlässlich gestalten - Perspektiven eröffnen" die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe vereinbart. Es wird daher ein Gesetz zur Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen Wohnraumförderung eingeführt.

Die betroffenen Mieterinnen und Mieter zahlen zusätzlich zur subventionierten Sozialmiete einen Ausgleich an die Gemeinde, der dem (nunmehr) ungerechtfertigten Mietvorteil entspricht. Das Gleiche gilt für die mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen.

Darüber hinaus erhalten die Gemeinden durch die Fehlbelegungsabgabe zusätzliche finanzielle Mittel, die sie für den sozialen Mietwohnungsbau einsetzen sollen. Die aus den Landesbedienstetenwohnungen eingenommenen Mittel stehen dem Land zu.

C. Befristung

Das Gesetz wird nach den Grundsätzen des Gemeinsamen Runderlasses des Ministerpräsidenten und der Ministerinnen und Minister zur Einführung eines Leitfadens für das Vorschriften-Controlling bis zum 31. Dezember 2020 befristet.

D. Alternativen

Die Abschöpfung des Subventionsvorteils ist nur im Rahmen einer Fehlbelegungsabgabe möglich.

E. Finanzielle Auswirkungen

1. Auswirkungen auf die Liquiditäts- oder Ergebnisrechnung

	Liquidität		Ergebnis	
	Ausgaben	Einnahmen	Aufwand	Ertrag
Einmalig im Haushaltsjahr	-/-	-/-	-/-	-/-
Einmalig in künftigen Haushaltsjahren	-/-	-/-	-/-	-/-
Laufend ab Haushaltsjahr	-/-	geschätzte 900.000 €	-/-	-/-

Die Höhe des Aufkommens aus der Fehlbelegungsabgabe kann nur grob geschätzt werden, da die erforderlichen Parameter für die Berechnung der Fehlbelegungsabgabe nicht bekannt sind. Es handelt sich lediglich um das Aufkommen aus den Wohnungsfürsorgewohnungen des Landes, da davon ausgegangen wird, dass das Aufkommen aller anderen abgabepflichtigen Wohnungen von den Gemeinden zweckentsprechend verwendet wird.

2. Auswirkungen auf die Vermögensrechnung

Keine.

3. Berücksichtigung der mehrjährigen Finanzplanung

Die Einnahmen werden auf etwa 900.000 € jährlich geschätzt. Es besteht die Möglichkeit, dass das Aufkommen im Jahr 2016 geringer ausfällt, sofern die Gemeinden von der Option Gebrauch machen, den Beginn der Abgabepflicht bis zum 1. Juli 2016 zu staffeln. Darüber hinaus könnte sich das abzuführende Aufkommen in den ersten beiden Jahren durch die höhere Verwaltungskostenpauschale zur Abgeltung des Mehraufwandes bei der Einführung der interkommunalen Zusammenarbeit geringfügig verringern. Die interkommunale Zusammenarbeit ist jedoch nur in den Gemeinden von Bedeutung, in denen lediglich wenige Fälle zu überprüfen und in der Regel keine Wohnungsfürsorgewohnungen vorhanden sind.

4. Auswirkungen für hessische Gemeinden und Gemeindeverbände

Die Gemeinden erhalten durch die Fehlbelegungsabgabe zusätzliche finanzielle Mittel, die sie für die Förderung von Sozialmietwohnungen einsetzen können.

Das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe fließt zunächst den Gemeinden zu. Diese müssen die Mittel in die Förderung von Mietwohnungen nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz reinvestieren. Ist dies innerhalb von drei Jahren nicht möglich, ist das Aufkommen an das Land abzuführen. Das Aufkommen aus den Wohnungsfürsorgewohnungen des Landes steht dagegen dem Land zu.

Als Ausgleich für den mit der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe entstehenden Verwaltungsaufwand können die Gemeinden 15 Prozent des Aufkommens einbehalten. Übernimmt eine Gemeinde im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit die Aufgabenwahrnehmung für andere Gemeinden, so darf sie bis zum 31. Dezember 2018 eine Verwaltungskostenpauschale von 20 Prozent einbehalten, um den zusätzlichen anfänglichen Aufwand abzudecken, der durch die Einrichtung einer interkommunalen Zusammenarbeit entsteht.

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

Keine.

G. Besondere Auswirkungen auf behinderte Menschen

Keine.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

**Gesetz
über die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe in der
öffentlichen Wohnraumförderung (Fehlbelegungsabgabe-Gesetz - FBAG)**

Vom

**§ 1
Anwendungsbereich**

(1) Für Mietwohnungen, die dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), geändert durch Gesetz vom 2. Dezember 2014 (GVBl. S. 314), oder dem Hessischen Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung vom 3. April 2013 (GVBl. S. 142), geändert durch Gesetz vom 2. Dezember 2014 (GVBl. S. 314), unterliegen oder nach § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), aufgehoben durch Gesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), in der am 31. Dezember 2001 geltenden Fassung, gefördert wurden (Sozialmietwohnungen), wird von den Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhabern nach § 2 Abs. 1 Satz 1 zum Abbau der Fehlsubventionierung in der sozialen Wohnraumförderung eine Ausgleichszahlung (Fehlbelegungsabgabe) erhoben.

(2) Ist mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer Sozialmietwohnung untervermietet, gilt der untervermietete Teil als selbstständige Sozialmietwohnung. Vermietet die Eigentümerin oder der Eigentümer oder eine sonstige dinglich zum Besitz des Wohnraums berechtigte Person mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer mit öffentlichen Mitteln geförderten, von ihr oder ihm selbst genutzten Wohnung, gilt Satz 1 entsprechend.

(3) Das Gesetz gilt nicht für studentisches Wohnen, das nach dem Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1061), oder dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz gefördert wurde.

(4) Das Gesetz gilt nicht für Sozialmietwohnungen, bei denen die Voraussetzungen für das Vorliegen einer solchen erstmals nach Beginn des Mietverhältnisses entstehen.

**§ 2
Abgabepflicht**

(1) Mieterinnen und Mieter von Sozialmietwohnungen und sonstige Nutzungsberechtigte, die die Wohnung nicht nur vorübergehend benutzen (Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber), sind zur Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe verpflichtet, wenn ihr Einkommen die Einkommensgrenze

1. nach § 5 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und 4 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes,
2. nach der Rechtsverordnung nach § 5 Abs. 5 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes oder
3. für den Bezug von nach § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geförderten Sozialmietwohnungen, die im Staatsanzeiger für das Land Hessen veröffentlicht ist,

um mindestens 20 Prozent übersteigt. Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber derselben Sozialmietwohnung haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Abgabepflicht besteht nicht, wenn

1. eine Wohnungsinhaberinnen oder ein Wohnungsinhaber
 - a) Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. April 2013 (BGBl. I S. 610),
 - b) Arbeitslosengeld II oder Sozialgeld nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch,
 - c) Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch,
 - d) Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch oder
 - e) ergänzende Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 27a des Bundesversorgungsgesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1982 (BGBl. I S. 21), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juni 2015 (BGBl. I S. 993),

erhält oder

2. die Sozialmietwohnung berechtigt bezogen wurde, für die Dauer von zwei Jahren ab dem Beginn des Mietverhältnisses.

§ 3

Höhe der Fehlbelegungsabgabe

(1) Die Fehlbelegungsabgabe beträgt monatlich

1. 30 Prozent der Differenz zwischen dem Höchstbetrag und der maßgeblichen Miete, wenn die Einkommensgrenze um mindestens 20 Prozent und weniger als 40 Prozent,
2. 55 Prozent der Differenz zwischen dem Höchstbetrag und der maßgeblichen Miete, wenn die Einkommensgrenze um mindestens 40 Prozent und weniger als 60 Prozent,
3. 80 Prozent der Differenz zwischen dem Höchstbetrag und der maßgeblichen Miete, wenn die Einkommensgrenze um mindestens 60 Prozent und weniger als 80 Prozent und
4. 100 Prozent der Differenz zwischen dem Höchstbetrag und der maßgeblichen Miete, wenn die Einkommensgrenze um mindestens 80 Prozent

überschritten wird.

(2) Der Höchstbetrag ist das übliche Entgelt für nicht preisgebundenen Wohnraum, der den Sozialmietwohnungen vergleichbar ist.

(3) Als maßgebliche Miete im Sinne dieses Gesetzes gilt die geschuldete Miete ohne Betriebskosten. Bei Sozialmietwohnungen, die dem Hessischen Wohnungsbindungsgesetz unterliegen, sind darüber hinaus Zuschläge und Vergütungen mit Ausnahme der Zuschläge nach § 26 Abs. 1 Nr. 3 und 4 der Neubaumietenverordnung 1970 in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2204), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), nicht zu berücksichtigen.

§ 4

Einkommensermittlung

Die Einkommensermittlung erfolgt nach den §§ 6 und 7 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes mit der Maßgabe, dass in § 6 Abs. 1 Satz 3 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes an die Stelle des Zeitpunkts der Antragstellung der Zeitpunkt des Auskunftsverlangens nach § 5 Abs. 1 Satz 1 tritt.

§ 5

Auskunfts- und Mitteilungspflichten, Nachweise

(1) Die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber sind verpflichtet, der Gemeinde auf Verlangen innerhalb einer angemessenen Frist Auskunft über die für die Abgabepflicht maßgeblichen Verhältnisse zu erteilen. Die Auskunftspflicht entfällt, wenn sich die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber auf ein Auskunftsverlangen hin damit einverstanden erklären, dass eine Fehlbelegungsabgabe in der sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 ergebenden Höhe festgesetzt wird.

(2) Die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber sind verpflichtet, der Gemeinde unverzüglich alle wesentlichen Änderungen ihrer Verhältnisse mitzuteilen. Eine wesentliche Änderung liegt vor, wenn sich

1. das Einkommen um mehr als 10 Prozent verändert hat,
2. die Zahl der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber verändert hat,
3. die für die Sozialmietwohnung maßgebliche Miete um mehr als 10 Prozent verändert hat oder
4. die persönlichen Verhältnisse im Sinne des § 7 Abs. 3 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes insoweit ändern, dass eine erneute Einkommensermittlung erforderlich ist.

(3) Auf Verlangen der Gemeinde sind die Arbeitgeber der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber verpflichtet, über die Dauer des Arbeitsverhältnisses und über den Arbeitslohn Auskunft zu erteilen.

(4) Auf Verlangen der Gemeinde sind die Vermieter verpflichtet, Auskünfte über die Mieterinnen und Mieter, den Beginn des Mietverhältnisses und die Miethöhe zu erteilen.

(5) Auf Verlangen der Gemeinde sind zu den Angaben nach Abs. 1 bis 4 Nachweise vorzulegen.

§ 6 Entstehen der Ansprüche

Die Ansprüche aus dem Abgabenverhältnis entstehen, sobald die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 verwirklicht sind.

§ 7 Festsetzungsbescheid, Leistungszeitraum

(1) Die Fehlbelegungsabgabe ist durch Bescheid festzusetzen. Die Festsetzung erfolgt für einen Zeitraum von jeweils zwei Jahren (Leistungszeitraum). Abweichend von Satz 1 kann die Festsetzung für einen Zeitraum von vier Jahren erfolgen, wenn davon auszugehen ist, dass sich die maßgeblichen Verhältnisse nicht wesentlich ändern.

(2) Die erstmalige Festsetzung soll beginnend mit dem 1. Januar 2016 erfolgen. Sie kann aus dringenden Gründen zu einem späteren Zeitpunkt und soll spätestens bis zum 1. Juli 2016 erfolgen. Erfolgt die erstmalige Festsetzung zu einem späteren als dem in Satz 1 bezeichneten Zeitpunkt, so tritt die Wirkung vom ersten Tag des auf den Erlass des Bescheids folgenden Monats ein. Abweichend von Satz 3 kann die Festsetzung mit Wirkung für die Vergangenheit, längstens jedoch mit Wirkung vom ersten Tag des dritten Monats vor Erlass des Bescheids erfolgen.

(3) Der Höchstsatz der Fehlbelegungsabgabe nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 kann festgesetzt werden,

1. wenn der Auskunftspflicht nach § 5 Abs. 1 Satz 1 nicht innerhalb einer von der Gemeinde bestimmten angemessenen Frist nachgekommen wird,
2. in den Fällen des § 5 Abs. 1 Satz 2.

(4) Im Bescheid ist zu bestimmen, dass die Fehlbelegungsabgabe monatlich, bei Beträgen bis zu 10 Euro monatlich vierteljährlich im Voraus zu entrichten ist.

§ 8 Änderung und Aufhebung des Festsetzungsbescheides

(1) Liegt eine Änderung der maßgeblichen Verhältnisse nach § 5 Abs. 2 Satz 2 vor, die voraussichtlich nicht von unerheblicher Dauer ist und zu

1. einer Minderung des festgesetzten Betrags führt, ist auf Antrag der geminderte Betrag mit Wirkung vom ersten Tag des auf den Eintritt der Änderung folgenden Monats festzusetzen,
2. einem Wegfall der Abgabepflicht führt, ist auf Antrag zu bestimmen, dass der Leistungszeitraum mit Wirkung vom ersten Tag des auf den Eintritt der Änderung folgenden Monats, in dem die Änderung eintritt, endet.

Wird der Antrag nicht in dem Monat des Eintritts der Änderung gestellt, ist die Minderung des festgesetzten Betrages oder die Bestimmung des Endes des Leistungszeitraums mit Wirkung für den auf den Antrag folgenden Kalendermonat vorzunehmen. Soweit ein Ereignis eintritt, das Auswirkungen auf die Abgabepflicht für die Vergangenheit hat, ist die Minderung des festgesetzten Betrages oder die Bestimmung des Endes des Leistungszeitraums mit Wirkung für den Kalendermonat, auf den das Ereignis zurückwirkt, vorzunehmen.

(2) Liegt eine Änderung der maßgeblichen Verhältnisse nach § 5 Abs. 2 Satz 2 vor, die voraussichtlich nicht von unerheblicher Dauer ist und zu einer Erhöhung des festgesetzten Betrages führt, ist der erhöhte Betrag mit Wirkung vom ersten Tag des auf den Eintritt der Änderung folgenden Monats festzusetzen.

(3) Sind Auskünfte nach § 5 Abs. 1 Satz 1 unrichtig oder unvollständig erteilt worden und ist deshalb ein zu geringer Betrag festgesetzt worden oder eine Festsetzung zu Unrecht unterblieben, wird der den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Betrag mit Wirkung vom ersten Tag des Leistungszeitraums festgesetzt.

(4) Wird in den Fällen des § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Auskunftspflicht nachträglich nachgekommen, wird der den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Betrag mit Wirkung vom ersten Tag des auf die Nachholung folgenden Monats festgesetzt. Abweichend von Satz 1 kann die Festsetzung mit Wirkung vom ersten Tag des Leistungszeitraums erfolgen, wenn die Nachholung zu einem Wegfall der Abgabepflicht führt.

(5) Bei Änderungen der Abgabepflicht nach Abs. 1, 2 und 4 Satz 1 beginnt der Leistungszeitraum erneut.

(6) Der Bescheid ist von Amts wegen mit Wirkung vom ersten Tag des auf den Eintritt der Änderung folgenden Monats aufzuheben, wenn

1. die Sozialmietwohnung keinen Mietpreisbindungen mehr unterliegt,
2. das Mietverhältnis beendet ist oder
3. die Wohnungsinhaberin oder der Wohnungsinhaber gestorben ist und die Sozialmietwohnung nicht mehr benutzt wird.

§ 9

Wohnungsfürsorgewohnungen

(1) Dieses Gesetz gilt entsprechend für steuerbegünstigte oder frei finanzierte Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln im Sinne der §§ 87a und 111 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes durch das Land oder die Gemeinde gefördert worden sind (Wohnungsfürsorgewohnungen). § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3, Abs. 2 Nr. 2 findet keine Anwendung.

(2) Steht die Nutzung der Wohnung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Einstellung in den öffentlichen Dienst oder der Versetzung an den Dienstort, so werden die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber von der Fehlbelegungsabgabe für die Dauer von zwei Jahren seit dem Beginn des Mietverhältnisses freigestellt.

§ 10

Verwendung des Aufkommens

(1) Das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe fließt jeweils der Gemeinde zu, die sie erhoben hat. Die Gemeinde ist berechtigt, zur Abgeltung des Verwaltungsaufwandes, der ihr aus dem Vollzug dieses Gesetzes entsteht, eine Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 15 Prozent des jährlichen Aufkommens einzubehalten. Abweichend von Satz 2 beträgt die Verwaltungskostenpauschale bis zum 31. Dezember 2018 im Falle einer kommunalen Gemeinschaftsarbeit nach dem Vierten Abschnitt des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit vom 16. Dezember 1969 (GVBl. I S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622), 20 Prozent des jährlichen Aufkommens.

(2) Im Falle einer kommunalen Gemeinschaftsarbeit nach dem Vierten Abschnitt des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit fließt das Aufkommen nach Abzug der Verwaltungskostenpauschale nach Abs. 1 Satz 2 oder 3 der Gemeinde zu, in deren Gebiet die Sozialmietwohnungen belegen sind, für die eine Fehlbelegungsabgabe erhoben wird.

(3) Das nach Abzug der Verwaltungskostenpauschale verbleibende Aufkommen ist innerhalb der folgenden drei Haushaltsjahre zur Förderung von Sozialmietwohnungen in Anwendung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes einzusetzen. Die fristgerechte Verwendung setzt voraus, dass die Mittel innerhalb des in Satz 1 genannten Zeitraums für ein bestimmtes Vorhaben verbindlich zugesagt sind.

(4) Vergibt eine Gemeinde aus dem Aufkommen Darlehen, gilt für die Zinsen und die Tilgung Abs. 3, solange nicht in einer Rechtsverordnung nach § 14 Nr. 1 bestimmt ist, dass in dieser Gemeinde keine Fehlbelegungsabgabe zu erheben ist.

(5) Soweit das Aufkommen nicht nach Abs. 3 verwendet worden ist oder die Zinsen und die Tilgung nicht nach Abs. 4 verwendet worden sind, sind diese Mittel an das Land abzuführen. Dieses setzt die Mittel zur Förderung von Sozialmietwohnungen nach dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz ein.

(6) Abweichend von den Abs. 2 bis 5 fließt in den Fällen des § 9 das Aufkommen nach Abzug der Verwaltungskostenpauschale dem Darlehens- oder Zuschussgeber zu. Es ist zur Förderung des allgemeinen Wohnungsbaus zu verwenden, soweit ein Bedarf besteht. Satz 1 findet entsprechende Anwendung auf Wohnungsfürsorgewohnungen, wenn von den für sie gewährten Baudarlehen oder den mit Zins- und Tilgungshilfe geförderten Darlehen dem Betrag nach das Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln überwiegt.

§ 11

Zuständigkeiten

(1) Die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe wird den Gemeinden als Aufgabe zur Erfüllung nach Weisung nach § 4 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung übertragen. Fachaufsichtsbehörde ist das für Wohnungswesen zuständige Ministerium.

(2) Örtlich zuständig ist die Gemeinde, in deren Gebiet sich die Sozialmietwohnung befindet. Hat die Gemeinde einer anderen Gemeinde das Recht eingeräumt, für die Vermietung einer Sozialmietwohnung wohnungssuchende Personen zur Auswahl zu benennen (Benennungsrecht), ist die Gemeinde örtlich zuständig, die das Benennungsrecht besitzt.

(3) Gemeinden können durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung nach Maßgabe des Vierten Abschnitts des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit vereinbaren, dass eine Gemeinde die Aufgaben der übrigen Beteiligten in ihre Zuständigkeit übernimmt. Die Übernahme der Aufgabenwahrnehmung ist vom für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen. Aufsichtsbehörde ist das für Wohnungswesen zuständige Ministerium.

§ 12

Behördliche Mitteilungspflichten

(1) Die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen hat der Gemeinde Auskünfte über die

1. Sozialmietwohnung, insbesondere über das Baujahr, die Dauer der Bindung, die Höhe der Miete, und
2. Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber sowie den Beginn des Mietverhältnisses zu erteilen.

(2) Das zuständige Regierungspräsidium hat der Gemeinde Auskünfte über die

1. Wohnungsfürsorgewohnung, insbesondere über das Baujahr, die Dauer der Bindung, die Höhe der Miete, und
2. Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber sowie den Beginn des Mietverhältnisses zu erteilen.

(3) Die Mitteilungspflicht der Wohngeldbehörde nach § 33 Abs. 1, 3 und 5 Satz 1 des Wohngeldgesetzes bleibt unberührt.

(4) Die Mitteilungspflicht der Finanzbehörden nach § 31a Abs. 2 Satz 1 der Abgabenordnung in der Fassung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866, 2003 I S. 61), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2417), bleibt unberührt.

§ 13

Berichts- und Informationspflichten

(1) Die Gemeinden legen dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium in zweijährigem Abstand beginnend mit dem 1. Januar 2018 einen Bericht vor, insbesondere über die Anzahl der Sozialmietwohnungen und die abgabepflichtigen Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber sowie über die Höhe des Aufkommens.

(2) Stellt die Gemeinde Verstöße gegen das Hessische Wohnraumförderungsgesetz, das Hessische Wohnungsbindungsgesetz oder die für die nach § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geförderten Wohnungen getroffenen Vereinbarungen fest, teilt sie dies der für den Vollzug dieser Vorschriften zuständigen Stelle mit.

§ 14

Verordnungsermächtigungen

Die Landesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung

1. Gemeinden zu bestimmen, in denen eine Fehlbelegungsabgabe nicht zu erheben ist, wenn zu erwarten ist, dass der Verwaltungsaufwand, auch im Falle einer kommunalen Gemeinschaftsarbeit nach dem Vierten Abschnitt des Gesetzes über die kommunale Gemeinschaftsarbeit, in einem unangemessenen Verhältnis zu dem Aufkommen steht,
2. die Höchstbeträge für einzelne Gemeinden nach Mietstufen auf Grundlage des üblichen Entgelts für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum zu bestimmen; bei der Festlegung sind das Baujahr, die Wohnungsgröße sowie die Ausstattung zugrunde zu legen.

§ 15

Bußgeldvorschriften

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. entgegen § 5 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 und 4 seiner Auskunftspflicht nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt und deshalb die Festsetzung unterblieben ist,

2. entgegen § 5 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 und 4 seiner Auskunftspflicht nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt und deshalb keine oder eine zu niedrige Fehlbelegungsabgabe festgesetzt worden ist oder
3. entgegen § 5 Abs. 2 Satz 1 eine wesentliche Änderung in den Verhältnissen, nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig mitteilt und deshalb eine Erhöhung der Abgabepflicht nach § 8 Abs. 2 unterblieben ist oder zu niedrig erfolgte.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2 500 Euro geahndet werden.

(3) Zuständige Verwaltungsbehörde für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten ist der Gemeindevorstand.

§ 16 **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft. Es tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2020 außer Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

In Hessen sind in etwa 103.000 Sozialwohnungen sowie 2.200 Wohnungsfürsorgewohnungen des Landes vorhanden, deren Miete durch den Einsatz von öffentlichen Fördermitteln vergünstigt wird.

Mit Ausnahme der Wohnungsfürsorgewohnungen wird die Berechtigung zum Bewohnen einer Sozialwohnung lediglich im Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses geprüft. Gemäß § 17 des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWOFG) oder § 5 des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes (HWOBindG) stellt die zuständige Gemeinde einen Wohnberechtigungsschein aus, wenn das Haushaltseinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze nicht überschreitet. Ändern sich die Verhältnisse im Laufe der Zeit, wirkt sich dies nicht auf das Mietverhältnis aus. Die Mieterinnen und Mieter dürfen auch dann noch in der Sozialwohnung bleiben, wenn eine erhebliche Einkommensüberschreitung vorliegt. Sie sind nicht zum Auszug verpflichtet, obwohl ihnen die Sozialwohnung eigentlich nicht mehr zusteht. Wohnberechtigte Haushalte, die auf den Bezug einer Sozialwohnung angewiesen wären, müssen sich stattdessen auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt mit teurerem Wohnraum versorgen.

Die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe trägt dazu bei, diesen Missstand auszugleichen. Sie dient der Abschöpfung einer anfänglich berechtigten, später jedoch fehlgeleiteten Subvention. Die fehlbelegenden Mieterinnen und Mieter werden dazu verpflichtet, eine Abschöpfungsabgabe zu leisten, die den ungerechtfertigten Mietzinsvorteil ausgleicht. Die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe stellt damit ein Ausgleichsinstrument dar, das dem Gemeinwohl dient.

Darüber hinaus erhalten die Gemeinden durch die Fehlbelegungsabgabe zusätzliche finanzielle Mittel, die sie für die Förderung von Sozialmietwohnungen einsetzen können. Dies erweitert den Handlungsspielraum der Gemeinden. Es können zusätzliche Sozialwohnungen geschaffen werden, die auch den wohnberechtigten Haushalten zur Verfügung stehen, die bislang nicht zum Zuge gekommen sind.

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034) haben die Länder die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für wesentliche Teile des Wohnungswesens erhalten. Von dieser im Zuge der Föderalismusreform übertragenen neuen Kompetenz, die dem besonderen Regionalbezug des Wohnungswesens Rechnung trägt, wird in Hessen Gebrauch gemacht.

Das Gesetz über die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen Wohnraumförderung (Fehlbelegungsabgabe-Gesetz) gilt für Mieterinnen und Mieter und sonstige Nutzungsberechtigte einer öffentlich geförderten Mietwohnung. Räumlich begrenzt ist das Gesetz auf das gesamte Gebiet des Landes Hessens. Nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 8. Juni 1988, Az.: 2 BvL 9/85, 2 BvL 3/86 (BVerfGE 78, S. 249 - 289) ist die Fehlbelegungsabgabe grundsätzlich in allen hessischen Gemeinden zu erheben, in denen der Subventionsvorteil mit angemessenem Verwaltungsaufwand abgeschöpft werden kann.

Die Zahlung der Fehlbelegungsabgabe tangiert das zivilrechtliche Mietverhältnis zwischen Vermieter und Mieterinnen und Mietern nicht. Auch die Höhe der Miete bleibt davon unberührt. Die Leistung ist eine Zahlung der Mieterinnen und Mieter an die öffentliche Hand im Sinne einer Abschöpfungsabgabe (BVerfG, Beschluss vom 17. Januar 1981, Az.: 1 BvR 1585/82 und Beschluss vom 8. Juni 1988, a.a.O.).

Beschäftigte des öffentlichen Dienstes des Landes und der Gemeinden, die eine mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderte Wohnung bewohnen, werden ebenfalls in die gesetzlichen Vorschriften über die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe einbezogen. Die Berücksichtigung der Wohnungsfürsorgewohnungen ist sachgerecht, denn der Wohnungsfürsorgewohnungsbestand weist Parallelen zum Bestand der Sozialwohnungen auf im Hinblick auf die Förderung selbst sowie die sich daraus ergebende Subventionswirkung.

Grundsätzlich können alle Beschäftigten des öffentlichen Dienstes des Landes und der Gemeinden eine Wohnungsfürsorgewohnung unabhängig von ihrem Einkommen beziehen. Dies steht der Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe jedoch nicht entgegen. Sowohl unter dem Gesichtspunkt des Subventionszwecks als auch des Fürsorgeaspekts ist zu unterscheiden zwischen der durch die Förderung erzielten Wohnraumversorgung dieses Personenkreises und der gleichzeitig erreichten Subventionswirkung. Durch die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe wird die Wohnraumversorgung der Beschäftigten nicht gefährdet. Gegenstand der Regelungen ist allein der Entzug von finanziellen Vorteilen, die für mehr verdienende Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber nicht gerechtfertigt erscheinen.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1 (Anwendungsbereich)

Zu Abs. 1

Abs. 1 bestimmt den grundsätzlichen Anwendungsbereich des Gesetzes. Es gilt nicht nur für die nach dem HWoFG geförderten Wohnungen. Aufgrund der Übergangsvorschrift in § 26 HWoFG sowie der Anwendungsvorschrift in § 1 HWoBindG sind auch Wohnungen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz sowie mit Mitteln nach § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert wurden, von der Abgabepflicht umfasst. Dies betrifft nicht nur den Bestand, sondern auch Sozialmietwohnungen, die modernisiert wurden, sofern Mietpreis- und Belegungsbindungen bereits vor Beginn des Mietverhältnisses entstanden sind, sowie Sozialmietwohnungen, für die ein Belegungsrecht erworben wurde. Auch der Fall der mittelbaren Belegung einer Sozialmietwohnung ist in den Anwendungsbereich einbezogen.

Ebenso fallen die im Rahmen der vereinbarten Förderung geförderten Wohnungen nach § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes unter die Abgabepflicht.

Zu Abs. 2

Abs. 2 enthält eine Sonderregelung für den Fall der Untervermietung. Hierdurch soll die Umgehung des Gesetzes durch das Eingehen von Untermietverhältnissen verhindert werden.

Nach Satz 1 wird vermutet, dass sowohl der untervermietete als auch der nicht untervermietete Teil der Sozialmietwohnung jeweils für sich als selbstständige Sozialmietwohnung gelten soll. Gleiches gilt in Anwendung von Satz 2 für die Untervermietung von mit öffentlichen Mitteln geförderten Eigentumswohnungen.

Die Vorschrift ist auch anwendbar, sofern die gesamte Sozialmietwohnung untervermietet wird, nicht jedoch wenn mehrere Personen eine Sozialmietwohnung gemeinsam anmieten.

Die Berechnung der Wohnfläche einer Sozialmietwohnung bestimmt sich nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung.

Zu Abs. 3

Nach dieser Vorschrift sind Wohnungen vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgeschlossen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes oder nach dem HWoFG für Studierende errichtet wurden (z.B. Studentenappartements), da Studierende in der Regel diese nur für eine begrenzte Zeit bewohnen dürfen und so eine Fehlförderung bereits vermieden wird.

Zu Abs. 4

Bei einem Mietverhältnis, das für Wohnraum begründet wurde, der bisher keiner Mietpreis- und Belegungsbindung unterlag und der während der Dauer dieses Mietverhältnisses Bindungen unterworfen wird, entsteht erst bei Abschluss eines neuen Mietverhältnisses die Abgabepflicht. Dies ist insbesondere bei nicht preisgebundenem Wohnraum, der nach den Richtlinien der sozialen Wohnraumförderung zur Modernisierung von Mietwohnungen (Staatsanzeiger 31/2013, S. 930) gefördert wird, der Fall. Anders beurteilt sich dagegen der Erwerb von Belegungsrechten durch Verlängerung der auslaufenden Bindungen, ohne dass ein Mieterwechsel stattgefunden hat.

Zu § 2 (Abgabepflicht)

Zu Abs. 1

Abs. 1 definiert den Begriff der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhabers. Neben der Mieterin oder dem Mieter sind auch sonstige Personen, die die Wohnung berechtigterweise nicht nur vorübergehend nutzen, umfasst. Hierzu zählen nicht nur Genossenschaftsmitglieder, sondern alle Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnung.

Die Abgabepflicht der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber entsteht nach Satz 1 erst dann, wenn die Einkommensgrenze um mindestens 20 Prozent überschritten wird. Der Bemessung des Schwellenwertes liegt eine Abwägung zwischen dem Bestreben, Härtefallsituationen zu vermeiden, und dem Ziel, zusätzliche Mittel für den Wohnungsbau zu generieren, zugrunde.

Maßgeblich für die Abgabepflicht sind die Einkommensgrenzen in der sozialen Wohnraumförderung, welche sich nach § 5 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und 4 HWoFG bestimmen (Nr. 1). Die Einkommensgrenzen werden nach § 5 Abs. 4 HWoFG jeweils nach drei Jahren an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland angepasst. Sie betragen ab dem 1. Januar 2014 für einen Einpersonenhaushalt 15.327 Euro, für einen Zweipersonenhaushalt 23.254 Euro sowie zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5.285 Euro (Staatsanzeiger 51/2013 S. 1561). Für Kinder kommen jeweils 650 Euro hinzu. Nach § 9 sind diese Einkommensgrenzen auch für die Wohnungsfürsorgewohnungen anwendbar.

Bei besonderen Förderprogrammen, für die eine Abweichung von den genannten Einkommensgrenzen durch Rechtsverordnung aufgrund § 5 Abs. 5 HWoFG erfolgt ist, sind diese Einkommensgrenzen maßgeblich (Nr. 2).

Die Einkommensgrenzen für nach § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geförderte Wohnungen werden ebenfalls nach § 5 Abs. 4 HWoFG angepasst und im Staatsanzeiger veröffentlicht (Nr. 3). Sie betragen ab dem 1. Januar 2014 für einen Einpersonenhaushalt 24.734 Euro, für einen Zweipersonenhaushalt 35.092 Euro sowie zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5.179 Euro (Staatsanzeiger 51/2013 S. 1561).

Änderungen der Einkommensgrenzen während eines Leistungszeitraums führen nicht zu einer Neuberechnung der Abgabepflicht. Sie wirken sich damit nicht auf den aktuellen Festsetzungsbescheid aus.

Satz 2 normiert die gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber einer Sozialmietwohnung. Diese wird auch durch den Tod einer Wohnungsinhaberin oder eines Wohnungsinhabers nicht tangiert. Nach Abs. 1 Satz 1 besteht eine persönliche Abgabepflicht aller Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber, sodass es keiner neuen Festsetzung bedarf.

Zu Abs. 2

Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung wird nach Nr. 1 die Fehlbelegungsabgabe bei Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhabern nicht erhoben, bei denen unterstellt werden kann, dass ihr Einkommen die maßgebliche Einkommensgrenze nicht überschreitet. Eine gesonderte Berechnung des Einkommens muss nicht vorgenommen werden. Ausreichend ist der Nachweis, dass entsprechende Leistungen bezogen werden. Erhält die Wohnungsinhaberin oder der Wohnungsinhaber Wohngeld, kann der Nachweis entfallen, sofern ein Datenabgleich der Gemeinde mit der Wohngeldbehörde nach § 12 Abs. 3 erfolgt ist.

In allen Fällen sind die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber verpflichtet, wesentliche Änderungen nach § 5 Abs. 2 mitzuteilen.

Die Vorschrift gilt auch, wenn lediglich eine Wohnungsinhaberin oder ein Wohnungsinhaber die genannten Leistungen erhält, da auch in diesen Fällen davon ausgegangen werden kann, dass das Gesamteinkommen des Haushalts unterhalb der maßgeblichen Einkommensgrenze liegt.

Nr. 2 dient ebenfalls der Verwaltungsökonomie. Bezieht eine Mieterin oder ein Mieter eine Sozialwohnung, muss die Wohnberechtigung mittels eines Wohnberechtigungsscheins nach § 17 HWoFG oder nach § 5 HWoBindG nachgewiesen werden. Im Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses werden die Einkommensgrenzen folglich erfüllt. Es kann davon ausgegangen werden, dass in den ersten beiden Jahren das Einkommen nicht so weit steigt, dass eine Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenzen eintritt. Gleiches gilt für nach § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geförderte Wohnungen. Die Regelung findet Anwendung sowohl auf den Bezug von neu gebauten als auch auf Bestandswohnungen. Sie trägt damit zur Verwaltungsvereinfachung bei. Für Wohnungsfürsorgewohnungen gilt sie gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 nicht.

Zu § 3 (Höhe der Fehlbelegungsabgabe)

Zu Abs. 1

Die Vorschrift regelt die Höhe der Fehlbelegungsabgabe. Sie ist abhängig von dem Maß der Überschreitung der Einkommensgrenze.

Durch den vollständigen Wegfall der Mietsubventionsberechtigung ab zwanzigprozentigen Überschreitens der Einkommensgrenze käme es zu einer sprunghaften Erhöhung der Mietbelastungsquote eines Haushaltes, wenn unmittelbar die Pflicht zur Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe in voller Höhe einsetzen würde. Um dadurch entstehende soziale Härten zu mindern, aber auch zur Bewahrung der Anreizkompatibilität im Hinblick auf die Entscheidung eines Haushalts, sein Einkommen zu erhöhen (z.B. durch die Ausdehnung der Erwerbsarbeit), wird eine Übergangszone geschaffen, innerhalb derer die Mietbelastung durch die Fehlbelegungsabgabe schrittweise an die Mietbelastung im frei finanzierten Wohnungsmarkt angeglichen wird.

Die Staffelung wird im Gesetz nicht nominal, sondern in Prozent des individuell festzulegenden einkommensabhängigen Höchstbetrages festgelegt. Durch die Staffelung bleibt die relative Belastungshöhe in Abhängigkeit vom Einkommen in etwa konstant. So wird eine sprunghafte Zusatzbelastung der Abgabepflichtigen vermieden. Die zunehmende Belastung in Abhängigkeit vom Einkommen auch bei unterschiedlichen ortsüblichen Miethöhen bleibt erhalten.

Zu Abs. 2

Der Begriff des Höchstbetrags wird in Abs. 2 geregelt. Dieser ist insbesondere für die Höhe der Zahlungspflicht der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber nach Abs. 1 relevant. Er wird

durch Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 14 Nr. 2 konkretisiert. Die Höchstbeträge orientieren sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete für nicht preisgebundene Wohnungen.

Durch die Einführung von Höchstbeträgen soll verhindert werden, dass die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber ihre Wohnungen wegen zu hoher finanzieller Belastungen, die durch die Zahlung der Miete und der Fehlbelegungsabgabe entstehen, aufgeben müssen.

Zu Abs. 3

Die Norm legt fest, was unter der maßgeblichen Miete nach diesem Gesetz zu verstehen ist, in der Regel kann bei der geschuldeten Miete von der tatsächlich gezahlten Miete ausgegangen werden.

Nicht umfasst sind nach der Neubaumietenverordnung Zuschläge wegen Ausgleichszahlungen nach § 7 HWoBindG, insbesondere für Freistellungen von der Belegungsbindung (§ 26 Abs. 1 Nr. 3 der Neubaumietenverordnung), sowie Zuschläge zur Deckung erhöhter Aufwendungen, die nur für einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit entstehen (§ 26 Abs. 1 Nr. 4 der Neubaumietenverordnung).

Zu § 4 (Einkommensermittlung)

Die Einkommensermittlung richtet sich nach §§ 6 und 7 HWoFG. Diese Regelung dient damit der Verwaltungsvereinfachung, da die Einkommensermittlung der zur Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins entspricht. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Ermittlung des Einkommens ist das Auskunftsverlangen der Gemeinde.

Zu § 5 (Auskunfts- und Mitteilungspflichten, Nachweise)

Zu Abs. 1

Zur Durchführung des Gesetzes fordert die Gemeinde die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber jeder Sozialmietwohnung nach diesem Gesetz auf mitzuteilen, welche Personen in der Wohnung leben und welches Haushaltseinkommen besteht. Außerdem ist die Höhe der maßgeblichen Miete bekannt zu geben.

Die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber sind verpflichtet, die Auskünfte innerhalb einer angemessenen Frist zu erteilen. Als angemessene Frist ist ein Zeitraum von etwa vier Wochen mit einer einmaligen Verlängerungsmöglichkeit um bis zu zwei Wochen anzusehen. Kommen die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber der Aufforderung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nach, kann die Gemeinde ein Ordnungswidrigkeitsverfahren nach § 15 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 einleiten.

Von der Auskunftspflicht in Bezug auf die maßgeblichen Verhältnisse sind diejenigen Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber befreit, die sich bereit erklären, den Höchstsatz an Fehlbelegungsabgabe zu zahlen.

Zu Abs. 2

Die Vorschrift normiert die Pflicht der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber, alle wesentlichen Änderungen unverzüglich mitzuteilen. Die Anzeige muss nicht sofort, aber ohne schuldhaftes Zögern, das heißt innerhalb einer nach den Umständen des Einzelfalls zu bemessenden Frist, erfolgen.

Satz 2 enthält eine abschließende Aufzählung, wann eine wesentliche Änderung vorliegt.

Teilt eine Wohnungsinhaberin oder ein Wohnungsinhaber eine wesentliche Änderung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig mit, kann die Gemeinde ein Ordnungswidrigkeitsverfahren nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 einleiten, sofern dadurch eine Erhöhung der Abgabepflicht nicht oder zu niedrig erfolgt ist.

Zu Abs. 3

Der Arbeitsgeber muss der Gemeinde auf deren Aufforderung hin die erforderlichen Informationen über die Wohnungsinhaberin oder den Wohnungsinhaber erteilen. In den überwiegenden Fällen wird die Ausstellung einer Verdienstbescheinigung ausreichend sein.

Zu Abs. 4

Die Vermieter haben auf Aufforderung der Gemeinde Auskunft zu geben. Dies wird insbesondere erforderlich sein, damit die Gemeinde feststellen kann, welche Personen in der Wohnung leben. Auch das Datum des Beginns des Mietverhältnisses kann für die Gemeinde erforderlich sein, beispielsweise um den Beginn der Abgabepflicht festzulegen. Da die Gemeinde in der Regel keine Kenntnis über die aktuelle maßgebliche Miete hat, sind die Vermieter hierüber ebenfalls zur Auskunft verpflichtet.

Zu Abs. 5

Die Vorschrift regelt die Rechte der Gemeinde, die zur Überprüfung der Einhaltung der Auskunftspflichten durch die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber erforderlich sind.

Zu § 6 (Entstehen der Ansprüche)

Die Vorschrift regelt das Entstehen der Ansprüche aus dem Abgabenverhältnis. Sie ist Ausfluss der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung. Es bedarf einer klaren Trennung zwischen dem abstrakten Entstehen der Ansprüche aus dem Abgabenverhältnis und deren Konkretisierung durch Festsetzung gegenüber der oder dem Abgabepflichtigen nach § 7. Als Voraussetzung für die Abgabepflicht wird die Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen verlangt.

Die Ansprüche aus dem Abgabenverhältnis entstehen, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen für die Abgabepflicht verwirklicht sind, das heißt die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 vorliegen. Damit entsteht der Anspruch kraft Gesetzes in derselben juristischen Sekunde. Die Frage des Entstehungszeitpunktes des Anspruchs stellt sich vor allem für den Zeitpunkt der erstmaligen Festsetzung, aber auch für die Frage der Rückwirkung nach § 8.

Zu § 7 (Festsetzungsbescheid, Leistungszeitraum)

Zu Abs. 1

Die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe und damit zugleich die Konkretisierung der Abgabepflicht gegenüber dem einzelnen Abgabepflichtigen erfolgt durch eine entsprechende Festsetzung.

Der Leistungszeitraum, für den ein Bescheid erteilt wird, beträgt grundsätzlich zwei Jahre. Allerdings erhält die Gemeinde die Möglichkeit, ihn auf vier Jahre auszuweiten, wenn sie davon ausgehen kann, dass keine Veränderungen in den Verhältnissen eintreten, die sich auf die Abgabepflicht auswirken. Dies kann zum Beispiel bei Rentnerinnen und Rentnern sowie bei Empfängerinnen und Empfängern von Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsunfähigkeit nach SGB XII der Fall sein. Damit hat spätestens nach vier Jahren eine erneute Überprüfung der Abgabepflichtigen zu erfolgen.

Zu Abs. 2

Die Vorschrift regelt die Einführung der Fehlbelegungsabgabe. Um der Gemeinde eine ausreichende Vorbereitungszeit zu gewähren, beginnt die Abgabepflicht am 1. Januar 2016.

Satz 2 bietet zudem die Möglichkeit für die Gemeinde, den Beginn der Abgabepflicht zu staffeln, sofern es ihr aufgrund der Vielzahl der zu überprüfenden Sozialwohnungen und des damit verbundenen Verwaltungsaufwands zur Prüfung der Einkommensverhältnisse tatsächlich nicht möglich ist, den in Satz 1 genannten Stichtag einzuhalten. Mit dieser Ausnahmeregelung ist jedoch restriktiv umzugehen, insbesondere muss der Gleichbehandlungsgrundsatz beachtet werden. Daher soll eine Staffelung nur in einem begrenzten Rahmen möglich sein. Maßgebliche Kriterien für eine Differenzierung sind insbesondere das Datum des Beginns des Mietverhältnisses, das Jahr der Bewilligung der Fördermittel für die Sozialmietwohnung oder das Datum der Bezugsfertigkeit der Sozialmietwohnung. Die Staffelungsmöglichkeit soll am 1. Juli 2016 abgeschlossen sein.

Nach Satz 3 können Festsetzungsbescheide, die nach dem jeweiligen Stichtag ausgestellt werden, bis zu drei Monate rückwirkend Wirkung entfalten. Die Regelung gilt lediglich für die Fälle der erstmaligen Festsetzung. Sie trägt dem erhöhten Verwaltungsaufwand der Gemeinde Rechnung, für die durch die erstmalige Erfassung der Wohnungen Mehrarbeit entsteht.

Zu Abs. 3

Die Vorschrift benennt zwei Fälle, in denen die Gemeinde einen sog. Höchstbetragsbescheid erlassen kann. Kommt die oder der Abgabepflichtige ihrer oder seiner in § 5 Abs. 1 Satz 1 normierten Auskunftspflicht nicht nach, kann unterstellt werden, dass das Einkommen die Einkommensgrenze um mehr als 80 Prozent übersteigt mit der Folge, dass die nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 höchst zulässige Fehlbelegungsabgabe zu entrichten ist.

Die Gemeinde trifft die Entscheidung, ob der Höchstbetrag nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 festgesetzt wird, im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens. Ist ihr beispielsweise aus anderen Gründen bekannt, dass die oder der Abgabepflichtige die Einkommensgrenze nicht überschreitet und dies zu einem Wegfall der Abgabepflicht führt, käme die abgabepflichtige Person seiner Auskunftspflicht nach, kann sie von Anfang an auf den Erlass eines sog. Höchstbetragsbescheides verzichten. Die Möglichkeit, ein Ordnungswidrigkeitsverfahren nach § 15 Abs. 1 Nr. 1 einzuleiten, bleibt unberührt. Der Verzicht auf die Festsetzung des Höchstbetrages ist auch dann gerechtfertigt, wenn die abgabepflichtige Person die Frist zur Auskunftserteilung aus Umständen versäumt, die sie nicht zu vertreten hat.

Nr. 2 dient vor allem der Verwaltungsvereinfachung, da die Einkommensverhältnisse derjenigen Abgabepflichtigen nicht überprüft werden müssen, die im Bewusstsein der hohen Einkommensüberschreitung keine Angaben machen.

Zu Abs. 4

Die Fehlbelegungsabgabe wird monatlich im Voraus gezahlt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand sind Kleinbeträge bis 10 Euro nur einmal im Quartal zu leisten.

Zu § 8 (Änderung und Aufhebung des Festsetzungsbescheides)

Zu Abs. 1

Abs. 1 enthält eine Regelung für die Fälle, in denen die Wohnungsinhaberin oder der Wohnungsinhaber bei wesentlicher Änderung der Verhältnisse eine Herabsetzung oder Aufhebung seiner Abgabepflicht beantragen kann. Der Begriff der wesentlichen Änderung wird in § 5 Abs. 2 Satz 2 definiert. Aus Gründen der Verwaltungsökonomie muss die Herabsetzung oder Änderung für einen Zeitraum von nicht unerheblicher Dauer bestehen. Die Wohnungsinhaberin oder der Wohnungsinhaber erhält einen geänderten Festsetzungsbescheid für den Monatsbeginn, der auf die Änderung folgt. Wird der Antrag jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt gestellt, ist nach Satz 2 der Monat der Mitteilung relevant. Eine Rückwirkung ist nach Satz 3 in den Fällen möglich, in denen ein Ereignis, das zu einer wesentlichen Änderung führt, Wirkung für die Vergangenheit hat. Eine Rückwirkung ist beispielsweise vorzunehmen, wenn die zuständige Behörde das Vorliegen einer Behinderung oder die Änderung des Grades der Behinderung rückwirkend feststellt.

Gemäß Abs. 5 führt die Änderung der Abgabepflicht zum Neubeginn des Leistungszeitraums.

Zu Abs. 2

Die Vorschrift betrifft den Fall, dass die wesentliche Änderung der Verhältnisse zu einer Erhöhung der Abgabepflicht führt. Relevanter Zeitpunkt für den geänderten Bescheid ist hier der Moment, in dem die Mitteilungspflicht nach § 5 Abs. 2 i.V.m. § 6 entsteht, das heißt die wesentliche Änderung eintritt. Diejenigen Wohnungsinhaberinnen oder Wohnungsinhaber, die ihrer Auskunftspflicht rechtzeitig nachkommen, sollen im Sinne einer gleichmäßigen und gerechten Heranziehung nicht schlechter gestellt werden als diejenigen, die die Mitteilung verzögern. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Abs. 1 verwiesen.

Zu Abs. 3

Machen nach § 5 Abs. 1 auskunftspflichtige Personen unvollständige oder falsche Angaben, so kann der geänderte Festsetzungsbescheid rückwirkend bis zum Beginn des Leistungszeitraums erlassen werden. Die Vorschrift trägt der Gleichbehandlung aller abgabepflichtigen Personen Rechnung. Sie wird ergänzt durch den Ordnungswidrigkeitstatbestand in § 15 Abs. 1 Nr. 2.

Zu Abs. 4

Abs. 4 knüpft inhaltlich an § 7 Abs. 3 Nr. 1 an. Die dort normierte Vermutung, dass die Einkommensgrenze in Anwendung des § 3 Abs. 1 Nr. 4 um 80 Prozent überschritten wird, ist nur so lange gerechtfertigt, wie der Auskunftspflicht nach § 5 Abs. 1 Satz 1 durch den Abgabepflichtigen nicht nachgekommen wird. Der verspätete Nachweis wirkt nach Satz 1 jedoch lediglich für die Zukunft, um unter dem Gesichtspunkt einer gleichmäßigen und gerechten Heranziehung eine ungerechtfertigte Privilegierung gegenüber den Personen, die ihrer Auskunftspflicht rechtzeitig erfüllen, zu vermeiden.

Satz 2 enthält eine Ausnahme für die Fälle, bei denen die Abgabepflicht rückwirkend entfällt. Sie dient damit der Verwaltungsvereinfachung, da eine Beitreibung des bisher nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 festgesetzten Höchstbetrages praktisch unmöglich ist. Diese Personen hätten bei rechzeitigem Erfüllen der Auskunftspflicht nie zur Zahlung der Fehlbelegungsabgabe herangezogen werden können, da die Voraussetzungen des § 6 nicht gegeben sind.

Zu Abs. 5

Abs. 5 legt fest, dass der Leistungszeitraum in den Fällen des Abs. 1, 2 und 4 Satz 1 neu beginnt. Die Regelung dient der Verwaltungsvereinfachung. Darüber hinaus führen die flexiblen Leistungszeiträume mittel- bis langfristig zu einer ganzjährigen gleichmäßigen Arbeitsauslastung der Gemeinden.

Zu Abs. 6

Abs. 6 regelt abschließend die Fälle, in denen der Festsetzungsbescheid aufzuheben ist, da die Abgabepflicht endet.

Die Fehlbelegungsabgabe dient dazu, Fehlsubventionierungen in Form von unberechtigten Mietvorteilen bei Sozialwohnungen abzubauen. Entfällt dieser Missstand ist der Festsetzungsbescheid daher von Amts wegen aufzuheben.

Unterliegt eine Wohnung keinen Mietbindungen mehr, ist eine Fehlsubventionierung zu verneinen, da die Wohnung nunmehr als freifinanziert gilt. Konsequenterweise entfällt die Abgabepflicht nach Nr. 1.

Auch die Beendigung des Mietverhältnisses führt zum Erlöschen der Abgabepflicht (Nr. 2).

Stirbt die Wohnungsinhaberin oder der Wohnungsinhaber, entfällt die persönliche Abgabepflicht (Nr. 3). Die Erben einer verstorbenen Wohnungsinhaberin oder eines verstorbenen Wohnungsinhabers treten nicht im Wege der Erbfolge in die abstrakte Abgabepflicht der oder des Verstorbenen ein, sondern haften nur für bereits begründete Verbindlichkeiten. Die persönliche Abgabepflicht der verstorbenen Wohnungsinhaberin oder des verstorbenen Wohnungsinhabers, die auf dem eingegangenen Mietverhältnis beruht, endet naturgemäß mit deren oder dessen Tod, weil sie von deren oder dessen persönlichen Verhältnissen abhängt und damit auch nicht auf die Erben übergeht. Davon unabhängig ist die gesamtschuldnerische Haftung zu sehen (vergleiche § 2 Abs. 1 Satz 3). Folgerichtig ist der Festsetzungsbescheid lediglich dann aufzuheben, wenn die Sozialmietwohnung frei wird, weil keine weiteren Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber existieren.

Zu § 9 (Wohnungsfürsorgewohnungen)

Zu Abs. 1

Abs. 1 normiert die entsprechende Anwendung des Gesetzes auf Wohnungsfürsorgewohnungen des Landes und der Gemeinden. Wohnungsfürsorgemittel sind wie die Mittel für die soziale Wohnraumförderung in öffentlichen Haushalten gesondert ausgewiesen. Für die Förderung gelten für Wohnungsfürsorgewohnungen mit bestimmten förderungsspezifischen Abweichungen dieselben preisrechtlichen Vorschriften wie für Sozialmietwohnungen. Es bestehen für die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber insoweit keine Abweichungen gegenüber Sozialmietwohnungen im Hinblick auf den durch die Förderung erlangten Vorteil.

Die Einkommensgrenze für die Abgabepflicht richtet sich nach § 5 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und 4 HWoFG.

§ 2 Abs. 2 Nr. 2 findet keine Anwendung. Nach den Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen für Beschäftigte des Landes - WofR 2014 - (Staatsanzeiger 11/2014 S. 234) können grundsätzlich alle Beschäftigte des Landes auf Antrag eine Wohnungsfürsorgewohnung erhalten. Das Einhalten einer Einkommensgrenze zum Nachweis der Wohnberechtigung ist nicht erforderlich. Insoweit entfällt die Rechtfertigung für eine Freistellung nach Beginn des Mietverhältnisses wegen vermuteten unveränderten Einkommens. Die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber sind sofort abgabepflichtig. Eine Ausnahme gilt lediglich in den Fällen des Abs. 2.

Zu Abs. 2

Die Vorschrift soll die Einbeziehung der Wohnungsfürsorgewohnungen in den Auswirkungen in den Fällen mildern, in denen sie unter Fürsorgegesichtspunkten besondere Bedeutung hat. Daher werden Beschäftigte bei Einstellungen und Versetzungen für zwei Jahre, d.h. für einen Leistungszeitraum, von der Abgabepflicht freigestellt.

Zu § 10 (Verwendung des Aufkommens)

Zu Abs. 1

Das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe fließt zunächst der erhebenden Gemeinde zu. Sie darf pauschal 15 Prozent des Aufkommens einbehalten, um ihre Kosten, die ihr durch die Erhebung entstanden sind, auszugleichen. Mit der Verwaltungskostenpauschale ist der gesamte Verwaltungsaufwand abgegolten, der aus dem Vollzug des Gesetzes entsteht. Kosten, die durch die Mittelverwendung oder für die Verwaltung eines Darlehens (z.B. Verwaltungskostenbeiträge) entstehen, sind nicht umfasst.

Übernimmt eine Gemeinde im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit die Aufgabenwahrnehmung für andere Gemeinden, so darf sie nach Satz 2 eine Verwaltungskostenpauschale von 20 Prozent einbehalten. Diese Ausnahmeregelung gilt bis zum 31. Dezember 2018. Die Verwaltungskostenpauschale wird erhöht, um den zusätzlichen anfänglichen Aufwand abzudecken, der durch die Einrichtung einer interkommunalen Zusammenarbeit entsteht.

Zu Abs. 2

Arbeiten mehrere Gemeinden im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit zusammen, fließt nach Abs. 2 das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe an die Gemeinde zurück, in der das Aufkommen entstanden ist. Im Interesse des Gemeinwohls soll das Aufkommen grundsätzlich vor Ort wieder zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus eingesetzt werden. Unbenommen bleibt die Möglichkeit, dass mehrere Gemeinden im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit zur Umsetzung eines Förderprojektes die Mittel gemeinsam einsetzen.

Zu Abs. 3

Für das übrige nach Abzug der Verwaltungskostenpauschale verbleibende Aufkommen besteht eine Zweckbindung. Die Mittel müssen zur Förderung von Sozialmietwohnungen verwendet werden. Der Begriff ist weit auszulegen. Gefördert werden können nicht nur der Neubau, sondern beispielsweise auch Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen oder der Erwerb von Belegungsrechten sowie Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen nach § 9 Abs. 3 HWoFG. Es kann sich dabei auch um eine ausschließlich kommunale Finanzierung handeln, solange diese nach den Vorschriften des HWoFG erfolgt.

Es besteht eine Ansparmöglichkeit von bis zu drei Jahren, um die Gelegenheit zu bieten, dass auch größere Projekte umgesetzt werden können. Zudem ist bei Gemeinden mit wenigen Sozialwohnungen und daher geringem Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe das Bedürfnis vorhanden, die Mittel über einen gewissen Zeitraum zu sammeln, um Fördermaßnahmen finanzieren zu können.

Zu Abs. 4

Nach dieser Vorschrift müssen die Rückflüsse aus den Förderdarlehen von den Gemeinden erneut zur Förderung von Mietwohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung eingesetzt werden. Ein Abzug der Verwaltungskostenpauschale ist nicht möglich.

Zu Abs. 5

Mittel, die innerhalb von drei Jahren nicht für die soziale Wohnraumförderung eingesetzt werden, sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium zuzuleiten. Dieses ist seinerseits daran gebunden, die Mittel zur Finanzierung von Mietwohnungsprojekten nach dem HWoFG zu verwenden.

Zu Abs. 6

Abs. 6 enthält abweichende Regelungen für die Wohnungsfürsorgewohnungen. Das Aufkommen fließt nach Abzug der Verwaltungskostenpauschale den jeweiligen Darlehens- und Zuschussgebern zu, um von ihnen - sofern ein Bedarf besteht - für die Förderung des allgemeinen Wohnungsbaus eingesetzt zu werden.

Eine von dem in Satz 1 normierten Grundsatz der Abführung des Aufkommens abweichende Regelung gilt nach Satz 2, wenn öffentlich geförderte Wohnungen gleichzeitig überwiegend mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind. Das Aufkommen fließt in diesen Fällen dem jeweiligen Darlehens- und Zuschussgeber der Wohnungsfürsorgemittel zu. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung sind bei der Festlegung, ob überwiegend mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurde, lediglich die als Baudarlehen eingesetzten Beträge maßgeblich.

Zu § 11 (Zuständigkeiten)Zu Abs. 1

Nach Abs. 1 sind die Gemeinden für die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe zuständig. Es handelt sich um eine Weisungsaufgabe nach § 4 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung.

Die soziale Wohnraumförderung ist eine staatliche Aufgabe des Landes im Rahmen der Daseinsvorsorge. Die Vorschrift dient der Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele des Landes und der einheitlichen Rechtsanwendung. Dem Land ist eine Einflussnahme auf die Gemeinden aus Zweckmäßigkeitsgründen erlaubt (Fachaufsicht), jedoch hat es kein Selbsteintrittsrecht und seine Weisungsbefugnis ist auf allgemeine Anordnungen beschränkt. Ein Eingriff in die Einzelausführung ist nur möglich, wenn allgemeine Weisungen nicht beachtet oder gegen geltendes Recht verstoßen wird.

Zu Abs. 2

Die Vorschrift bestimmt die Gemeinde, in deren Gebiet sich die Sozialmietwohnung befindet, als nach diesem Gesetz örtlich zuständige Gemeinde, sodass eine gewisse örtliche Nähe sichergestellt ist. Wirken mehrere Gemeinden bei der sozialen Wohnraumförderung im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit zusammen, ist nach Satz 2 die Gemeinde für die Bestimmung der örtlichen Zuständigkeit maßgeblich, der das Benennungsrecht zusteht, da diese in der Regel im Rahmen der Sicherung der Zweckbestimmung über die Informationen zur Sozialmietwohnung verfügt.

Zu Abs. 3

Abs. 3 regelt den Fall der interkommunalen Zusammenarbeit im Rahmen der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe.

Das Land ist bestrebt, in Anwendung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts vom 8. Juni 1988 (a.a.O.) den Kreis der Adressaten, bei denen es die Mietsubventionsvorteile abschöpft, so zu bestimmen, dass grundsätzlich alle Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber erfasst werden, die diese Vorteile genießen. Durch die interkommunale Zusammenarbeit soll

dies erreicht werden, da sich der Erfassungsgrad erweitert. Dies führt dazu, dass der Verwaltungsaufwand sinkt. Die Regelung dient damit der Effizienz des Verwaltungshandelns. Außerdem werden landesweit mehr Wohnungen berücksichtigt und das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe, das grundsätzlich den Gemeinden zusteht, steigt.

Die interkommunale Zusammenarbeit richtet sich grundsätzlich nach den Regelungen des Gesetzes über die kommunale Gemeinschaftsarbeit. Zuständige Aufsichtsbehörde ist das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium. Die Bekanntmachung der Übernahme der Aufgabenwahrnehmung erfolgt durch das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium. Eine Zusammenarbeit von Gemeinden verschiedener Landkreise oder mit kreisfreien Städten ist grundsätzlich möglich.

Zu § 12 (Behördliche Mitteilungspflichten)

Zu Abs. 1

Die nach der vereinbarten Förderung geförderten Wohnungen unterliegen nicht der gemeindlichen Überwachung nach dem HWoBindG. Der Gemeinde sind diese Wohnungsbestände sowie deren Mieterinnen und Mieter in der Regel nicht bekannt. Zur Erhebung der Fehlbelegungsabgabe sind jedoch Angaben über diese Wohnungen erforderlich. Da die Gemeinden nicht über die Daten der nach § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geförderten Wohnungen verfügen, hat die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen der zuständigen Gemeinde die erforderlichen Informationen zur Verfügung zu stellen.

Die Vorschrift findet darüber hinaus Anwendung, wenn die Gemeinden aus anderen Gründen nicht über die genannten Informationen zu den Wohnungsbeständen verfügen.

Zu Abs. 2

Auch die Wohnungsfürsorgewohnungen des Landes werden nicht von den Gemeinden, sondern von den nach den Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen für Beschäftigte des Landes - WofR 2014 - (Staatsanzeiger 11/2014 S. 234) zuständigen Regierungspräsidien überwacht. Zur Erhebung der Fehlbelegungsabgabe sind die Regierungspräsidien daher verpflichtet, den Gemeinden die notwendigen Daten zu übermitteln.

Zu Abs. 3

Abs. 3 stellt deklaratorisch die Pflicht der Wohngeldbehörde fest, der Gemeinde auf ihr Verlangen hin mitzuteilen, ob die Wohnungsinhaberin oder der Wohnungsinhaber Wohngeld bezieht. Diese Regelung dient der Verwaltungsvereinfachung. Nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 Buchst. a sind Wohngeldempfängerinnen und Wohngeldempfänger von Anfang an von der Abgabepflicht ausgeschlossen. Die Gemeinde muss diese Personengruppe daher nicht weiter überprüfen. Entsprechend § 33 Abs. 3 des Wohngeldgesetzes sind folgende Daten mitzuteilen: Name, Vorname und Geburtsname, Geburtsdatum und -ort, Anschrift der Wohnung, für die Wohngeld beantragt oder bewilligt wurde, Tatsache des Wohngeldantrages und des -empfangs, Zeitraum des Wohngeldempfangs sowie Geschlecht der Wohngeldempfängerin und des Wohngeldempfängers.

Zu Abs. 4

Die Finanzbehörden sind der Gemeinde gemäß § 31a Abs. 2 der Abgabenordnung zur Auskunft verpflichtet. Die Anwendung des § 31a Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b Doppelbuchst. bb der Abgabenordnung rechtfertigt eine Durchbrechung des Steuergeheimnisses. Nach dieser Vorschrift ist die Durchbrechung zulässig, soweit sie für die Durchführung eines Strafverfahrens, eines Bußgeldverfahrens oder eines anderen gerichtlichen oder Verwaltungsverfahren mit dem Ziel der Entscheidung über Bewilligung, Gewährung, Rückforderung, Erstattung, Weitergewährung oder Belassen einer Leistung aus öffentlichen Mitteln erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts stellt die Festsetzung einer Fehlbelegungsabgabe die Rückgängigmachung einer fehlgeleiteten Subvention dar.

Das Auskunftersuchen an die Finanzbehörden ist nachrangig gegenüber der Auskunftspflicht der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber.

Die Finanzbehörden sollen auf Ersuchen der Gemeinde nur die für die Festsetzung der Fehlbelegungsabgabe erforderlichen Daten mitteilen. Die Auskunftspflicht der Finanzbehörden betrifft grundsätzlich die Auskunft über die Einkommensverhältnisse der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber. Neben dem Gehalt sind auch sonstige Einkünfte, beispielsweise aus Vermietung und Verpachtung oder aus Kapitalerträgen, von Bedeutung. Auskunftspflichtig ist deshalb neben den Finanzämtern auch das Bundeszentralamt für Steuern.

Zu § 13 (Berichts- und Informationspflichten)

Zu Abs. 1

Abs. 1 führt die Pflicht der Gemeinden ein, beginnend am 1. Januar 2018 im zweijährigen Abstand einen Bericht an das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium abzugeben. Es sol-

len insbesondere Daten über die Anzahl der geförderten Wohnungen und der abgabepflichtigen Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber sowie über die Höhe des Aufkommens übermittelt werden. Diese Informationen sind beispielsweise zur Feststellung des Ausmaßes des Verwaltungsaufwandes erforderlich.

Zu Abs. 2

Die Vorschrift soll den Informationsaustausch zwischen den in der sozialen Wohnraumförderung zuständigen Stellen sicherstellen. Dies ist insbesondere zur Ahndung der bekannt gewordenen Verstöße nach § 23 HWoFG sowie §§ 25, 26 HWoBindG erforderlich.

Zu § 14 (Verordnungsermächtigungen)

Nr. 1 enthält eine Verordnungsermächtigung für die Landesregierung, die Gemeinden zu bestimmen, in denen die Fehlbelegungsabgabe nicht erhoben wird. Nach der bereits dargestellten Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist die Fehlbelegungsabgabe grundsätzlich in allen Gemeinden zu erheben, in denen der Subventionsvorteil mit angemessenem Verwaltungsaufwand abgeschöpft werden kann. Ein Ausschluss von der Erhebungspflicht ist jedoch möglich, wenn trotz interkommunaler Zusammenarbeit der Verwaltungsaufwand in einem unangemessenen Verhältnis zum Aufkommen steht.

Nr. 2 ermächtigt die Landesregierung, die Höchstbeträge durch Verordnung festzulegen. Die Gemeinden werden hierzu in Mietenstufen eingeteilt. Relevante Kriterien sind das Baujahr, die Größe sowie die Ausstattung der Wohnungen.

Zu § 15 (Bußgeldvorschriften)

Zu Abs. 1

§ 15 soll dafür Sorge tragen, dass die in diesem Gesetz normierten Pflichten von den Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhabern sowie den Arbeitgebern und Vermietern erfüllt und die jeweiligen Bestimmungen durch Inaussichtstellen von Sanktionen präventiv eingehalten werden.

Zu Abs. 2

Die Norm legt die maximale Höhe der Bußgelder fest. Bei der Ausübung des Ermessens sind insbesondere Gesichtspunkte der Billigkeit und Verhältnismäßigkeit eines Bußgeldes zu berücksichtigen.

Zu Abs. 3

Abs. 3 benennt die örtliche und sachliche Zuständigkeit der Verwaltungsbehörde.

Zu § 16 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)

Die Norm regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

Das Gesetz wird nach den Grundsätzen des Gemeinsamen Runderlasses des Ministerpräsidenten und der Ministerinnen und Minister zur Einführung eines Leitfadens für das Vorschriftencontrolling auf fünf Jahre befristet, da das Land erstmals von Gesetzgebungskompetenzen Gebrauch macht, die im Rahmen der Föderalismusreform neu hinzugewonnen wurden.

Wiesbaden, 6. Juli 2015

Der Hessische Ministerpräsident

Bouffier

Die Hessische Ministerin für Umwelt,
Klimaschutz, Landwirtschaft
und Verbraucherschutz
Hinz