

# Verwaltungsvorschriften

des Ministeriums für Finanzen und Europa  
zur Sicherung der Belegungsbindung

Vom 24. Januar 2017 (Amtsbl. I S. 254)

geändert am 24. Oktober 2019 (Amtsbl. I S. 967, 968)

## Inhalt:

<b>1. Sicherung der Zweckbestimmung bei selbst genutztem Wohneigentum</b> .....	1
1.1 Vermeidung von Fehlförderungen .....	1
1.2 Auszahlung der Zuwendung.....	2
<b>2. Sicherung der Zweckbestimmung bei Mietwohnungen</b> .....	2
2.1 Vermeidung von Fehlförderungen .....	2
2.2 Auszahlung der Zuwendung.....	3
2.3 Überlassung der Wohnungen an Wohnberechtigte .....	3
<b>3. Wohnberechtigungsschein (§ 27 Abs. 1 – 5 WoFG)</b> .....	4
3.1 Bestimmung der maßgeblichen Wohnungsgröße (§ 27 Abs. 4 WoFG).....	4
3.2 Allgemeiner Wohnberechtigungsschein (§ 27 Abs. 3 Sätze 1 – 3 WoFG).....	5
3.3 Besonderer Wohnberechtigungsschein (§ 27 Abs. 3 Satz 4 WoFG).....	6
3.4 Wohnberechtigungsschein für bestimmte Haushalte (§ 27 Abs. 5 WoFG).....	6
3.5 Verfahren bei der Erteilung des Wohnberechtigungsscheins.....	6
<b>4. Inkrafttreten, Außerkrafttreten</b> .....	7

## 1. Sicherung der Zweckbestimmung bei selbst genutztem Wohneigentum

### 1.1 Vermeidung von Fehlförderungen

- 1.1.1 Die mit der Förderung verbundene Wohnkostenentlastung darf während der Dauer der Belegungsbindung grundsätzlich nur Haushalte begünstigen, die zur Zielgruppe des § 1 Abs. 2 Nr. 2 WoFG gehören und deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 1 und 2 WoFG oder die nach Maßgabe einer Verordnung nach § 9 Abs. 3 WoFG abweichend festgelegte Einkommensgrenze nicht überschreitet. Zur Durchführung der gemäß § 8 Nr. 2 Satz 3 WoFG geforderten Überprüfung hat der Förderempfänger unaufgefordert alle nach der Förderzusage erforderlichen Nachweise zur aktuellen Einkommensentwicklung und zur Haushaltsgröße zu den in der Förderzusage festgelegten Terminen der

Saarländischen Investitionskreditbank AG, Saarbrücken (SIKB), vorzulegen.

- 1.1.2 Ergibt die Überprüfung der Einkommensverhältnisse eine erhebliche Überschreitung der Einkommensgrenze, ist die Förderzusage teilweise hinsichtlich des Bewilligungszinssatzes zu widerrufen und dieser durch den marktüblichen Zinssatz zu ersetzen. Hierbei gilt als Zeitpunkt der Einkommensüberschreitung der Zeitpunkt der Überprüfung. Im Widerrufsbescheid ist der Zinssatz entsprechend neu festzusetzen.
- 1.1.3 Werden die nach Nr. 1.1.1 geforderten Nachweise und Erklärungen nicht oder nicht rechtzeitig erbracht, ist davon auszugehen, dass die Einkommensgrenze erheblich überschritten wird.
- 1.1.4 Erheblich ist eine Überschreitung der Einkommensgrenze um mehr als 50 vom Hundert. Maßgeblich ist die im Zeitpunkt der Überprüfung geltende Einkommensgrenze für Neubewilligungen in der sozialen Wohnraumförderung.
- 1.2 Auszahlung der Zuwendung
  - 1.2.1 Bei einer Förderung durch Baudarlehen erfolgt die Auszahlung unter Berücksichtigung banküblicher Grundsätze. Vor Auszahlung soll die grundbuchmäßige Besicherung des Baudarlehens nachgewiesen werden.
  - 1.2.2 Bei einer Förderung durch Zuschüsse erfolgt die Auszahlung nach Nr. 7 VV zu § 44 LHO.

## **2. Sicherung der Zweckbestimmung bei Mietwohnungen**

- 2.1 Vermeidung von Fehlförderungen
  - 2.1.1 Die mit der Förderung verbundene Wohnkostenentlastung darf während der Dauer der Belegungsbindung grundsätzlich nur Haushalte begünstigen, die zur Zielgruppe des § 1 Abs. 2 Nr. 1 WoFG gehören und deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 1 und 2 WoFG oder die nach Maßgabe einer Verordnung nach § 9 Abs. 3 WoFG abweichend festgelegte Einkommensgrenze nicht überschreitet.
  - 2.1.2 Zur Überprüfung, ob die Wohnkostenentlastung noch gerechtfertigt ist, hat der Verfügungsberechtigte der SIKB zu den in der Förderzusage festgelegten Terminen eine aktuelle Bewohnungsanzeige für alle geförderten Wohnungen des Förderobjektes vorzulegen. Gleichzeitig hat er die in den geförderten Wohnungen wohnenden Haushalte zur fristgerechten Vorlage folgender Unterlagen an die Bewilligungsstelle aufzufordern:
    - Einkommenserklärung für die soziale Wohnraumförderung nach

vorgeschriebenem Vordruck,

– aktuelle Einkommensnachweise.

Ergibt die Überprüfung der Einkommensverhältnisse der Mieterhaushalte eine erhebliche Überschreitung der Einkommensgrenze oder werden die geforderten Nachweise nicht oder nicht fristgerecht vorgelegt, ist für die betreffende Wohnung die Förderzusage teilweise hinsichtlich des Bewilligungszinssatzes zu widerrufen und dieser durch den marktüblichen Zinssatz zu ersetzen. Nr. 1.1.2 S. 3 und 4 gelten sinngemäß.

2.1.3 Erheblich ist eine Überschreitung der Einkommensgrenze um mehr als 50 vom Hundert. Maßgeblich ist die im Zeitpunkt der Überprüfung geltende Einkommensgrenze für Neubewilligungen in der sozialen Wohnraumförderung.

2.2 Auszahlung der Zuwendung

Die Auszahlung des Baudarlebens erfolgt unter Berücksichtigung banküblicher Grundsätze. Vor Auszahlung soll die grundbuchmäßige Besicherung des Baudarlebens nachgewiesen werden.

2.3 Überlassung der Wohnungen an Wohnberechtigte

2.3.1 Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nur Wohnungssuchenden überlassen, die vor Einzug ihre Wohnberechtigung durch Übergabe eines nach Wohnfläche, Einkommenshöhe und ggf. Personenkreis (vgl. Nr. 3.4) passenden Wohnberechtigungsscheins nach § 27 WoFG nachweisen. Die Ausstellung des Wohnberechtigungsscheins richtet sich nach Nr. 3.

2.3.2 In dem Mietvertrag über die geförderte Wohnung hat der Vermieter die Tatsache der Förderung, die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende anzugeben. Außerdem ist der Mieter im Mietvertrag darauf hinzuweisen, dass

- die mit der Förderung verbundene Wohnkostenentlastung zur Vermeidung von Fehlförderungen einkommensabhängig gestaltet ist,
- zur Feststellung, ob die Wohnkostenentlastung noch gerechtfertigt ist, regelmäßige Überprüfungen der Einkommensverhältnisse von der Bewilligungsstelle durchgeführt werden.

Es ist Angelegenheit des Verfügungsberechtigten, den Mietvertrag so zu gestalten, dass die Miete erhöht werden kann, wenn der Mieter die maßgebliche

Einkommengrenze erheblich überschreitet oder sich weigert, die zur Einkommensüberprüfung erforderlichen Unterlagen fristgerecht vorzulegen und aus diesem Grund die Förderzusage mit der Folge des Wegfalls der Wohnkostenentlastung widerrufen wird.

- 2.3.3 Der Verfügungsberechtigte hat innerhalb von zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einem Wohnungssuchenden überlassen hat, der Bewilligungsstelle und der für die Sicherung der Belegungsbindung zuständigen Stelle dessen Namen mitzuteilen und der Bewilligungsstelle den ihm übergebenen Wohnberechtigungsschein vorzulegen.

### **3. Wohnberechtigungsschein (§ 27 Abs. 1 – 5 WoFG)**

#### 3.1 Bestimmung der maßgeblichen Wohnungsgröße (§ 27 Abs. 4 WoFG)

- 3.1.1 In dem Wohnberechtigungsschein ist die für den Wohnungssuchenden und seine Haushaltsangehörigen maßgebliche Wohnungsgröße nach der Raumzahl oder nach der Wohnfläche anzugeben.

Als maßgeblich werden folgende Wohnungsgrößen bestimmt:

Für einen Haushalt mit

- 1 Person bis zu 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche,
- 2 Personen bis zu 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder 2 Wohnräume,
- 3 Personen bis zu 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder 3 Wohnräume,
- 4 Personen bis zu 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder 4 Wohnräume.

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die maßgebliche Wohnungsgröße um 15 m<sup>2</sup> oder einen Wohnraum.

Für einen Haushalt mit einem älteren Menschen werden folgende Wohnungsgrößen bestimmt:

- 1 Person bis zu 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder 2 Wohnräume,
- 2 Personen bis zu 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder 3 Wohnräume.

- 3.1.2 Alleinerziehenden kann in Anwendung von § 27 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 Buchst. a WoFG auf Antrag eine zusätzliche Wohnfläche von 15 m<sup>2</sup> oder ein zusätzlicher Wohnraum zugebilligt werden.

- 3.1.3 Schwerbehinderten kann in Anwendung von § 27 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 Buchst. a WoFG auf Antrag eine zusätzliche Wohnfläche von 15 m<sup>2</sup> oder ein zusätzlicher

Wohnraum zugebilligt werden, wenn durch die Art der Behinderung ein Mehrbedarf besteht. Von einem zusätzlichen Wohnflächenbedarf ist insbesondere bei Rollstuhlfahrern auszugehen. Darüber hinaus kann die zusätzliche Wohnfläche zugebilligt werden, die durch die Art der Behinderung notwendig und deren Notwendigkeit durch eine ärztliche Bescheinigung belegt ist.

- 3.1.4 Wegen beruflicher Bedürfnisse wird in Anwendung von § 27 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 Buchst. a WoFG auf Antrag eine zusätzliche Wohnfläche von 15 m<sup>2</sup> oder ein zusätzlicher Wohnraum nur dann zugebilligt, wenn die berufliche Tätigkeit üblicherweise oder notwendigerweise einen häuslichen Arbeitsraum erfordert. Bei nichtselbständig Beschäftigten ist dies durch eine Bestätigung des Arbeitgebers zu belegen.
- 3.1.5 Eine zusätzliche Wohnfläche von 15 m<sup>2</sup> oder ein zusätzlicher Wohnraum kann auf Antrag für einen nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartenden Raumbedarf im Sinne des § 27 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 Buchst. b WoFG zugebilligt werden; dies gilt insbesondere für junge Ehepaare, denen ein Freibetrag im Sinne des § 24 Abs. 1 Nr. 3 WoFG zusteht.
- 3.2 Allgemeiner Wohnberechtigungsschein (§ 27 Abs. 3 Sätze 1 – 3 WoFG)
  - 3.2.1 Wird die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 1 und 2 WoFG oder die nach Maßgabe einer Verordnung nach § 9 Abs. 3 WoFG abweichend festgelegte Einkommensgrenze eingehalten, ist dem Wohnungssuchenden der beantragte Wohnberechtigungsschein zu erteilen (§ 27 Abs. 3 Sätze 1 und 2 WoFG). In dem Wohnberechtigungsschein ist anzugeben, welche Einkommensgrenze eingehalten wird. Der allgemeine Wohnberechtigungsschein ist hinsichtlich der Bescheinigung der eingehaltenen Einkommensgrenze vorbehaltlich abweichender Vorschriften der jeweiligen Länder im gesamten Bundesgebiet einsetzbar. Er enthält eine Aussage über die im Saarland dem Haushalt zustehende Wohnungsgröße.
  - 3.2.2 Für den Bezug einer nach den Vorschriften des Wohnraumförderungsgesetzes geförderten Wohnung im Saarland kann grundsätzlich auch ein vergleichbarer Wohnberechtigungsschein eines anderen Landes vorgelegt werden, wenn dieser die Einhaltung der entsprechenden Einkommensgrenze bestätigt. Hinsichtlich der Wohnungsgröße sind die Bestimmungen nach Nr. 3.1 einzuhalten.

- 3.3 Besonderer Wohnberechtigungsschein (§ 27 Abs. 3 Satz 4 WoFG)
- 3.3.1 Ein Wohnberechtigungsschein kann nach § 27 Abs. 3 Satz 4 WoFG auch ohne Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze erteilt werden, wenn
- die Versagung für den Wohnungssuchenden eine besondere Härte bedeuten würde oder
  - der Wohnungssuchende eine geförderte Wohnung freimacht, deren Miete je Quadratmeter Wohnfläche niedriger ist oder deren Größe die für ihn angemessene Wohnungsgröße übersteigt.
- 3.3.2 Der besondere Wohnberechtigungsschein kann auf eine bestimmte Wohnung beschränkt werden. Erfolgt eine solche Beschränkung nicht, ist die Geltung der Bescheinigung auf das Gebiet des Saarlandes begrenzt.
- 3.3.3 Ob eine besondere Härte im Sinne des § 27 Abs. 3 Satz 4 Nr. 1 WoFG vorliegt, bedarf der genauen Prüfung des Einzelfalles. Sie liegt nicht schon dann vor, wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze überschreitet und deshalb kein allgemeiner Wohnberechtigungsschein erteilt werden kann. Vielmehr müssen besondere Umstände hinzutreten.
- 3.4 Wohnberechtigungsschein für bestimmte Haushalte (§ 27 Abs. 5 WoFG)
- 3.4.1 Sind geförderte Wohnungen nach der Förderzusage bestimmten Haushalten vorbehalten und gehören der Wohnungssuchende und seine Haushaltsangehörigen zu der entsprechenden Zielgruppe, so sind im Wohnberechtigungsschein Angaben zur Zugehörigkeit zu diesen Haushalten aufzunehmen. Der Wohnungssuchende muss vor Erteilung des Wohnberechtigungsscheins diese Zugehörigkeit glaubhaft machen. Es genügt, wenn er oder einer seiner Haushaltsangehörigen den jeweils bestimmten Haushalten zugehört.
- 3.4.2 Zu den in der Förderzusage bestimmten Haushalten gehören in der Regel besonders bedürftige Personengruppen (beispielsweise ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung).
- 3.5 Verfahren bei der Erteilung des Wohnberechtigungsscheins
- Zuständig für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins ist das Landesamt für Zentrale Dienste. Für den Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins ist der von der zuständigen Stelle festgesetzte Vordruck zu verwenden. Diesem ist zum Nachweis der Einhaltung der Einkommensgrenzen die Einkommenserklärung

soziale Wohnraumförderung beizufügen.

#### **4. Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Verwaltungsvorschriften treten am 1. April 2017 in Kraft. Zum gleichen Zeitpunkt treten die Verwaltungsvorschriften zur Sicherung der Belegungsbindung vom 14. April 2007 in der zuletzt geltenden Fassung außer Kraft.

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Ablauf des 31. Dezember 2021 außer Kraft mit der Maßgabe, dass die unter ihrer Geltung begründeten Förderverhältnisse nach den für sie getroffenen Bestimmungen fortgeführt werden.

Saarbrücken, den 24. Januar 2017

**Der Minister für Finanzen und Europa**

Toscani