

AMTLICHER TEIL

MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND LANDWIRTSCHAFT

103

Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen

gemäß Thüringer Wohnraumfördergesetz (ThürWoFG) vom 31. Januar 2013 (GVBl. S. 1) in der jeweils geltenden Fassung

Inhaltsverzeichnis

1	Regelungsbereich
2	Sicherung der Zweckbestimmung
3	Zuständige Stellen
4	Überlassung von Mietwohnraum
5	Benennungsrecht
6	Einkommensgrenzen
7	Haushaltsangehörige
8	Wohnberechtigungsschein
9	Wohnungsgröße
10	Freistellung von Belegungsbindungen
11	Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen
12	Dauer der Belegungs- und Mietbindungen
13	Sicherung der Zweckbindung
14	Kooperationsverträge
15	Maßnahmen bei Verstößen
16	Gleichstellungsklausel
17	Schlussbestimmung
18	Inkrafttreten und Außerkrafttreten

1 Regelungsbereich

1.1	Die Vorschrift gilt für die
1.1.1	Begründung, Verwaltung und Sicherung der Zweckbestimmung von Bindungen ab dem 1. April 2013 im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nach den Vorschriften des Thüringer Wohnraumfördergesetzes und
1.1.2	Verwaltung und Sicherung der Zweckbestimmung von Bindungen, die sich aus Maßnahmen der Förderung des sozialen Wohnungsbaus bis zum 31. Dezember 2002 ergeben und ihre Rechtsgrundlage im II. Wohnungsbau-gesetz (II. WoBauG, BGBl. I S. 2137), im Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) und im Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG, BGBl. I S. 2376) bis zum 31. März 2013 und in den einschlägigen Wohnungsbauförderrichtlinien haben.
1.2	Für belegungs- und mietrechtliche Bindungen von
	· öffentlich gefördertem Wohnraum, für den öffent-liche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 II. WoBauG (Aufwendungszuschüsse/-darlehen) bis zum 31. Dezem-

ber 2002 bewilligt wurden, gelten die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes unmittelbar,

· nach den § 17 a und §§ 88 d, 88 e des II. WoBauG geför- derten Wohnungen ist Rechtsgrundlage der Förderbe- scheid i. V. m. dem abgeschlossenen Darlehensvertrag, wodurch auch die Vorschriften des Wohnungsbindungs- gesetzes Anwendung finden,

soweit das Thüringer Wohnraumfördergesetz keine abwei- chenden Regelungen enthält.

1.3 Wirksame Verwaltungsentscheidungen und sonstige Maßnahmen, die auf der Grundlage der bis zum 31. März 2013 geltenden Fassung des Wohnungsbindungsgesetzes getroffen wurden, gelten weiter.

2 Sicherung der Zweckbestimmung

2.1 Die zuständige Stelle nach Nummer 3 erhebt, verarbeitet und nutzt über die geförderten Wohnungen in ihrem Gebiet Daten gemäß § 26 ThürWoFG, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist. Die Einzelheiten sind in der Richtlinie über die Wohnungserfas- sung und -kontrolle geförderter Wohnungen – Kontroll- richtlinie – (Anlage 1) geregelt.

Die zuständigen Stellen, denen ein Zugang zum Landes- datennetz (CN) zur Verfügung steht, sind verpflichtet, die Fachanwendung der Wohnungsbauförderung des Landes- verwaltungsamtes zur Pflege der Daten des Wohnungs- bestandes im jeweiligen Zuständigkeitsbereich zu nutzen. Für die zuständigen Stellen, die keinen Zugang zum Lan- desdatennetz (CN) besitzen, übernimmt das Landesver- waltungsamt die Pflege des entsprechenden Wohnungs- bestandes.

2.2 Die Bewilligungsstelle ist bzw. die Bewilligungsstellen sind dazu verpflichtet, den zum Vollzug der Bindungen nach § 1 Abs. 3 der Thüringer Wohnraumförderzuständigkeits- verordnung (ThürWoZVO) vom 5. März 2013 (GVBl. S. 64) zuständigen Stellen auf deren Verlangen ihre Unterlagen zur Verfügung zu stellen und Auskünfte zu erteilen. Sie sol- len ihnen unaufgefordert jeweils einen Abdruck des Bewil- ligungsbescheides und des Schuldbekennnisses überlas- sen.

Die zuständigen Stellen haben dem Landesverwaltungs- amt auf dessen Aufforderung die erforderlichen Zuarbei- ten, insbesondere statistische Erhebungen, vorzulegen.

2.3 Die jeweilige zuständige Stelle hat in regelmäßigen Abstän- den durch Stichproben die ordnungsgemäße Nutzung, Belegung und Miete des geförderten Wohnraums zu über- prüfen.

2.4 Das Landesverwaltungsamt hat sich durch Stichproben von der ordnungsgemäßen Überwachung der geförderten Wohnungen zu überzeugen. Dazu sind von der jeweils zuständigen Stelle Kurzkontrollberichte abzufordern. Sie sind nach der Kontrollrichtlinie zu fertigen und dem Lan- desverwaltungsamt zur Prüfung zu übermitteln. Für die Kurzkontrollberichte ist das als Anlage 2 beigefügte For- mular zu verwenden.

Die stichprobenartige Prüfung durch das Landesverwaltungsamt erfolgt nach Ablauf des Kontrollberichtsjahres in einem Zeitraum von sechs Monaten. Die stichprobenartige Prüfung muss mindestens 20 von Hundert der zur Prüfung vorgelegten Kurzkontrollberichte umfassen.

Durch das Landesverwaltungsamt werden im Rahmen der Prüfung vorzugsweise örtliche Kontrollen der zuständigen Stellen vorgenommen.

3 Zuständige Stellen

Die Durchführung der Aufgaben nach dem Thüringer Wohnraumförderungsgesetz obliegt den in der Thüringer Wohnraumförderzuständigkeitsverordnung festgelegten zuständigen Stellen.

Zuständige Stelle für die Mitteilung der Höhe der zulässigen Miete an den Mieter gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 ThürWoFG i. V. m. § 8 Abs. 4 WoBindG ist das Landesverwaltungsamt. Bei bisher eigengenutztem Wohnraum, der zur Vermietung bereitgestellt wird, ist diese Mitteilung durch die jeweils zuständige Bewilligungsstelle zu erteilen.

4 Überlassung von Mietwohnraum

4.1 Der Verfügungsberechtigte nach Nummer 4.2 hat der zuständigen Stelle nach § 24 ThürWoFG die Bezugsfertigkeit oder das Freiwerden einer Wohnung anzuzeigen und den voraussichtlichen Termin der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen. Diese Informationen haben unverzüglich zu erfolgen, sobald die Bezugsfertigkeit oder das Freiwerden voraussehbar ist.

4.2 Verfügungsberechtigter ist, wer aufgrund eines dinglichen Rechts zum Besitz berechtigt ist. Dies sind der Eigentümer, der Erbbauberechtigte, der Nießbraucher, der Inhaber eines Wohnrechts nach § 1093 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und der Inhaber eines Dauerwohnrechts nach § 31 Wohneigentumsgesetz (WEG). Dem Verfügungsberechtigten steht ein von ihm Beauftragter (zum Beispiel gewerblicher Verwalter) gleich.

4.3 Der Verfügungsberechtigte nach § 17 Abs. 1 Satz 1 ThürWoFG oder § 4 Abs. 2 Satz 1 WoBindG darf eine belegungsgebundene Wohnung nur dem Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins und den im Wohnberechtigungsschein aufgeführten Haushaltsangehörigen überlassen. Der Verfügungsberechtigte hat sich vor dem Abschluss des Mietvertrages den Wohnberechtigungsschein vorlegen zu lassen. Dabei müssen alle Angaben im Wohnberechtigungsschein den Bezugsvoraussetzungen für die Wohnung entsprechen (zum Beispiel Größe der Wohnung, Angehörige einer bestimmten Personengruppe). Ältere Menschen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 d ThürWoFG sind Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben.

4.4 Die zuständige Stelle hat den Verfügungsberechtigten auf bestehende Belegungsbindungen und die etwaigen Folgen eines Verstoßes (§ 27 Abs. 2 Nr. 1 ThürWoFG) schriftlich hinzuweisen.

4.5 Eine geringfügige Überschreitung nach § 19 Abs. 2 Satz 2 ThürWoFG liegt vor, wenn die Wohnfläche um höchstens fünf m² oder maximal zehn von Hundert der in dem Wohnberechtigungsschein angegebenen Wohnfläche überschritten wird.

Die zuständige Stelle kann auch darüberhinausgehende Überschreitungen im Einzelfall genehmigen, soweit eine Ausnahmesituation vorliegt. Eine solche ist zum Beispiel gegeben, wenn im Rahmen der Modernisierungsförderung

auf die Flächen- oder Raumgestaltung wenig oder kein Einfluss genommen werden kann. Die Überschreitung darf in solchen Fällen maximal 15 von Hundert der im Wohnberechtigungsschein angegebenen Wohnfläche betragen.

4.6 Eine geförderte Wohnung darf nicht mehreren Mietparteien oder Personen überlassen werden, die keine Haushaltsangehörigen sind. Dies gilt auch, wenn jeder Einzelne einen Wohnberechtigungsschein besitzt.

4.7 Der Verfügungsberechtigte darf nach § 17 Abs. 1 Satz 1 ThürWoFG eine Wohnung nur an natürliche Personen vermieten oder auf andere Weise zum Gebrauch überlassen, nicht aber an juristische Personen oder wirtschaftliche Unternehmen, selbst wenn die Untervermietung an Wohnberechtigte zugesagt wird. Die Globalvermietung geförderter Wohnungen ist nicht zulässig.

Eine Erlaubnis zur Untervermietung muss schriftlich beantragt werden. Neben der Benennung des Untermieters und seiner Haushaltsangehörigen sind die Gründe und die Dauer der Untervermietung bei der Antragstellung darzulegen. Mit dem Antrag ist auch die schriftliche Zustimmung des Vermieters zur beantragten Untervermietung vorzulegen.

Eine Überlassung an den Mieter und seinen Haushaltsangehörigen darf nur erfolgen, wenn dieser Inhaber eines entsprechenden Wohnberechtigungsscheins ist. Der Untermietvertrag ist der zuständigen Stelle vorzulegen.

4.8 Hat der Verfügungsberechtigte die bezugsfertig oder freigeordnete Wohnung einem Wohnungssuchenden überlassen, hat er der zuständigen Stelle binnen zwei Wochen dessen Namen mitzuteilen und ihr den ihm übergebenen Wohnberechtigungsschein im Original vorzulegen (§ 24 Abs. 1 Satz 2 ThürWoFG). Die Ablichtung des Wohnberechtigungsscheins verbleibt bei dem Verfügungsberechtigten zum späteren Nachweis der berechtigten Vermietung. Neben dem Original des Wohnberechtigungsscheins sind vom Verfügungsberechtigten die Überlassungsmittel und eine Kopie des vollständigen Mietvertrages der zuständigen Stelle zu übergeben.

4.9 Hat der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins die Wohnung aufgegeben, so benötigen dessen Haushaltsangehörige im Sinne des § 10 Abs. 4 ThürWoFG für den weiteren berechtigten Aufenthalt einen gültigen Wohnberechtigungsschein, es sei denn, sie sind Ehegatten, Lebenspartner einer eingetragenen Lebensgemeinschaft oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft.

Das gilt auch dann, wenn die Haushaltsangehörigen auch Mieter der Wohnung sind, denn das öffentlich-rechtliche Wohnrecht besteht unabhängig vom zivilrechtlichen Nutzungsverhältnis.

Bei Wohnungen, die bestimmten Personengruppen vorbehalten sind, muss der verbleibende Haushaltsangehörige die erforderliche Zugehörigkeit nachweisen (zum Beispiel Rollstuhlfahrer).

Sofern der Einzug anderer als der in § 10 Abs. 4 ThürWoFG genannten Personen vorgesehen ist, so müssen diese ebenfalls einen gültigen Wohnberechtigungsschein vorlegen.

4.10 Im Falle des Todes des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins bedürfen alle nach § 563 Abs. 1 und 2 BGB in den Mietvertrag eingetretenen Personen keines Wohnberechtigungsscheins (§ 17 Abs. 3 Satz 3 ThürWoFG).

4.11 Hinsichtlich der Kündigungs- und Räumungsanordnung von mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 II. WoBauG geförderten Wohnungen (§ 4 Abs. 8 WoBindG) gilt Nummer 11.1 entsprechend mit der Maßgabe, dass an Stelle von § 27 Abs. 1 ThürWoFG der § 25 WoBindG Anwendung findet.

5 Benennungsrecht

5.1 Bei der Ausübung der Benennungsrechte genießen die in § 2 Abs. 1 Nr. 1 ThürWoFG genannten Personengruppen Priorität.

5.2 Für die Benennung ist in erster Linie die Dringlichkeit des Wohnungsbedarfes der Wohnberechtigten entscheidend.

Sie hat maßgeblich im Wege einer Sozialauswahl zu erfolgen. Bei der Sozialauswahl sind diejenigen Wohnberechtigten besonders zu berücksichtigen, die in einer überbelegten Wohnung leben, eine Familie gegründet haben, aus gesundheitlichen oder anderen vergleichbaren Gründen unzureichend untergebracht sind oder deren gegenwärtiger Wohnraum aufgrund eines gerichtlichen Räumungstitels oder aus einem anderen zwingenden Grund geräumt werden muss. Hat der Wohnungssuchende oder einer seiner Haushaltsangehörigen durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten die Ursache für den Wohnungsbedarf gesetzt, soll dies bei der Sozialauswahl berücksichtigt werden.

Daneben ist zu berücksichtigen, wie lange der antragstellende Wohnungssuchende mit seiner Hauptwohnung schon im Zuständigkeitsbereich derjenigen zuständigen Stelle gemeldet ist, bei der er sich um eine Wohnung bewirbt (Verweildauer).

5.2.1 Die Bemessung der Dringlichkeit erfordert eine verständige Prüfung aller Umstände des Einzelfalles. Es ist daher grundsätzlich nicht zulässig, besondere Lebenslagen (zum Beispiel eine Schwerbehinderung) zu formalisieren und bei solchen Personen etwa im Wege einer Quotenregelung von vornherein eine höhere Dringlichkeit zu unterstellen.

5.2.2 Ein Abweichen von der Rangfolge der Dringlichkeit ist mit dem Ziel einer sozial durchmischten Bewohnerstruktur in Gebäuden oder Wohnanlagen, in denen die zu überlassende Wohnung liegt, möglich. Eine solche einseitige Bewohnerstruktur stellt insbesondere eine zu hohe örtliche Konzentration von Bewohnergruppen dar, die die Gefahr einer Ghettoisierung in sich birgt oder vorhandene soziale Probleme verstärkt beziehungsweise neue verursachen kann.

Weiterhin ist ein Abweichen von der Rangfolge der Dringlichkeit in den Fällen geboten, in denen die Voraussetzungen zur Linderung einer sozialen Hilfebedürftigkeit herbeigeführt werden sollen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Wohnungssuchende nur durch den Bezug einer Wohnung in einem bestimmten Gebäude oder in einer bestimmten Wohngegend in die Lage versetzt wird, soziale Hilfeleistungen, die dringend erforderlich sind, zu erbringen oder zu erhalten. Als soziale Hilfeleistung kommen vor allem solche Hilfs- und Pflegedienste für Kranke, Menschen mit Behinderungen, Kinder oder alte Menschen in Betracht, die voraussetzen, dass der Hilfeleistende in der Nähe des Hilfsbedürftigen wohnt.

5.3 Die zuständige Stelle soll einen Wohnungssuchenden nur dann bei einer Benennung berücksichtigen, wenn sie nach einer Prüfung annehmen kann, dass er in der Lage und bereit sein wird, die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zu erfüllen, insbesondere die Zahlung der zulässigen Miete zu gewährleisten.

6 Einkommensgrenzen

Zum Bezug einer geförderten Wohnung bedarf es der Einhaltung der in § 10 ThürWoFG genannten Einkommensgrenzen. Zur Einkommensermittlung wird verwiesen auf die Formulare ThürBau III a und b (Anlagen 3 und 4). Zum

Nachweis der Einkommensermittlung ist der Prüfvermerk (Anlage 5) zu verwenden.

Maßgebend bei der Vermietung von geförderten Wohnungen ist die im Förderbescheid getroffene Festlegung über die einzuhaltende Einkommensgrenze.

7 Haushaltsangehörige

7.1 Zum Haushalt zählen die in § 10 Abs. 4 ThürWoFG aufgeführten Personen, sofern sie eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen.

7.2 Kinder getrenntlebender oder geschiedener Elternteile, denen das elterliche Sorgerecht gemeinsam zusteht, gehören als Angehörige zum Haushalt eines jeden Elternteils.

8 Wohnberechtigungsschein

8.1 Für die Belegung einer Wohnung in Thüringen gelten ausschließlich in Thüringen erstellte Wohnberechtigungsscheine.

8.2 Die Antragsberechtigung setzt die volle Geschäftsfähigkeit voraus. Wer geschäftsunfähig oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkt ist, kann nach § 8 BGB ohne den Willen seines gesetzlichen Vertreters einen Wohnsitz weder begründen noch aufheben.

Minderjährige sind dann antragsberechtigt, wenn sie das 16. Lebensjahr vollendet haben und mit Zustimmung ihres gesetzlichen Vertreters eine Sozialwohnung beziehen wollen, soweit davon auszugehen ist, dass sie aufgrund ihrer persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse tatsächlich einen eigenen, selbstständigen Haushalt führen werden.

8.3 Antragsberechtigter Wohnungssuchender ist, wer sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich des Grundgesetzes (GG) aufhält und in der Lage ist, für sich und seine Haushaltsangehörigen auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen sowie die Einkommensgrenzen nach § 10 ThürWoFG nicht überschreitet. Als längere Dauer in diesem Sinn ist eine Frist von mindestens einem Jahr anzusehen. Maßgeblicher Zeitpunkt für den Beginn der Frist ist der Zeitpunkt der Antragstellung.

8.3.1 Ein Anspruch auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins besteht nicht, sofern ein weiterer Wohnsitz als Haupt- oder Nebenwohnsitz unter Beibehaltung der bisherigen Wohnung begründet werden soll.

8.3.2 Nach § 10 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 ThürWoFG ist auch der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft als zum Haushalt rechnende Person zu berücksichtigen. Ob eine Lebensgemeinschaft eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft im Sinne des § 10 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 ThürWoFG darstellt und auf Dauer angelegt ist, beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalles. Indizien, die für eine auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft sprechen, sind zum Beispiel ein gemeinsames Kind, bereits bisheriges gemeinsames Wohnen oder gemeinsame Kontoführung. Auch ohne das Vorliegen solcher Indizien kann von einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft ausgegangen werden, wenn die Darlegung der gemeinsamen Lebensplanung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Umstände plausibel erscheint.

8.3.3 Studierende sind am Studienort antragsberechtigt, wenn sie dort ihren gewöhnlichen Aufenthaltsort haben und beabsichtigen, diesen dort für eine längere Dauer zu behalten. Die Absicht ist in geeigneter Weise nachzuweisen (zum Beispiel durch eine gültige Immatrikulationsbescheinigung).

- nigung). Für Auszubildende ist die Regelung entsprechend anzuwenden.
- 8.3.4 Spätaussiedler sind Deutsche im Sinne des Artikels 116 GG und bereits dann antragsberechtigt, wenn sie eine Aufnahmebescheinigung nach § 26 des Bundesvertriebenengesetzes (BVFG) vorlegen können. Die Antragsberechtigung setzt hingegen nicht voraus, dass sie eine Statusbescheinigung nach § 15 BVFG vorlegen.
- 8.3.5 Ausländer, sofern nicht Asylbewerber, sind antragsberechtigt, wenn sie sich berechtigt im Bundesgebiet aufhalten und der berechtigte Aufenthalt voraussichtlich noch längere Zeit beibehalten wird (vgl. Nummer 8.3).
- 8.3.5.1 Im Falle eines erteilten gültigen Aufenthaltstitels nach § 7 (Aufenthaltserlaubnis), § 9 (Niederlassungserlaubnis) und § 9a (Erlaubnis zum Daueraufenthalt-EU) des Aufenthaltsgesetzes (AufenthG) ist in der Regel von einer Antragsberechtigung auszugehen. Sofern der Antragsteller EU-Bürger ist, gelten die Vorschriften des Freizügigkeitsgesetzes/EU.
- 8.3.5.2 Im Falle einer Duldung nach § 60a AufenthG besteht keine Antragsberechtigung.
- 8.3.6 Asylbewerber, deren Verfahren noch nicht positiv abgeschlossen ist, können generell nicht als Wohnberechtigte behandelt werden, da nicht abzusehen ist, ob und wie lange sie noch im Bundesgebiet verbleiben werden.
- 8.4 Für den Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins ist das als Anlage 6 beigefügte Formular zu verwenden. Mit diesem Antrag hat der Antragsteller für jeden Haushaltsangehörigen, der über ein eigenes Einkommen verfügt, eine Einkommenserklärung auf den Formblättern ThürBau III a und III b (Anlage 3 und 4) vorzulegen. Zur Antragstellung können alternativ dafür vorgesehene elektronische Verfahren einschließlich der dort hinterlegten Formulare genutzt werden.
- 8.5 Der Wohnberechtigungsschein wird bei Vorliegen der Bewilligungsvoraussetzungen von der zuständigen Stelle für die Dauer eines Jahres erteilt. Maßgeblich sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung. Die Gültigkeitsdauer des Wohnberechtigungsscheins beginnt am Tag nach der Ausstellung.
- 8.6 Der Wohnberechtigungsschein kann erteilt werden als
- allgemeiner Wohnberechtigungsschein,
 - besonderer Wohnberechtigungsschein (für eine bestimmte Wohnung),
 - Ausnahme-Wohnberechtigungsschein.
- 8.6.1 Der besondere Wohnberechtigungsschein kann nur von der zuständigen Stelle erteilt werden, in deren örtlicher Zuständigkeit sich die bestimmte Wohnung befindet.
- 8.6.2 Der Ausnahme-Wohnberechtigungsschein gemäß § 19 Abs. 3 ThürWoFG kann trotz Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenzen erteilt werden.
- Dies gilt in
- a. Härtefällen, wenn besondere Umstände vorliegen, die die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins gerechtfertigt erscheinen lassen (zum Beispiel Notwendigkeit der Wohnung in unmittelbarer Nähe von zu betreuenden Personen oder gesundheitliche Gründe beim Antragsteller für eine bestimmte Wohnung), wobei die Freistellungen im Regelfall zu prüfen sind,
 - b. besonderen Fällen des Wohnungstauschs, wenn der Wohnungssuchende durch den Bezug des gewünschten Wohnraums eine geförderte Wohnung freimacht, deren Miete je m² Wohnfläche niedriger ist (Differenz mindestens 0,50 Euro je m² Wohnfläche), deren Größe derjenigen der Tauschwohnung entspricht oder deren Größe die für ihn maßgebliche Wohnungsgröße übersteigt oder ihr entspricht.
- Dem Wohnungswechsel beziehungsweise der Überlassung von Wohnraum sollten nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn
- aa. die Bindungsfrist der bisherigen Wohnung innerhalb von drei Jahren ausläuft,
 - bb. die gewünschte Wohnung für einen bestimmten Personenkreis vorbehalten ist oder
 - cc. die bisherige Wohnung (beispielsweise wegen ihrer Lage, Ausstattung, Alter) im Vergleich zur gewünschten Wohnung voraussichtlich auf größere Nachfrageschwierigkeiten stoßen wird.
- 8.7 Trotz Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze ist die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins zu versagen, wenn sie offensichtlich nicht gerechtfertigt ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Wohnungssuchende oder eine andere zu seinem Haushalt rechnende Person im Sinne von § 10 Abs. 4 ThürWoFG über ausreichendes Wohneigentum oder sonst über erhebliches verwertbares Vermögen verfügt.
- 8.8 Für den Wohnberechtigungsschein ist das als Anlage 7 beigefügte Formular zu verwenden.
- 9 Wohnungsgröße**
- In dem Wohnberechtigungsschein ist die für den Wohnungssuchenden und seine Haushaltsangehörigen angemessene Wohnungsgröße nach der Raumanzahl oder Wohnfläche anzugeben.
- 9.1 Angemessen sind je nach Art und Zuschnitt der Wohnung folgende Wohnungsgrößen für:
- Alleinstehende – ein Wohnraum oder bis 45 m² Wohnfläche, wobei eine Wohnfläche von 35 m² nicht unterschritten werden soll,
 - einen Haushalt mit zwei Haushaltsangehörigen – zwei Wohnräume oder bis zu 60 m² Wohnfläche,
 - einen Haushalt mit drei Haushaltsangehörigen – drei Wohnräume oder bis zu 75 m² Wohnfläche,
 - einen Haushalt mit vier Haushaltsangehörigen – vier Wohnräume oder bis zu 90 m² Wohnfläche.
- Für jedes weitere zum Haushalt rechnende Mitglied erhöht sich die Wohnfläche um einen Wohnraum von maximal 15 m². Die angegebene Zahl der Wohnräume ist zuzüglich Küche (bis zu 15 m²) und Nebenräumen zu verstehen. Eine Küche mit einer Fläche von über 15 m² zählt als Wohnraum.
- Die in einer bestimmten Zahl von Wohnräumen ausgedrückte Wohnungsgröße gilt unabhängig von der Größe der Grundfläche; so ist eine Wohnung mit drei Wohnräumen mit drei Haushaltsangehörigen auch dann angemessen, wenn die Grundfläche 75 m² übersteigt oder unterschreitet.
- 9.2 In besonderen Fällen ist auf Antrag eine zusätzliche Wohnfläche von 15 m² oder ein zusätzlicher Wohnraum von bis zu 15 m² Wohnfläche für einen in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarf zu bewilligen. Dies gilt insbesondere für junge Ehepaare und einge-

tragene Lebenspartnerschaften bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung oder der Eintragung der Lebenspartnerschaft, sofern keiner der Ehegatten oder Lebenspartner das 40. Lebensjahr vollendet hat, für später in den Familienhaushalt aufzunehmende Angehörige sowie für ein zu erwartendes Kind.

- 9.3 Aufgrund besonderer persönlicher Wohnraumbedürfnisse kann ein zusätzlicher Wohnraum von bis zu 15 m² Wohnfläche oder eine zusätzliche Wohnfläche von bis zu 15 m² zugewilligt werden. Dies gilt beispielsweise für Blinde, Rollstuhlfahrer oder Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kindern, wenn ein gemeinsamer Schlafraum nicht zugewilligt werden kann.
- Das Gleiche gilt im Falle eines besonderen beruflichen Wohnraumbedürfnisses. Soweit ein solches besteht, kann der zusätzliche Wohnraum aber nur zur Mitnutzung, nicht dagegen zur ausschließlichen Nutzung zu Berufszwecken zugewilligt werden. Denn die ausschließliche berufliche Nutzung dieses Teils der Wohnung ist als Zweckentfremdung anzusehen, die einer Genehmigung nach § 18 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 ThürWoFG bedarf.

10 Freistellung von Belegungsbindungen

- 10.1 Eine Freistellung kann erfolgen
- von den Bindungen der Einkommensgrenze,
 - von der Wohnungsgröße,
 - vom Vorbehalt eines bestimmten Personenkreises,
 - von der Ausübung eines ggf. bestehenden Benennungsrechts,
 - vom Verbot der Vermietung und Überlassung einer Wohnung an kommunale Gebietskörperschaften, wenn die freigestellte Wohnung der Unterbringung und Versorgung von Asylbewerbern und anderen ausländischen Flüchtlingen gem. § 1 des Thüringer Flüchtlingsaufnahmegesetz (ThürFlüAG) in der jeweils geltenden Fassung dient.
- Die Freistellung kann erteilt werden, wenn eine oder mehrere der Voraussetzungen erfüllt sind.
- 10.2 Eine Freistellung von der Mietbindung nach § 20 ThürWoFG oder der Kostenmiete nach § 8 WoBindG ist nicht möglich.
- 10.3 Nach § 28 Abs. 1 Satz 2 ThürWoFG i. V. m. § 22 ThürWoFG kann die zuständige Stelle auch Wohnungen nach § 7 Abs. 1 WoBindG, die mit öffentlichen Mitteln im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes gefördert wurden, freistellen.
- 10.4 Eine Freistellung richtet sich an den Verfügungsberechtigten, ist jedoch wohnungsbezogen und wirkt damit auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Verfügungsberechtigten.
- In der Regel erfolgt eine Freistellung auf Antrag des Verfügungsberechtigten. Sie kann ihm auch von Amts wegen erteilt werden.
- 10.5 Eine Freistellung nach § 22 ThürWoFG kann durch Verwaltungsakt oder öffentlich-rechtlichen Vertrag erteilt werden
1. aufgrund der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse, wenn zum Beispiel der örtliche Wohnungsmarkt ausgeglichen ist und auch die Bezieher geringer Einkommen ausreichend mit Wohnraum versorgt sind und versorgt werden können oder allgemein die örtliche Wohnungsnachfrage von Wohnberechtigten vollständig gedeckt ist,

2. bei überwiegendem öffentlichen Interesse an der Freistellung, insbesondere wenn
 - a. Wohnungssuchende ihre bisherige Wohnung aufgrund von Maßnahmen des Stadtumbaus oder der Verkehrsplanung aufgeben müssen,
 - b. einem Wohnungswechsel der besseren Wohnversorgung berechtigter Wohnungssuchender dient (Aufgabe einer größeren oder preisgünstigeren Sozialwohnung zugunsten berechtigter Wohnungssuchender mit sozialer Dringlichkeit) oder
 - c. die Freistellung der Verhinderung schwieriger Strukturen in der Wohnungsbelegung dient (solche Strukturen in der Wohnungsbelegung liegen vor, wenn sie Ursache sozialer Probleme sind, zum Beispiel bei überdurchschnittlich häufigen Störungen der örtlichen Sicherheit und Ordnung, sozialen Spannungen in der Wohnbevölkerung, erhöhter Kriminalität),
3. zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, wenn damit eine soziale Durchmischung des Wohngebiets erreicht wird oder einer zu hohen Konzentration von spezifischen Bewohnergruppen mit der Gefahr einer Ghattobildung und dadurch bedingter sozialer Probleme und Spannungen entgegengewirkt wird,
4. bei überwiegendem berechtigtem Interesse des Verfügungsberechtigten, wenn
 - a. Wohnungen im Rahmen eines Wohnungstausches überlassen werden und die Wohnfläche der Wohnungen die angemessene Wohnfläche um höchstens fünf m² oder um maximal zehn von Hundert übersteigt,
 - b. Wohnungen mit Rücksicht auf das Bestehen von Dienstverhältnissen (auch Kommunen oder Kirchen) oder im Rahmen eines genossenschaftlichen Mitgliedschaftsverhältnisses zum Gebrauch überlassen werden sollen; Voraussetzung ist, dass der Verfügungsberechtigte den Nachweis erbringt, dass die zu Berücksichtigenden nicht im ungebundenen Wohnungsbestand untergebracht werden können,
 - c. eine Wohnung trotz nachgewiesener Bemühungen des Vermieters oder der zuständigen Stelle über einen angemessenen Zeitraum (in der Regel mindestens drei Monate) nicht an Wohnberechtigte vermietet werden kann; soweit absehbar ist, dass eine Wohnung auch binnen drei Monaten nicht an Wohnberechtigte vermietet werden kann, ist eine Freistellung auch vor Ablauf dieses Zeitraumes möglich; im Fall der Fristverkürzung ist allerdings auszuschließen, dass diese ausschließlich dazu dient, die mit dem Leerstand verbundenen Mietausfälle zu mindern,
5. bei überwiegendem berechtigtem Interesse Dritter,
 - a. zugunsten therapeutischer Wohngemeinschaften, Wohngemeinschaften Alleinerziehender mit Kindern, Menschen mit Behinderung psychisch Kranken oder sich gegenseitig pflegenden älteren Personen,
 - b. zur Förderung des Zusammenlebens mehrerer Generationen, wenn Wohnungssuchende eine Wohnung in unmittelbarer Nähe von Angehörigen mieten wollen, um diese zu pflegen,
 - c. zugunsten solcher Mieter, die einem unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführten Umbau oder einer umfassenden Modernisierung ihrer Wohnung zugestimmt haben.

- Die Freistellung kann erteilt werden, wenn eine oder mehrere der Voraussetzungen erfüllt sind.
- 10.6 Die Freistellung ist befristet auszusprechen. Sie ist auf die Dauer der Nutzung durch den oder die Nichtwohnberechtigten oder auf einen bestimmten Zeitraum zu begrenzen.
- 10.7 Eine Freistellung darf grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn der Verfügungsberechtigte einen Ausgleich in angemessener Art und Weise leistet (§ 22 Abs. 1 Nr. 3 ThürWoFG). Was angemessen ist, bestimmt sich nach dem Einzelfall. Zu berücksichtigen sind das Maß der Überschreitung der Einkommensgrenze oder der maßgeblichen Wohnungsgröße, die Lage und Ausstattung der Wohnung sowie die finanzielle Situation des jeweiligen Haushalts. Ein Ausgleich kann erfolgen durch
- die Einräumung eines Belegungsrechts an einer Ersatzwohnung (eine geförderte Wohnung kommt dann als Ersatzwohnung wieder in Betracht, wenn sie einer gesetzlichen oder vertraglichen Belegungsbindung nicht mehr unterliegt),
 - Ausgleichszahlungen,
 - sonstigen Ausgleich in angemessener Art und Weise (zum Beispiel verlängerte Frist für Bindungen, zusätzliche Wohnumfeldverbesserungen, sozialbetreuerische Maßnahmen)
- Eine Kombination der Varianten des Ausgleichs ist möglich.
- In den Fällen der Nummer 10.1, 5. Anstrich, ist von einem Ausgleich abzugehen, in den Fällen der Nummer 10.5 Ziffer 5.b. und 5.c. soll von der Erhebung eines Ausgleichs abgesehen werden.
- 10.8 Bestehende Bescheide zur Leistung von Ausgleichszahlungen sollen auf Antrag entsprechend den in dieser Verwaltungsvorschrift getroffenen Regelungen überprüft werden. Im Bescheid zur Festsetzung der Ausgleichszahlungen ist auf dieses Recht hinzuweisen. Zwischen dem Ursprungsfestsetzungsbescheid und den auf Grund der Prüfungen erstellten Folgebescheiden und dem Antrag auf Überprüfung muss ein Zeitraum von mindestens drei Jahren liegen.
- 10.9 Bei der Einräumung von allgemeinen Belegungs- oder Benennungsrechten und Mietbindungen an andere nicht gebundene Wohnungen ist zu gewährleisten, dass Förder- und Ersatzwohnung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 1 ThürWoFG gleichwertig sind; Ersatzwohnungen müssen die Mindestanforderungen an öffentlich geförderten Wohnraum erfüllen. Die Ersatzwohnungen erlangen nicht die Eigenschaft einer öffentlich geförderten Wohnung.
- 10.10 Sofern dem Verfügungsberechtigten durch die zuständige Stelle das Belegungsrecht für eine nicht geförderte bezugsfertige oder freie Wohnung für die Dauer der Freistellung eingeräumt werden soll, ist dies in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zu regeln. Dabei ist zu gewährleisten, dass in dem Mietvertrag über die Ersatzwohnung festzulegen ist, dass
- a. die Kündigung aufgrund eines berechtigten Interesses oder wegen der wirtschaftlichen Verwertung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB ausgeschlossen wird und
 - b. die Bedingungen der geförderten Wohnung gelten.
- Die vertraglichen Verpflichtungen des Verfügungsberechtigten sind durch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe zwischen 50,00 und 1.000,00 Euro je Wohnung in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu fixieren.
- 10.11 Ausgleichszahlungen sind – mit Ausnahme der in § 22 Abs. 1 Satz 2 ThürWoFG aufgeführten Fälle – zu erheben, wenn die Einkommensgrenze nach § 10 ThürWoFG oder die Wohnungsgröße nach § 19 Abs. 2 ThürWoFG überschritten wird. Sie beträgt ab dem Zeitpunkt der Freistellung im Falle der
- a. Überschreitung der Einkommensgrenze je m² Wohnfläche monatlich:
 - 0,50 Euro bei Überschreitung der Einkommensgrenze um mehr als 5 von Hundert und bis zu 20 von Hundert
 - 1,00 Euro bei Überschreitung der Einkommensgrenze um mehr als 20 von Hundert und bis zu 30 von Hundert
 - 1,50 Euro bei Überschreitung der Einkommensgrenze um mehr als 30 von Hundert und bis zu 40 von Hundert
 - 2,00 Euro bei Überschreitung der Einkommensgrenze um mehr als 40 von Hundert und bis zu 50 von Hundert
 - 2,50 Euro bei Überschreitung der Einkommensgrenze um mehr als 50 von Hundert und bis zu 60 von Hundert
 - 3,00 Euro bei Überschreitung der Einkommensgrenze um mehr als 60 von Hundert
 - b. Überschreitung der Wohnungsgröße 1,00 Euro je m² Wohnfläche monatlich.
- 10.11.1 Bei gleichzeitigem Vorliegen der Voraussetzungen der Nummern 10.11 a. und 10.11 b. ist die Summe beider Ausgleichszahlungen festzusetzen.
- 10.11.2 Die Ausgleichszahlung darf nur so hoch sein, dass sie zusammen mit der rechtlich zulässigen Miete die ortsübliche Miete für vergleichbaren Wohnraum nicht übersteigt. Maßgeblich ist der jeweilige Mittelwert der Mietspanne.
- 10.11.3 Die Ausgleichszahlung kann auf Antrag oder von Amts wegen herabgesetzt werden, wenn sich nach ihrer Festsetzung die Sach- oder Rechtslage geändert hat, beispielsweise im Falle der Verringerung des Gesamteinkommens des Mieters, des Sinkens der Vergleichsmieten im freifinanzierten Wohnungsbestand oder der Erhöhung der gesetzlichen Einkommensgrenzen.
- 10.11.4 Die Verpflichtung, für eine befristete Freistellung eine Ausgleichsleistung zu erbringen, endet mit dem Ablauf
- a. der Frist, spätestens zu dem Zeitpunkt, in dem die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endet oder
 - b. der Belegungs- und Mietbindungen.
- 10.12 Bei der Freistellung von Belegungsbindungen sind folgende weitere Bestimmungen zu beachten:
- a. Während des Laufs einer befristeten Freistellung wird grundsätzlich kein Aufwendungszuschuss gewährt. Die mittelausreichende Bank darf nur dann ausnahmsweise den Aufwendungszuschuss auf Antrag des Verfügungsberechtigten auch während der Dauer einer befristeten Freistellung weiter gewähren, wenn die Nichtgewährung für den Verfügungsberechtigten zu einer außergewöhnlichen Härte führen würde.
 - b. Die zuständige Stelle hat das Landesverwaltungsamt unter Mitteilung der Gründe unverzüglich von der Freistellung zu unterrichten. Hierbei hat sie mitzuteilen, ob der Verfügungsberechtigte die Weitergewährung des Aufwendungszuschusses beantragt hat. Sie teilt der Bewilligungsstelle mit, ob nach ihrer Beurteilung eine außergewöhnliche Härte besteht. Einen Antrag auf Weitergewährung des Aufwendungszuschusses soll der Verfügungsberechtigte stellen, bevor die zuständige Stelle über den Freistellungsantrag entschieden hat.

- Die Bewilligungsstelle prüft stichprobenartig die Rechtmäßigkeit der vorgelegten Freistellungsbescheide. Die Prüfung muss mindestens 20 von Hundert der vorgelegten Freistellungsbescheide umfassen und hat bis spätestens zum Ende des nachfolgenden Kalenderjahres zu erfolgen.
- 10.13 Die zuständige Stelle zieht die festgesetzten Ausgleichszahlungen ein und führt sie einmal jährlich gesammelt an die Landeshauptkasse Thüringen ab. Zur Dokumentation der festgesetzten Ausgleichszahlungen ist das als Anlage 8 beigefügte Formular zu verwenden. Sie hat dem Landesverwaltungsamt die Unterlagen rechtzeitig zur Erteilung der Annahmeanordnung zuzuleiten.
- 10.14 Die Freistellung für Wohnungen bestimmter Art oder in bestimmten Gebieten nach § 22 Abs. 2 ThürWoFG hat im Einvernehmen mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium zu erfolgen. Grundlage der Herbeiführung des Einvernehmens ist eine dezidierte Sachverhaltsbeschreibung einschließlich eines aussagefähigen Votums.
Die freigestellten Wohnungen verlieren mit der Freistellung nicht die Eigenschaft „öffentlich gefördert“. Die bestehenden Belegungs- und Mietbindungen bleiben den freigestellten Wohnungen zugeordnet.
- 11 Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen**
- 11.1 Die Belegungs- und Mietbindungen können von einer oder mehreren Förderwohnungen einschließlich der Berechtigungen und Verpflichtungen auf eine oder mehrere bisher ungebundene Ersatzwohnungen desselben Verfügungsberechtigten übertragen werden. Die Bindungen werden durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der zuständigen Stelle und dem Verfügungsberechtigten übertragen.

Mit dem Übergang der Bindungen werden die Förderwohnungen aus den bisherigen Bindungen entlassen. Die für die Förderwohnungen getroffenen Vereinbarungen gehen, soweit sie übertragbar sind, in ihrer Gesamtheit ab diesem Zeitpunkt, auf die Ersatzwohnungen über. Diese gelten dann – anders als im Falle einer Freistellung – als öffentlich geförderte Wohnungen.
- 11.2 Der mittelausreichenden Bank ist eine Kopie des Vertrages zuzuleiten. Im Falle der Änderung dinglicher Sicherheiten ist ihre Einwilligung erforderlich.
- 11.3 Die Bindungsübertragung kann insbesondere zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen erfolgen oder wenn sie aus Gründen der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse geboten ist.
- 11.4 Förderwohnungen und Ersatzwohnungen müssen bezugsfertig oder frei und unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig sein. Es muss sichergestellt sein, dass bei einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der maßgeblichen Umstände, insbesondere des Wohnwertes der Wohnungen, kein wirtschaftlicher Vorteil für den Verfügungsberechtigten entsteht.
- 11.5 Bei einer Bindungsübertragung von Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes gefördert wurden, ist in der Vereinbarung eine Bestimmung über die Mieten der Ersatzwohnungen aufzunehmen. Es können neue Mieten festgelegt werden, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und sich entsprechend der Bestimmungen des aktuellen Wohnraumförderprogramms erhöhen. Es kann auch bestimmt werden, dass die bisherige Kostenmiete, die auf der Grundlage der bisherigen Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt und weitergeführt wird, für die Ersatzwohnungen gilt.
- 11.6 Der Verfügungsberechtigte hat das Vorschlagsrecht, welche seiner geförderten Wohnungen kein belegungsgebundener Wohnraum sein soll und durch welche Ersatzwohnungen diese ersetzt werden sollen. Im Streitfall entscheidet die Bewilligungsstelle im Benehmen mit der zuständigen Stelle.
- 12 Dauer der Belegungs- und Mietbindungen**
- 12.1 Die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen bestimmt sich wie folgt:
- 12.1.1 Für öffentlich geförderte Wohnungen ergibt sich das Ende der Bindungen aus § 15 WoBindG sofort oder, sofern die Fördermittel vorzeitig, vollständig und freiwillig zurückgezahlt werden, nach Ablauf einer Nachwirkungsfrist.

Die Rückzahlung erfolgt
- „vorzeitig“ wenn Förderdarlehen abweichend vom Tilgungsplan zu einem früheren Zeitpunkt getilgt werden,
 - „vollständig“ wenn alle für die Wohnung bewilligten Förderdarlehen getilgt sind (zur vollständigen Rückzahlung gehört auch die Tilgung der Nebenforderungen wie Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge),
 - „freiwillig“, wenn Tilgung des Förderdarlehens ohne rechtliche Verpflichtung erfolgt. Die Rückzahlung ist beispielsweise nicht freiwillig, wenn ein Schuldner zur Rückzahlung verpflichtet ist, weil der Darlehensvertrag wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen des Bewilligungsbescheides, der Fördervereinbarung oder des Darlehensvertrages gekündigt wurde. Kann der Gläubiger nach dem Darlehensvertrag eine vorzeitige Rückzahlung wegen Vertragsverstoßes erst nach einer Kündigung fordern, so entsteht die Verpflichtung zur Rückzahlung erst mit der Kündigung des Darlehensvertrags, nicht schon mit dem Verstoß.
- 12.1.2 Für Fördervereinbarungen beziehungsweise -bescheide der Förderung nach §§ 17 a, 88d und 88e II. WoBauG ergibt sie sich nach den getroffenen Vereinbarungen.
- 12.1.3 Für Förderungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz – mit Ausnahme der Fälle nach § 29 Abs. 1 Satz 2 WoFG – ergibt sie sich nach den in der Förderzusage getroffenen Festlegungen.
- 12.1.4 Für Förderungen nach dem Thüringer Wohnraumförderungsgesetz – mit Ausnahme der Fälle nach § 21 Abs. 2 und 3 ThürWoFG – ergibt sie sich nach den in der Förderzusage getroffenen Festlegungen.
- 12.2 Die zuständige Stelle hat für Wohnungen im Sinne der
- 12.2.1 Nummer 12.1.1 gemäß § 18 WoBindG dem Vermieter oder sonstigen Verfügungsberechtigten von Amts wegen und dem Mieter bei berechtigtem Interesse die Dauer und den Endtermin der Bindungen schriftlich zu bestätigen. Einem Wohnungssuchenden ist auf Verlangen schriftlich zu bestätigen, dass die Wohnung, die er benutzen will, eine öffentlich geförderte Wohnung ist. Satz 1 gilt bei berechtigtem Interesse auch für den Wohnungssuchenden entsprechend.
- 12.2.2 Nummern 12.1.2 bis 12.1.4 auf Antrag dem Vermieter oder sonstigen Verfügungsberechtigten und, bei berechtigtem Interesse, dem Mieter sowie Wohnungssuchenden schriftlich zu bestätigen, wie lange die Belegungs- und Mietbindungen dauern. Sofern eine Förderung nach dem Thüringer Wohnraumförderungsgesetz vorliegt, erfolgt die Bestätigung gegenüber dem Wohnungssuchenden und dem Mieter nur dann, wenn der Vermieter oder sonstige Verfügungsberechtigte diese nicht oder nur unzureichend erteilt hat.

- 12.3 Die mittelausreichende Bank teilt der zuständigen Stelle und der Bewilligungsstelle, sofern die mittelausreichende Bank nicht zugleich Bewilligungsstelle ist, unverzüglich mit, wann die Rückzahlung erfolgt ist. Aufgrund dieser Mitteilung erteilt die zuständige Stelle im Falle der Nummer 12.1.1 die Bestätigung, sobald feststellbar ist, von welchem Zeitpunkt an die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert gilt. Das zuständige Finanzamt erhält einen Abdruck dieser Bestätigung. Die Bestätigung ist in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht verbindlich. Es handelt sich um einen feststellenden Verwaltungsakt. Die Bestätigung ist mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen. Die zuständige Stelle soll den Verfügungsberechtigten anhalten, den Mietern den Inhalt der Bestätigung mitzuteilen.
- Für mehrere Wohnungen eines Verfügungsberechtigten oder mehrerer Verfügungsberechtigter innerhalb eines Anwesens soll nur eine einheitliche Bestätigung erteilt werden.
- Für die Erteilung der Bestätigung ist die zuständige Stelle auch dann zuständig, wenn die Wohnung mit öffentlichen Mitteln des Freistaats und bzw. oder einer Gemeinde bzw. eines Gemeindeverbandes gefördert wurde.
- Die zuständige Stelle stellt fest, ob auch hinsichtlich der gewährten Mittel der Gemeinde bzw. des Gemeindeverbandes die Voraussetzungen für die Erteilung der Bestätigung gegeben sind.

13 Sicherung der Zweckbindung

13.1 Selbstnutzung

Der Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte benötigt zum Bezug einer geförderten Wohnung die Genehmigung zur Selbstnutzung.

Eine Genehmigung zur Selbstnutzung ist zu erteilen, wenn der Verfügungsberechtigte

- und seine Haushaltsangehörigen die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins (§ 17 Abs. 5 ThürWoFG) erfüllen; dabei ist dem Verfügungsberechtigten bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße ein zusätzlicher Raum zuzubilligen,
- als Eigentümer eine Wohnung weiter nutzen will, die er zuvor als Mieter mit Wohnberechtigungsschein genutzt hat, oder
- als Eigentümer eine Wohnung nutzen will, die er von einem Haushaltsangehörigen i. S. des § 10 Abs. 4 ThürWoFG erworben hat, sofern dieser mit dem bisherigen Verfügungsberechtigten bis zu dessen Auszug oder Tod einen Haushalt geführt hat.

Eine Genehmigung darf nicht erteilt werden, wenn die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins gemäß § 19 Abs. 1 Satz 4 ThürWoFG zu versagen ist.

13.2 Leerstand

Eine Genehmigung ist unter den Maßgaben des § 18 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 ThürWoFG zu erteilen.

13.3 Zweckentfremdung oder bauliche Veränderung

Eine Zweckentfremdung oder eine bauliche Veränderung, die eine Nutzung dieser Wohnung für Wohnzwecke nicht mehr zulässt, darf nur dann genehmigt werden, wenn und soweit ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein privat berechtigtes Interesse an der Zweckentfremdung besteht.

Voraussetzung für die Genehmigung ist die anderweitige angemessene Unterbringung der bisherigen Bewohner.

Die Genehmigung kann unter der Maßgabe erteilt werden, dass der Verfügungsberechtigte oder der sonstige Berechtigte einen angemessenen Geldausgleich leistet oder vertraglich eine Gegenleistung im Sinne des § 12 Abs. 2 ThürWoFG gewährt. Bietet der Verfügungsberechtigte keine gleichwertige Gegenleistung an, ist auch eine Kombination mit einem Geldausgleich möglich. Von einem Ausgleich soll abgesehen werden, wenn die Genehmigung im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt.

Unbefristete Genehmigungen sind erst dann zu erteilen, wenn der Verfügungsberechtigte das anteilige öffentliche Baudarlehen und, falls er das öffentliche Baudarlehen vorzeitig abgelöst hat, den ihm gewährten Schuldnachlass zurückgezahlt sowie einen angemessenen Geldausgleich entrichtet hat.

Der angemessene Geldausgleich beträgt bis zu 1.500,00 Euro je m² Wohnfläche. Er entspricht in der Regel dem Betrag, der über das ursprünglich gewährte Darlehen hinaus zur Förderung von ebenso viel Wohnraum notwendig ist, wie durch die Zweckentfremdung verloren geht.

Für jedes Kalenderjahr, um das die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ oder die Dauer der Bindungen weniger als zehn Jahre beträgt, ist der Geldausgleich um zehn von Hundert zu senken.

14 Kooperationsverträge

Der Kooperationsvertrag hat eine Ergänzungsfunktion zum Fördervertrag und zu den sonstigen Instrumenten der sozialen Wohnraumförderung, indem er eine Verbesserung der Wohnraumversorgung, des Wohnumfelds und des Wohnquartiers durch die Zusammenarbeit der unter § 8 Abs. 1 ThürWoFG genannten Akteure festlegt.

Er stellt ein Dreiecksverhältnis zwischen der zuständigen Stelle, dem Verfügungsberechtigten sowie Gemeinden oder Gemeindeverbänden dar. Weitere öffentliche und private Partner können beteiligt werden. Der Kooperationsvertrag bedarf des Einvernehmens der zuständigen Bewilligungsstellen. Vertragsgegenstand können zum Beispiel Regelungen zum Quartiersmanagement, zur Begründung oder Verlängerung von Belegungsbindungen von Wohnraum sowie zur Übernahme von wohnungswirtschaftlichen, baulichen und sozialen Maßnahmen sein.

15 Maßnahmen bei Verstößen

15.1 Kündigungs- oder Räumungsanordnung

- 15.1.1 Beabsichtigt die zuständige Stelle den Erlass einer Kündigungs- oder Räumungsanordnung, soll der Mieter zunächst veranlasst werden, einen Wohnberechtigungsschein nachträglich zu beantragen.

- 15.1.1.1 Sofern die Voraussetzungen für die Ausstellung des Wohnberechtigungsscheins im Zeitpunkt der nachträglichen Antragstellung vorliegen, ist ihm ein solcher für die Zukunft zu erteilen. Der Verstoß gegen die Belegungsvorschriften wird dadurch für die zurückliegende Zeit allerdings nicht geheilt. Die zuständige Stelle kann daher Geldleistungen nach § 27 Abs. 1 ThürWoFG für die Zeit bis zur Erteilung der Bescheinigung erheben.

- 15.1.1.2 Liegen die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins bei nachträglicher Antragstellung nicht vor, ist nach der Art und Schwere des Verstoßes und nach dem Grad des öffentlichen Interesses an den Bindungen der betreffenden Wohnung abzuwägen. Dabei ist zu überlegen, wie hoch der Bedarf und die Dringlichkeit für die Belegung durch berechtigte Wohnungssuchende ist. In weniger dringlichen Fällen kann zunächst versucht wer-

den, den Verfügungsberechtigten durch Geldleistungen nach § 27 Abs. 1 ThürWoFG zu veranlassen, das Mietverhältnis mit dem Nichtberechtigten zu beenden. In anderen Fällen kann es demgegenüber angezeigt sein, durch die zuständige Stelle unmittelbar eine Kündigungs- oder Räumungsanordnung auszusprechen. Kann der Verfügungsberechtigte die Beendigung des Mietverhältnisses durch eine Kündigung nicht alsbald erreichen, so kann unmittelbar gegenüber dem Inhaber der Wohnung die Räumung angeordnet werden.

Von einer Räumungsanordnung soll insbesondere abgesehen werden, wenn

- a. die Räumungsklage des Verfügungsberechtigten aufgrund der Sozialklausel (§ 574 BGB) abgewiesen wurde oder
- b. der Mieter ein Gesamteinkommen innerhalb der Einkommensgrenze hat und – entgegen der besonderen Bindung für die Wohnung – nicht zu einem bestimmten begünstigten Personenkreis gehört.

Auch im Falle des Erlasses einer Kündigungs- oder Räumungsanordnung können vom Verfügungsberechtigten bis zur tatsächlichen Räumung der Wohnung Geldleistungen nach § 27 Abs. 1 ThürWoFG verlangt werden.

- 15.1.2 Sofern die Förderung mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 II. WoBauG erfolgte, gilt Nummer 16.1 entsprechend mit der Maßgabe, dass anstelle von § 17 Abs. 4 ThürWoFG der § 4 Abs. 8 WoBindG und anstelle von § 27 Abs. 1 ThürWoFG der § 25 WoBindG Anwendung findet.

15.2 Geldleistungen

- 15.2.1 Geldleistungen im Sinne des Thüringer Wohnraumförderungsgesetzes, Wohnraumförderungsgesetzes und Wohnbindungsgesetzes sind öffentlich-rechtlicher Natur. Sie werden zum Ausgleich des Schadens der öffentlichen Hand erhoben, der dieser durch Verstöße gegen die dort genannten Regelungen entsteht. Der Schaden besteht in dem Aufwand an öffentlichen Mitteln zur Förderung einer neuen Wohnung (Neusubventionierungsbedarf). Die Geldleistung ist unabhängig von der Art der öffentlichen Förderung der Wohnung und kann auch verlangt werden, wenn die für die Wohnung gewährten Mittel schon zurückgezahlt sind.

- 15.2.2 Bei schuldhaften Verstößen des Verfügungsberechtigten oder seines Beauftragten gegen die Bindungs- und Belegungsvorschriften (§ 27 ThürWoFG) kann die zuständige Stelle für die Dauer des Verstoßes Geldleistungen durch Verwaltungsakt festsetzen. Auf Wohnraum, der nach dem II. Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137) in der bis zum 31. Dezember 2001 jeweils geltenden Fassung oder dem WoFG vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) in der bis zum Inkrafttreten des ThürWoFG nach § 30 Abs. 1 jeweils geltenden Fassung gefördert worden ist, findet § 33 WoFG und § 25 WoBindG weiter Anwendung.

- 15.2.3 Der Zahlungsanspruch richtet sich gegen den jeweiligen Verfügungsberechtigten oder seinen Beauftragten ohne Rücksicht darauf, ob er Empfänger der öffentlichen Mittel ist oder war. Wenn beide für den Verstoß verantwortlich sind, kann die Geldleistung entsprechend § 426 BGB festgesetzt werden. Die Geldleistung kann auch von einem Mieter gefordert werden, der mehr als die Hälfte der Wohnfläche seiner Wohnung untervermietet hat und gegen Bindungen verstößt. Eine Schadensüberkompensation ist unzulässig.

- 15.2.4 Bei der Leistungsbemessung sind insbesondere folgende Schadenskriterien zu prüfen:

- a. der Wohnwert der Wohnung (insbesondere Größe, Ausstattung, Baujahr) und

- b. die Schwere des Verstoßes (insbesondere Dauer mit der die Wohnung dem Sozialwohnungsmarkt entzogen wird und dem Grad der rechtswidrigen Nutzung).

- 15.2.5 Die Höhe der Geldleistung ist für die Zeit des Verstoßes in der Regel auf folgende monatliche Beträge je m² Wohnfläche gegenüber dem Verfügungsberechtigten festzusetzen:

- a. ein bis zwei Euro

- bei Verstößen gegen die Einhaltung der angemessenen Wohnungsgröße, wenn sie um nicht mehr als 15 m² oder einen Raum überschritten wird,
- bei Verstößen gegen den Vorbehalt für einen bestimmten Personenkreis,
- bei Verstößen gegen Mitteilungs- und Anzeigepflichten,

- b. zwei bis fünf Euro

- bei Überschreitung der angemessenen Wohnfläche um mehr als 15 m² oder um mehr als einen Raum,
- bei einer Überlassung ohne Wohnberechtigungschein,
- bei einer Belegung unter Nichtbeachtung eines Benennungsrechts,

- c. fünf bis zehn Euro

- bei Verstößen gegen das Verbot der Zweckentfremdung,
- bei ungenehmigten baulichen Veränderungen,
- bei ungenehmigtem Leerstehenlassen,

- d. um die Differenz der zulässigen gegenüber der verlangten Miete

- bei Verstößen gegen die Mietbindung.

Es gelten folgende Zu- und Abschläge bei diesen Eckwerten:

- Abschläge von bis zu zehn von Hundert bei Wohnungen ohne Bad/Dusche oder ohne Sammelheizung,
- Zuschläge von bis zu 0,25 Euro bei Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern.

Maßgebend ist die Wohnungsausstattung zum Zeitpunkt der Förderbewilligung.

Eine Sammelheizung ist eine Heizungsanlage, bei der an einer Stelle des Gebäudes (Zentralheizung), der Wirtschaftseinheit (Blockheizung) oder der Wohnung (Etagenheizung) ein Wärmeträger mithilfe einer beliebigen Energieart erwärmt wird, an den alle Wohn- und Schlafräume der Wohnungen angeschlossen sind.

Heizungsarten, die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmen, werden einer Sammelheizung gleichgestellt (zum Beispiel Fernwärmeversorgung, Nachtspeicherheizungen, Gasöfen, Mehrraumheizungen und zentralversorgte Öl-Einzelofenheizungen).

- 15.2.6 Die Geldleistungen sollen nicht oder nur teilweise gefordert werden, wenn die Geltendmachung unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalls, namentlich der Bedeutung des Verstoßes, unverhältnismäßig wäre. Von der Forderung einer Geldleistung kann danach insbesondere abgesehen werden, wenn

- a. der Verfügungsberechtigte unverzüglich nach der Feststellung des Verstoßes die erforderlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung der bestimmungsgemäßen Nutzung durchgeführt und die bestimmungswidrige Verwendung der Wohnung bis zur Wiederherstellung des

ordnungsgemäßen Zustandes nicht länger als sechs Monate gedauert hat,

- b. bei Verstößen gegen die Höhe der Miete der Vermieter nach Aufforderung innerhalb einer angemessenen Frist die Miete auf die zulässige Höhe senkt und für die Vergangenheit die überhöhten Beträge erstattet hat,
- c. dem ohne Wohnberechtigungsschein eingezogenen Mieter nachträglich ein solcher erteilt oder die Selbstnutzung durch den Eigentümer nachträglich genehmigt wird, wobei Geldleistungen für die Zeit bis zur Ausstellung der Bescheinigung zu fordern sind, sofern die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins zwar bei der nachträglichen Antragstellung, nicht aber schon im Zeitpunkt des Bezuges der Wohnung vorliegen oder,
- d. dem ohne Wohnberechtigungsschein eingezogenen Mieter zwar kein Wohnberechtigungsschein mehr erteilt werden kann, weil das Gesamteinkommen im Zeitpunkt der nachträglichen Antragstellung die Einkommensgrenze übersteigt, die Voraussetzungen für die Erteilung der Bescheinigung im Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung aber vorgelegen haben, oder der Verfügungsberechtigte gegen die Mitteilungspflichten nach § 24 ThürWoFG sowie § 27 Abs. 8 WoFG und § 32 Abs. 3 Satz 1 WoFG und bei öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes nach § 4 Abs. 1 und 6 WoBindG verstoßen hat und gleichartige Verstöße nicht mehr zu erwarten sind.

15.2.7 Die in § 24 Abs. 2 ThürWoFG und § 32 Abs. 3 WoFG genannte Mitteilungspflicht erfolgt in der Regel „unverzüglich“, wenn der Verfügungsberechtigte ihr innerhalb von zwei Wochen nach der Abgabe der Teilungserklärung (§ 8 WEG) nachkommt.

15.2.8 In anderen Fällen darf die zuständige Stelle nur bei Vorliegen schwerwiegender Ausnahmegründe von den Nummern 15.2.5 und 15.2.6 abweichen.

15.2.9 Die Geldleistung ist für die Zeit des Verstoßes durch schriftlichen Verwaltungsakt in Höhe des

- a. für die bisherige Dauer des Verstoßes bis zum Erlass geschuldeten und sofort fälligen Betrages und
- b. künftig monatlich während der Dauer des Verstoßes zu entrichtenden und jeweils am Monatsende fälligen Betrages

festzusetzen.

15.2.10 Die zuständige Stelle zieht die festgesetzten Geldleistungen ein und führt sie mindestens einmal jährlich gesammelt an die Landeshauptkasse Thüringen ab; vorher hat sie dem Landesverwaltungsamt die Unterlagen zur Erstellung der Annahmearbeit vorzulegen.

15.3 Ordnungswidrigkeiten

15.3.1 Neben den Maßnahmen nach § 27 Abs. 1 ThürWoFG sowie § 33 WoFG und § 25 WoBindG kann die schuldhaft Verletzung der genannten Verpflichtungen gemäß § 27 Abs. 2 ThürWoFG sowie § 52 WoFG und § 26 WoBindG mit Geldbußen geahndet werden.

15.3.2 § 27 Abs. 2 ThürWoFG sowie § 52 WoFG und § 26 WoBindG sind Sondervorschriften gegenüber § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954.

15.3.3 Der in Betracht kommende Kreis der Ordnungswidrigkeitsadressaten ist in § 27 Abs. 2 ThürWoFG sowie in § 26 WoBindG und § 52 WoFG nicht im Einzelnen bestimmt. Adressat ist insbesondere der Verfügungsberechtigte, dessen Beauftragter und der Mieter im Falle der Untervermietung.

Im Zusammenhang mit unerlaubter Untervermietung und unerlaubter Nutzung (Schwarzeeinzug) von Sozialwohnungen darf weder gegen den Untermieter noch gegen den unerlaubten Nutzer ein Bußgeld verhängt werden, denn beide sind als Wohnungsnutzer nicht Adressat der Gesetze.

15.3.4 Ein Entgelt ist „wesentlich“ höher im Sinne des § 26 Abs. 3 WoBindG, wenn es das zulässige Entgelt um mindestens zehn von Hundert übersteigt.

15.4 Die zuständigen Stellen, die Bewilligungsstellen und die mittelausreichende Bank (sofern nicht mit der Bewilligungsstelle identisch) haben sich im Falle von Verstößen gegenseitig zu informieren.

16 Gleichstellungsklausel

Status- und Funktionsbezeichnungen in dieser Verwaltungsvorschrift gelten jeweils für alle Geschlechter.

17 Schlussbestimmung

17.1 Auf öffentlich geförderten Wohnraum findet § 28 ThürWoFG Anwendung.

17.2 Rechtsvorschriften, auf die diese Bekanntmachung verweist, sind in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden, soweit nichts Anderes bestimmt ist.

17.3 Soweit in Bewilligungsbescheiden oder vertraglichen Bestimmungen auf die außer kraftgetretene Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen vom 19. April 2013 (ThürStAnz Nr. 26/2013 S. 981) oder die mit Ablauf des 31. März 2023 außerkrafttretende Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen vom 6. Juni 2018 (ThürStAnz Nr. 29/2018 S. 880) verwiesen wird, tritt nunmehr diese Verwaltungsvorschrift an ihre Stelle.

18 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt mit Wirkung vom 1. April 2023 in Kraft und am 31. März 2028 außer Kraft.

Erfurt, den 27.03.2023

Susanna Karawanskij
Thüringer Ministerin für Infrastruktur und Landwirtschaft

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
Erfurt, 27.03.2023
Az.: 1080-26-4701/5-25-
ThürStAnz Nr. 16/2023 S. 635 – 666

Anlagen:

1. Kontrollrichtlinie
2. Kurzkontrollbericht
3. Formular ThürBau IIIa
4. Formular ThürBau IIIb
5. Prüfvermerk zur Einkommensermittlung
6. Antrag auf einen Wohnberechtigungsschein
7. Wohnberechtigungsschein mit Überlassungsmitteilung
8. Aufstellung der Ausgleichszahlungen

Anlage 1 zur Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen 1

**Richtlinie über die Wohnungserfassung und -kontrolle
von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen
(Kontrollrichtlinie)****1 Erfassung der Wohnungen****1.1 Bestandsdatei**

Nach § 26 Abs. 1 ThürWoFG hat die zuständige Stelle zur Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnraum und der sonstigen Regelungen der Förderzusage grundsätzlich eine Wohnungserfassung und -kontrolle durchzuführen. Die zuständige Stelle hat dabei alle in ihrem Bereich geförderten bezugsfertig gewordenen Wohnungen, nach Orten und Straßen geordnet, in einer nichtautomatisierten Sammlung oder mittels einer elektronischen Datenverarbeitungsanlage (EDV/ADV) zu erfassen und den Bestand fortzuschreiben. Sie ist gem. § 26 Abs. 1 ThürWoFG ermächtigt, die hierzu notwendigen Daten zu erheben, zu verarbeiten und zu nutzen. Die Datei soll insbesondere folgende Merkmale und deren Veränderungen enthalten:

1.1.1 Bauobjekte

- Bezeichnung der Wohnung (Gemeinde, Straße, Hausnummer, Stockwerk und Lage),
- Art der Wohnung (Miet- oder Genossenschaftswohnung, Eigentumswohnung, Hauptwohnung oder zweite Wohnung in einem Eigenheim) und der Veränderung durch Umwandlung,
- Anzahl der Räume, Wohnfläche der Wohnung und der Räume sowie Veränderungen durch Ausbau von Zuhörräumen, Wohnungsvergrößerung und Umbau,
- Datum und Aktenzeichen des Bewilligungsbescheides und des Darlehens- und Zuschussvertrages, Jahr der Bezugsfertigkeit, Zeitpunkt des Endes der Eigenschaft „öffentlich-gefördert“/ Ende der Belegungsbindungen und der dafür maßgeblichen Tatsachen,
- Art und Dauer von Belegungs- und Benennungsrechten und sonstigen Zweckbestimmungen.

1.1.2 Verfügungsberechtigte

- Familien- und Vorname sowie Anschrift des Verfügungsberechtigten,
- Familien- und Vorname sowie ggf. Geburtsname des jeweiligen Mieters oder Wohnungsnutzers und der zum Haushalt rechnenden Personen, Tag des Einzugs, Grundlage der Wohnungsnutzung (insbesondere Wohnberechtigungsbescheinigung, Benutzungsgenehmigung, Benennung aufgrund von Benennungsrechten, Freistellung), Bescheinigung über die einkommensabhängige Gewährung der Förderung,
- Tatbestand und Datum der Befristung der Freistellung sowie der Genehmigung zur Nichtvermietung, der Zweckentfremdung und der baulichen Veränderung,
- Höhe und Zusammensetzung der zulässigen Miete.

1.1.3 Kontrolle

- Art und Zeitpunkt der Kontrolle.

1.1.4 Gestaltung der Datei

Die Gestaltung der Datei bleibt der zuständigen Stelle überlassen.

Anlage 1 zur Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen 2

1.2 Statistik des Wohnungsbestandes

1.2.1 Mit Stichtag 1. Januar eines jeden Jahres ist der gesamte Bestand der geförderten Wohnungen - unterschieden nach Eigentümer- und Mietwohnungen - zu erfassen.

1.2.2 Dem Wohnungsbestand am 1. Januar sind die Wohnungen zuzurechnen, die im Laufe des Vorjahres wegen Bezugsfertigkeit oder aus sonstigen Gründen hinzugekommen sind (Zugänge).

1.2.3 Vom Wohnungsbestand am 1. Januar sind folgende Wohnungen abzusetzen (Abgänge):

- a) Wohnungen, die im Laufe des Vorjahres die Eigenschaft „öffentlich-gefördert“/ Ende der Belegungsbindungen verloren haben,
- b) Wohnungen, die im Laufe des Vorjahres dauernd zweckentfremdet wurden oder nicht mehr nutzbar sind,
- c) Wohnungen, die infolge Umbaus oder aus sonstigen Gründen nicht mehr dem Bestand zuzurechnen sind (z. B. nach genehmigter Zusammenlegung von zwei Wohnungen).

In der Datei sind rechtmäßig aus dem Bestand ausgeschiedene Wohnungen zu löschen. Rechtswidrig zweckentfremdete, umgebaute oder abgebrochene Wohnungen können zur Beurteilung weiterer Belegungsrechte und Zweckentfremdungsverbote weiter in der Datei geführt werden.

2 Kontrolle der Wohnungsnutzung

2.1 Kontrollpflichtige Wohnungen

Die zuständige Stelle hat die Einhaltung der Belegungs- und Mietpreisbindungen bei allen geförderten Wohnungen zu kontrollieren.

2.2 Durchführung der Kontrolle

2.2.1 Die kontrollpflichtigen Wohnungen sind regelmäßig auf die Einhaltung der Belegungs- und Mietpreisbindungen zu überprüfen. Die Kontrolle hat sich auch darauf zu erstrecken, ob die Wohnungen und die Zuhörräume ohne Genehmigung der zuständigen Stelle baulich verändert, zweckentfremdet oder zu mehr als der Hälfte der Wohnfläche unter- oder weitervermietet worden sind. Durch die Kontrolle soll insbesondere festgestellt werden, ob die Wohnungen von Wohnberechtigten aufgrund einer Wohnberechtigungsbescheinigung oder von Nichtwohnberechtigten aufgrund einer Freistellung und Benutzungsgenehmigung bewohnt werden und ob die Miete zulässig ist.

Zur Überprüfung der Zulässigkeit einer Miete kann die zuständige Stelle unter den Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 ThürWoFG vom Verfügungsberechtigten eine Auskunft und die Vorlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung fordern.

2.2.2 Die Kontrolle der geförderten Wohnungen ist von geeigneten Prüfern durchzuführen. Sofern die Besichtigung der Wohnungen und der Zuhörräume oder das Befragen der Wohnungsinhaber erforderlich ist, sollen sich die Prüfer vorher anmelden.

Über jede örtliche Kontrolle ist ein Kurzkontrollbericht zu fertigen und nach Auswertung zu den Wohnungsakten zu nehmen. Der Kurzkontrollbericht ist vom Prüfer zu unterzeichnen. Der Kontrollberichtszeitraum erstreckt sich über drei Jahre.

Anlage 1 zur Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen 3

Jährlich soll mindestens ein Drittel der geförderten Wohnungen kontrolliert werden. Ist aus begründetem Anlass eine Prüfung in diesem Umfang nicht möglich, genügt es, wenn innerhalb des Kontrollberichtszeitraumes der kontrollpflichtige Bestand einmal vollständig einer Kontrolle unterzogen wird.

2.2.3 Die örtliche Kontrolle einer Wohnung nach Nummer 2.2.2 Abs. 1 Satz 2 ist nicht erforderlich, wenn der Verfügungsberechtigte ein Verzeichnis vorlegt, aus dem die Lage der Wohnung, der Name des Wohnungsinhabers und die Zahl der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen, der Tag des Bezugs und die Höhe der gezahlten Einzelmiete hervorgehen und bei dem Vergleich dieser Angaben mit den bei der zuständigen Stelle vorliegenden Wohnungsakten und den Unterlagen des Einwohnermeldeamts keine Abweichungen festgestellt werden. Sofern diese Voraussetzungen vorliegen, braucht eine solche Wohnung nur in jedem übernächsten Kontrollzeitraum überprüft werden.

2.2.4 Besteht für eine öffentlich-geförderte Wohnung aufgrund der gleichzeitigen Gewährung von Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes zugunsten der die Wohnungsfürsorgemittel gewährenden Stelle ein Wohnungsbesetzungsrecht, so übt diese Stelle die Besatzungskontrolle aus; einer Besatzungskontrolle durch die zuständige Stelle bedarf es dann nicht.

Anlage 2 zur Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen

Kurzkontrollbericht**Sicherstellung der Zweckbindung belegungsgebundener Wohnungen zur Umsetzung der Nr. 2.3 der Verwaltungsvorschrift (VV) zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen**Grunddaten des Objektes

PLZ/Gemeinde/Straße/Hausnummer

Eigentümer:

Bewilligungsbescheid-Nr.:

vom:

Schlussabrechnung

vom:

Anfangsmiete:

Bezugsfertigkeit am:

Ende der Eigenschaft „öffentlich“ gefördert / Ende der Belegungsbindung:

Anzahl der gebundenen Wohnungen
Wohnfläche:

davon beh.-gerecht

davon barrierefrei

Mietpreis- und Belegungsbindung: ☐Mietpreisbindung: ☐Benennungsrechte: ☐

Vergabevorbehalte lt. Bewilligungsbescheid:

kinderreiche FamilienWE alleinstehende Elternteile mit KindWE

schwerbehinderte PersonenWE schwangere FrauenWE

ältere PersonenWE ältere pflegebedürftige PersonenWE

junge EhepaareWE

sonstige unzureichend untergebrachte Personen

.....WE

1. Überprüft wurde:

- a) Abgleich Meldung Vermieter, Bestandsverzeichnis und Einwohnermeldeamt
- b) Überprüft wurde das Objekt vor Ort
- c) Prüfung auf bauliche Veränderungen
- d) Zweckentfremdung
- e) Untervermietung
- f) Rücklauf WBS / Überlassungsmitteilung) Vermieter / zuständige Stelle (Nr. 4.8 VV)
- g) Freimeldungen (Nr. 4.1 VV)
- h) Miete / Mietpreisbindung
- i) Mietverträge
- j) Wohnfläche gemäß Bewilligung bzw. Schlussabrechnung
- k) Vergabevorbehalte

2. Prüfungsfeststellungen zu:

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)

Anlage 2 zur Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen

- f)
- g)
- h)
- i)
- j)
- k)

3. Festlegungen:

- a) Keine weiteren Maßnahmen
- b) zu treffende Maßnahmen
- c) Zeitpunkt erneute Überprüfung
- d) eingeleitete Maßnahmen bei Normverstößen

4. Bemerkungen:

Die Auswertung der Kontrolle erfolgte am: _____

Teilnehmer: _____

Ort/ Datum_____
Unterschrift/ Stempel der Behörde

**Einkommenserklärung (Antragsteller/in / Wohnungssuchende/r)
zur Berechnung des Einkommens nach §§ 13 bis 15 Thüringer Wohnraumförderungsgesetz**
**Formblatt
ThürBau III a**
zum Antrag vom _____
Wichtig:

 Zutreffendes bitte ankreuzen ☐ und / oder die weißen Felder ausfüllen!

Die Nummern 1.1 - 2 und 8.1 - 8.4.4 sind mit ja oder nein zu beantworten!

Name, Vorname _____

Geburtsdatum _____

Hinweis:

Sie sind verpflichtet, alle in- und ausländischen steuerpflichtigen Einkünfte und die in § 14 Abs. 2 Wohngeldgesetz (WoGG) genannten steuerfreien bzw. teilweise steuerfreien Einnahmen anzugeben (Hinweise zur Einkommenserklärung (Antragsteller/in Wohnungssuchende/r) beachten). Wir bitten Sie, alle in- und ausländischen Einkünfte / Einnahmen anzugeben und entsprechende Nachweise beizufügen, um eine zügige Bearbeitung zu gewährleisten und eventuell nachträgliche Unterlagenanforderungen zu vermeiden.

Bitte Erläuterungen beachten!		Nein	Ja	Bitte Nachweise beifügen!	
1.*	Ich bezog bzw. beziehe			letzte 12 Monate vor Antragstellung Betrag in EUR	letzte 12 Monate vor Antragstellung Betrag in EUR
1.1	Einnahmen / Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit (Brutto einschl. der pauschal besteuerten Sachzuwendungen, auch geringfügige Tätigkeit, Minijob)	☐	☐		
1.2	Einnahmen aus Pensionen und/oder Betriebsrenten (Brutto)	☐	☐		
1.3	Einnahmen aus Renten (z. B. Altersrenten, Witwen-/ Witwerrenten, Berufsunfähigkeitsrente, gesetzliche Unfallversicherung) (Brutto)	☐	☐		
1.4	Einnahmen aus Lohn- und Einkommensersatzleistungen z. B. Arbeitslosengeld, Krankengeld, Elterngeld	☐	☐		
1.5	Leistungen nach BAföG, Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach SGB III, Stipendien, „Meister-BAföG“, o. Ä.	☐	☐		
1.6	Leistungen nach dem Unterhaltsvorschussgesetz, aus dem gesetzlichen Unterhalt	☐	☐		
1.7	Transferleistungen (z. B. Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe, Grundsicherung)	☐	☐		
1.8	Sonstige Einnahmen / Sachleistungen	☐	☐		
				Betrag im Jahr / 2 Jahre vor Antragstellung in EUR	Betrag im Jahr / 2 Jahre vor Antragstellung in EUR
1.9	Einkünfte aus Kapitalvermögen	☐	☐		
1.10	Einkünfte aus selbstständiger Arbeit	☐	☐		
1.11	Einkünfte aus Gewerbebetrieb	☐	☐		
1.12	Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft	☐	☐		
1.13	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	☐	☐		
1.14	Sonstige Einkünfte i. S. v. § 22 EStG (z. B. aus privaten Veräußerungsgeschäften, Altersvorsorgeverträgen)	☐	☐		
1.15	Ausländische Einkünfte	☐	☐		
1.16	Summe aus 1.1 bis 1.15				

* bei Bedarf Anlage 1 ausfüllen

Seite 2 von 5

Anlage 3 zur Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen

		Nein	Ja	letzte 12 Monate vor Antragstellung	letzte 12 Monate vor Antragstellung
				Betrag in EUR	Betrag in EUR
2	Werbungskosten ☐ pauschal ☐ nachgewiesener / glaubhaft gemachter Höhe	☐	☐		
3	Kinderbetreuungskosten i. S. d. § 10 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 2 Abs. 5a S. 2 EStG Zeitraum vom _____ bis _____	☐	☐		
3.1	Es wurden oder werden die Kinderbetreuungskosten i. S. d. § 10 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 2 Abs. 5a S. 2 EStG von Dritten übernommen oder haben Sie einen Antrag auf Übernahme gestellt? Ggf. Angabe Leistungsträger: _____	☐	☐		
4	Einkommensveränderungen gegenüber den unter Nr. 1 aufgeführten Einkommen ☐ ja, nämlich ☐ Einkommenserhöhung ☐ Einkommensverringerung Begründung: _____ _____ von _____ bis _____ neuer Betrag: ☐ monatlich ☐ jährlich ☐ nein				
5	Zwischensumme (Summe Nr. 1.16 oder Nr. 4 abzüglich Betrag lt. Nr. 2 und Nr. 3)				
6	Abzugsbeträge für Steuern und Sozialversicherungsbeiträge Ich entrichte				
6.1	☐ Steuern vom Einkommen (Einkommens-, Lohn-, Kapitalertrag-, Kirchensteuern)	10 v. H.			
6.2	☐ Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung ☐ freiwillige Krankenversicherungsbeiträge	10 v. H.			
6.3	☐ Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung ☐ freiwillige Rentenversicherungsbeiträge bzw. Lebensversicherungsbeiträge	10 v. H.			
6.4	Summe				
7	Anrechenbares Jahreseinkommen (Summe nach Nr. 5 abzüglich Summe Nr. 6.4)				

8	Summe der anrechenbaren Jahreseinkommen aller Haushaltsmitglieder nach § 10 (4) ThürWoFG (Übertrag anrechenbares Jahreseinkommen (Nr. 7) vom jeweiligen ausgefüllten Formblatt ThürBau III b)		
	Familienname, (ggf. Geburtsname); Vorname	Geburtsdatum	eigenes Einkommen; Jahreseinkommen in EUR
			☐ Nein ☐ Ja Betrag:
			☐ Nein ☐ Ja Betrag:
			☐ Nein ☐ Ja Betrag:
			☐ Nein ☐ Ja Betrag:
			☐ Nein ☐ Ja Betrag:
8.1	Summe		

9	Angaben zu Ermittlung von Frei- und Abzugsbeträgen				
		Nein	Ja	Betrag in EUR	Betrag in EUR
9.1	Ich bin / Wir sind: ☐ Schwerbehindert GdB _____ Name, Vorname der/des Behinderten _____ ☐ Schwerbehindert GdB _____ Name, Vorname der/des Behinderten _____ 4.500 EUR x _____ (Personenanzahl)	☐	☐		
9.2	Junge Ehen / eingetragene Lebenspartnerschaft Datum Eheschließung / Eintragung: _____ Freibetrag 5.000 EUR	☐	☐		
				letzte 12 Monate vor Antragstellung	letzte 12 Monate vor Antragstellung
9.3	Ich mache die Berücksichtigung folgender Beträge geltend, die ich als gesetzlichen Unterhalt gezahlt habe bzw. bezahle für				
9.3.1	Haushaltsangehöriger, der auswärts untergebracht ist und sich in Berufsausbildung befindet Name: _____ Geburtsdatum: _____ Verwandtschaftsverhältnis: _____ Unterhaltspflichtig bis: _____	☐	☐		
9.3.2	meine(n) geschiedene(n) oder dauernd getrennt lebende(n) Ehegatten/Ehegattin, Lebenspartner/in Name: _____ Geburtsdatum: _____ Unterhaltspflichtig bis: _____	☐	☐		
9.3.3	sonstige nicht zum Haushalt zu rechnende Person Name: _____ Geburtsdatum: _____ Verwandtschaftsverhältnis: _____ Unterhaltspflichtig bis: _____	☐	☐		
9.3.4	Kind dauernd getrennt lebender oder geschiedener Eltern Name: _____ Geburtsdatum: _____ Unterhaltspflichtig bis: _____	☐	☐		
9.4	Summe 9.1 bis 9.3.4				

Seite 4 von 5

Anlage 3 zur Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen

10	Gesamteinkommen (Summe nach Nr. 7 und Nr. 8.1 abzüglich Summe Nr. 9.4)		
11	Erklärung Ich versichere, dass die vorstehenden Erklärungen richtig und vollständig sind. Mir ist bekannt, dass falsche Angaben als Falschbeurkundung oder Betrug verfolgt und bestraft werden können. Ich ermächtige das zuständige Finanzamt, Auskunft über meine Einkommensverhältnisse zu erteilen.		
12	Soweit zur Einkommenserklärung erforderlich (als Kopie) beifügen - Verdienst- / Gehaltsbescheinigungen einschließlich jährlicher Sonderzahlungen (z. B. Jahressonderzahlung / Urlaubsgeld) - Nachweis über Ausbildungsvergütungen / Ausbildungsvertrag - Nachweis über (erhöhte) Werbungskosten - Rentenbescheide (jeweils letzte Änderungsmitteilung) - Einkommenssteuerbescheid / Vorauszahlungsbescheid / Einkommenssteuererklärung / Bestätigung des Steuerberaters bei Selbstständigen - Nachweis über die Veränderung der Einnahmen in den letzten 12 Monaten - Nachweis über den Bezug von Arbeitslosengeld / Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe und Krankengeld mit den jeweiligen letzten Bescheiden - Nachweis über den Bezug von Unterhaltsleistungen - Nachweis über gesetzliche Unterhaltspflichten - Nachweis über den Bezug von Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) oder dem SGB III, nach dem AFBG („Meister-BAföG“) - Nachweis über Schwerbehinderung - Nachweis über den Bezug von Elterngeld - Sonstiges		

Ort, Datum: _____

Unterschrift Antragsteller/in

Seite 5 von 5

Anlage 3 zur Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen

Anlage 1

Monat und Jahr	Betrag	Betrag	
			EUR
			EUR
			EUR
			EUR
			EUR
			EUR

Monat und Jahr	Betrag		Betrag	
				EUR
				EUR
				EUR
				EUR
				EUR
				EUR
Gesamtsumme				EUR

Seite 1 von 4

Anlage 4 zur Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen

Einkommenserklärung (haushaltsangehörige Person) zur Berechnung des Einkommens nach §§ 13 bis 15 Thüringer Wohnraumförderungsgesetz	Formblatt ThürBau III b
--	------------------------------------

zum Antrag vom _____

Wichtig:

Zutreffendes bitte ankreuzen ☐ und / oder die weißen Felder ausfüllen!

Die Nummern 1.1 - 2 sind mit ja oder nein zu beantworten!

Name, Vorname _____

Geburtsdatum _____

Hinweis:

Sie sind verpflichtet, alle in- und ausländischen steuerpflichtigen Einkünfte und die in § 14 Abs. 2 Wohngeldgesetz (WoGG) genannten steuerfreien bzw. teilweise steuerfreien Einnahmen anzugeben (Hinweise zur Einkommenserklärung (haushaltsangehörige Person) beachten). Wir bitten Sie, alle in- und ausländischen Einkünfte / Einnahmen anzugeben und entsprechende Nachweise beizufügen, um eine zügige Bearbeitung zu gewährleisten und eventuell nachträgliche Unterlagenanforderungen zu vermeiden.

Bitte Erläuterungen beachten!				Bitte Nachweise beifügen!	
1.*	Ich bezog bzw. beziehe	Nein	Ja	letzte 12 Monate vor Antragstellung Betrag in EUR	letzte 12 Monate vor Antragstellung Betrag in EUR
1.1	Einnahmen / Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit (Brutto einschl. der pauschal besteuerten Sachzuwendungen, auch geringfügige Tätigkeit, Minijob)	☐	☐		
1.2	Einnahmen aus Pensionen und/oder Betriebsrenten (Brutto)	☐	☐		
1.3	Einnahmen aus Renten (z. B. Altersrenten, Witwen-/ Witwerrenten, Berufsunfähigkeitsrente, gesetzliche Unfallversicherung) (Brutto)	☐	☐		
1.4	Einnahmen aus Lohn- und Einkommensersatzleistungen z. B. Arbeitslosengeld, Krankengeld, Elterngeld	☐	☐		
1.5	Leistungen nach BAföG, Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach SGB III, Stipendien, „Meister-BAföG“, o. Ä.	☐	☐		
1.6	Leistungen nach dem Unterhaltsvorschussgesetz, aus dem gesetzlichen Unterhalt	☐	☐		
1.7	Transferleistungen (z. B. Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe, Grundsicherung)	☐	☐		
1.8	Sonstige Einnahmen / Sachleistungen	☐	☐		
				Betrag im Jahr / 2 Jahre vor Antragstellung in EUR	Betrag im Jahr / 2 Jahre vor Antragstellung in EUR
1.9	Einkünfte aus Kapitalvermögen	☐	☐		
1.10	Einkünfte aus selbstständiger Arbeit	☐	☐		
1.11	Einkünfte aus Gewerbebetrieb	☐	☐		
1.12	Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft	☐	☐		
1.13	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	☐	☐		
1.14	Sonstige Einkünfte i. S. v. § 22 EStG (z. B. aus privaten Veräußerungsgeschäften, Altersvorsorgeverträgen)	☐	☐		
1.15	Ausländische Einkünfte	☐	☐		
1.16	Summe aus 1.1 bis 1.15				

Seite 2 von 4

Anlage 4 zur Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen

* bei Bedarf Anlage 1 ausfüllen

		Nein	Ja	letzte 12 Monate vor Antragstellung	letzte 12 Monate vor Antragstellung
				Betrag in EUR	Betrag in EUR
2	Werbungskosten ☐ pauschal ☐ nachgewiesener / glaubhaft gemachter Höhe	☐	☐		
3	Kinderbetreuungskosten i. S. d. § 10 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 2 Abs. 5a S. 2 EStG Zeitraum vom _____ bis _____	☐	☐		
3.1	Es wurden oder werden die Kinderbetreuungskosten i.S.d. § 10 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 2 Abs. 5a S. 2 EStG von Dritten übernommen oder haben Sie einen Antrag auf Übernahme gestellt? Ggf. Angabe Leistungsträger: _____	☐	☐		
4	Einkommensveränderungen gegenüber den unter Nr. 1 aufgeführten Einkommen ☐ ja, nämlich ☐ Einkommenserhöhung ☐ Einkommensverringerung Begründung: _____ _____ von _____ bis _____ neuer Betrag: ☐ monatlich ☐ jährlich ☐ nein				
5	Zwischensumme (Summe Nr. 1.16 oder Nr. 4 abzüglich Betrag lt. Nr. 2 und Nr. 3)				
6	Abzugsbeträge für Steuern und Sozialversicherungsbeiträge Ich entrichte				
6.1	☐ Steuern vom Einkommen (Einkommens-, Lohn-, Kapitalertrag-, Kirchensteuern)	10 v. H.			
6.2	☐ Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung ☐ freiwillige Krankenversicherungsbeiträge	10 v. H.			
6.3	☐ Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung ☐ freiwillige Rentenversicherungsbeiträge bzw. Lebensversicherungsbeiträge	10 v. H.			
6.4	Summe				
7	Anrechenbares Jahreseinkommen (Summe nach Nr. 5 abzüglich Summe Nr. 6.4)				

8	Erklärung Ich versichere, dass die vorstehenden Erklärungen richtig und vollständig sind. Mir ist bekannt, dass falsche Angaben als Falschbeurkundung oder Betrug verfolgt und bestraft werden können. Ich ermächtige das zuständige Finanzamt, Auskunft über meine Einkommensverhältnisse zu erteilen.
9	Soweit zur Einkommenserklärung erforderlich (als Kopie) beifügen - Verdienst- / Gehaltsbescheinigungen einschließlich jährlicher Sonderzahlungen (z. B. Jahressonderzahlung / Urlaubsgeld) - Nachweis über Ausbildungsvergütungen / Ausbildungsvertrag - Nachweis über (erhöhte) Werbungskosten - Rentenbescheide (jeweils letzte Änderungsmitteilung) - Einkommenssteuerbescheid / Vorauszahlungsbescheid / Einkommenssteuererklärung / Bestätigung des Steuerberaters bei Selbstständigen - Nachweis über die Veränderung der Einnahmen in den letzten 12 Monaten - Nachweis über den Bezug von Arbeitslosengeld / Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe und Krankengeld mit den jeweiligen letzten Bescheiden - Nachweis über den Bezug von Unterhaltsleistungen - Nachweis über gesetzliche Unterhaltspflichten - Nachweis über den Bezug von Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) oder dem SGB III, nach dem AFBG („Meister-BAföG“) - Nachweis über Schwerbehinderung - Nachweis über den Bezug von Elterngeld - Sonstiges

Ort, Datum: _____

Unterschrift haushaltsangehörige Person

Seite 4 von 4

Anlage 1

Monat und Jahr	Betrag		Betrag	Monat und Jahr	Betrag	
		EUR				EUR
		EUR				EUR
		EUR				EUR
		EUR				EUR
		EUR				EUR
		EUR				EUR
Gesamtsumme						EUR

Anlage 5 zur Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen

Prüfvermerk zur Einkommensermittlung

Antrag vom: _____

Antragsteller: _____
Name, Vorname

1. Die Einkommenserklärung wurde anhand der ihr beigefügten Unterlagen geprüft.
☐ Es werden keine Beanstandungen erhoben
☐ Erforderliche Berichtigungen wurden vorgenommen
2. Einkommensgrenze
Die Einkommensgrenze beträgt für die/den Wohnungssuchende(n) und die zur Familie rechnenden Angehörigen:
Maßgebende Einkommensgrenze: _____ EUR
3. Gesamteinkommen _____ EUR
4. Ergebnis
☐ Die Einkommensgrenze wird überschritten
Die Überschreitung beträgt _____ EUR, _____ %
☐ Die Einkommensgrenze wird unterschritten
Die Unterschreitung beträgt _____ EUR, _____ %
5. Bemerkung

6. Abschlussverfügung
☐ WBS wird erteilt
☐ WBS wird nicht erteilt
Begründung:

Ort, Datum	Unterschrift
------------	--------------

Anlage 6 zur Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen

Seite 1 von 3

Absender	Ort, Datum
Behörde	

**Antrag auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS)
gemäß § 19 Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG)**

Zutreffendes bitte ankreuzen ☐ und / oder ausfüllen!

Ich bitte / Wir bitten gemeinsam um Bestätigung der Wohnberechtigung für den Bezug einer belegungsgebundenen Wohnung.

Persönliche Daten der Antragstellerin / des Antragstellers

Familienname

Vorname

ggf. Geburtsname

Geburtsdatum

Staatsangehörigkeit

Telefonnummer (Angabe freiwillig)

- | | | |
|--|--|---|
| ☐ ledig | ☐ geschieden | ☐ Lebenspartnerschaft aufgehoben |
| ☐ verheiratet | ☐ verwitwet | ☐ Lebenspartner verstorben |
| ☐ getrennt lebend | ☐ Lebenspartnerschaft | |

Familienstand seit _____

Derzeitige Wohnanschrift

Straße und Hausnummer

Postleitzahl

Wohnort

Die Wohnung wird bewohnt seit dem _____

belegungsgebundene Wohnung: ☐ Ja ☐ NeinAnzahl Wohnräume: _____ Wohnfläche: _____ m²Netto-Kalt-Miete: _____ EUR/m²**Eigene Einkünfte (§ 13 ThürWoFG)** ☐ Ja ☐ Nein**Grund des Wohnungswechsels**

- | | | |
|---|---|--|
| ☐ keine eigene Wohnung | ☐ Kündigung durch Vermieter | ☐ zu hohe Miete |
| ☐ zu kleine Wohnung | ☐ gesundheitliche Gründe | ☐ Zuzug |
| ☐ zu große Wohnung | ☐ Ehescheidung / getrennt lebend | ☐ schlechtes Wohnumfeld |
| ☐ sonstige Gründe:
Bitte ggf. hier erläutern: | | |

Anlage 6 zur Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen

Seite 2 von 3

Familienmitglieder und alle haushaltsangehörigen Personen, die in der künftigen Wohnung aufgenommen werden i. S. d. § 10 Abs. 4 ThürWoFG

	Familienname, (ggf. Geburtsname); Vorname	Beziehung zum Antragsteller/in; eigenes Einkommen	Geburtsdatum; Staatsangehörigkeit
1		☐ Ja ☐ Nein	
2		☐ Ja ☐ Nein	
3		☐ Ja ☐ Nein	
4		☐ Ja ☐ Nein	
5		☐ Ja ☐ Nein	
6		☐ Ja ☐ Nein	
7		☐ Ja ☐ Nein	

Zugehörigkeit zu einem begünstigten Personenkreis (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 ThürWoFG)

	Name, Vorname
☐ Familie/Haushalt mit Kindern	-----
☐ junge Ehen/Lebenspartnerschaften	-----
☐ Menschen mit Behinderungen	
☐ ältere Menschen	
☐ Schwangere	
☐ Alleinerziehende	-----
☐ Wohnungslose	-----
☐ Sonstige hilfsbedürftige Personen	

Ich bin / Wir sind (Angabe erforderlich nach §§ 15 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 2 S. 3 ThürWoFG)

Name, Vorname der/des Behinderten

- ☐ Schwerbehindert GdB _____
☐ Schwerbehindert GdB _____
☐ Schwerbehindert mit Rollstuhl

Angaben zur gesuchten Wohnung

Anzahl der Wohnräume: _____

Größe: von _____ m² bis _____ m²

Die Wohnung soll folgende Ausstattungsmerkmale haben:

- ☐ barrierefrei ☐ behindertengerecht ☐ Aufzug ☐ Balkon/Loggia

Ich bin / Wir sind bereit folgenden Betrag für die gesuchte Wohnung zu bezahlen:

_____ EUR, einschließlich aller Nebenkosten

In Aussicht ist eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung

- ☐ Nein ☐ Ja, ab ^{Datum} _____

Bezeichnung (PLZ, Ort, Straße, Haus-Nr., Stockwerk, Gebäudeteil)

Vermieter/in (Name, Anschrift)

Anzahl Wohnräume: _____ Wohnfläche: _____ m² Netto-Kalt-Miete: _____ EUR/m²**Angaben bei zusätzlichem Wohnbedarf**Ein zusätzlicher Raumbedarf besteht? ☐ Nein ☐ Ja (Bitte begründen)Ein zusätzlicher Raumbedarf wird in Zukunft bestehen? ☐ Nein ☐ Ja (Bitte begründen)

Begründung:

Einkommenserklärung

Bitte für jede im Antrag aufgeführte Person eine Einkommenserklärung nach Vordruck und die entsprechenden Einkommensnachweise, Originale mit Kopie (z. B. Verdienst-/Gehaltsbescheinigungen, Ausbildungsvergütung/Ausbildungsvertrag, Rentenbescheide, Studenten-/Schülernachweis) vorzulegen.

Hinweise zum Datenschutz nach § 19 Abs. 3 ThürDSG und DSGVO

Die Angaben in diesem Antrag und die mit Hilfe der Einkommenserklärung(en) erfragten Angaben sind erforderlich, um zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung des WBS vorliegen. Rechtsgrundlage ist § 26 ThürWoFG. Die Angabe der Telefonnummer soll die Erledigung von Rückfragen erleichtern. Sie ist freiwillig und Sie können sie verweigern, ohne Rechtsnachteile befürchten zu müssen.

Schlusserklärung

Mit der Bekanntgabe meines / unseres Namens an den jeweiligen Vermieter zum Zweck der Benennung bin ich einverstanden.

Ich versichere / Wir versichern, dass alle Angaben vollständig und der Wahrheit entsprechend sind und dass für jedes Familienmitglied mit eigenem Einkommen eine Einkommenserklärung abgegeben ist.

Ich versichere / Wir versichern weiterhin, dass ich und alle angegebenen Haushaltsmitglieder den beantragten Wohnberechtigungsschein für den Bezug einer Wohnung als Hauptwohnsitz – nicht aber als Zweit- oder Nebenwohnsitz – benötigen und nutzen werden.

Ich habe / Wir haben zur Kenntnis genommen, dass Änderungen (z. B. der Anschrift, des Personenstandes, der Personenanzahl) dem Amt unverzüglich mitzuteilen sind.

Mit der Überprüfung meiner / unserer Wohnverhältnisse bin ich /sind wir einverstanden.

Zum WBS-Antrag (als Kopie) beifügen:

- Personalausweis / Reisepass
- Heiratsurkunde (nur junge Ehepaare)
- Nachweis der Eintragung der eingetragenen Lebenspartnerschaft (nur junge Lebenspartnerschaften)
- Schwerbehindertenausweis
- Schwangerschaftsnachweis (z. B. Mutterpass)
- Atteste, Gutachten usw.
- Schulbescheinigung ab dem 16. Lebensjahr
- Immatrikulationsbescheinigung
- ggf. schriftliche Zustimmung des gesetzlichen Vertreters

Ort, Datum: _____

Unterschrift Antragsteller/in_____
Unterschrift Ehegatten / Lebenspartner/in

Unterschriften aller Haushaltsangehörigen ab dem 18. Lebensjahr, die im Antrag aufgeführt sind:

Unterschrift_____

Unterschrift

Anlage 7 zur Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen

Seite 1 von 2

Behörde

--

Aktenzeichen:	Sachbearbeiter/in:	Telefon Durchwahl:	Datum:

Wohnberechtigungsschein (WBS)
gemäß § 19 Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG)

Zutreffendes ist anzukreuzen ☐ und / oder ausfüllen!

Sehr geehrte/r Frau/Herr _____,

auf Grund Ihres Antrages vom _____ wird Ihnen bescheinigt, dass Sie und die zu Ihrem Haushalt gehörenden nachfolgend genannten Personen:

Name, Vorname 1.	4.
2.	5.
3.	6.

die Einkommensgrenzen des § 10 ThürWoFG ☐ einhalten. ☐ um bis zu _____ % überschreiten.

1. Sie sind im Freistaat Thüringen zum Bezug einer belegungsgebundenen Wohnung mit einer Wohnfläche bis zu _____ m² oder _____ Wohnräumen berechtigt.
2. Dieser Wohnberechtigungsschein berechtigt Sie zum Bezug
☐ der nachstehend aufgeführten Wohnung

Ort, Straße, Hausnummer, Stockwerk, Lage im Gebäude	Anzahl Wohnräume	Wohnfläche m ²
Vermieter (Name, Anschrift)	Telefon	

☐ einer belegungsgebundenen Wohnung, die den in § 2 Abs. 1 Nr. 1 ThürWoFG genannten Personenkreisen vorbehalten ist, dem Sie / eine zu Ihrem Haushalt gehörende Person angehören:

- | | | |
|---|--|---|
| ☐ Familie/Haushalt mit Kindern | ☐ junge Ehen/Lebenspartnerschaften | ☐ Menschen mit Behinderungen |
| ☐ ältere Menschen | ☐ Schwangere | ☐ Alleinerziehende |
| ☐ Wohnungslose | ☐ Sonstige hilfsbedürftige Personen | |

3. Für den Bezug einer Wohnung in einem anderen Bundesland gelten ggf. abweichende landesrechtliche Regelungen.
4. Die Bescheinigung gilt bis zum _____.
5. Diese Bescheinigung ist dem Verfügungsberechtigten vor Abschluss des Mietvertrages vorzulegen und vor Bezug der Wohnung diesem im Original zu übergeben.
Der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet der zuständigen Stelle das Original des WBS zusammen mit der Überlassungsmitteilung **unverzüglich** zu übergeben.
6. **Der Bescheid ist gebührenpflichtig.**
Für diese Bescheinigung wird eine Gebühr in Höhe von _____ EUR festgesetzt (§§ 1, 9 und 21 Thüringer Verwaltungskostengesetz i. V. m. Nummer 1.1.1 der Anlage zu § 1 Abs. 1 der ThürVwKostOMIL).

Begründung der Gebührenhöhe:

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der nachfolgend bezeichneten Behörde erhoben werden.

Behörde

Ort, Datum

Unterschrift

Anlage 7 zur Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen

Seite 2 von 2

Verfügungsberechtigter (Name, Anschrift)

Anschrift der Behörde eintragen, in deren Zuständigkeitsbereich die Wohnung liegt

Überlassungsmitteilung

Angaben zum Vormieter

Vormieter der betreffenden Wohnung war
Auszug am:

Name, Vorname des Vormieters	
Datum	

Angaben zum neuen Mieter

Ich habe mit
einen Mietvertrag geschlossen
über die Wohnung
Anzahl der Wohnräume
Die Wohnung ist überlassen worden am
Mietbeginn am:

Name, Vorname des Mieters		
Bezeichnung (Ort, Straße, Haus-Nr., Stockwerk, Gebäudeteil, Lage im Gebäude)		
	Wohnfläche	m²
Datum		
Datum		

Die/Das monatliche Miete/ Nutzungsentgelt beträgt:

1. Grundmiete (Nettokaltmiete)	EUR	m²	=	EUR
2. Betriebskostenvorauszahlung (ohne Heizung und Warmwasser)	EUR	m²	=	EUR
3. Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser				EUR
4. Sonstige Umlagen, Zuschläge, Vergütungen (z. B. Stellplatz)				EUR
Gesamtmiete (Bruttowarmmiete)				EUR

Die Wohnung ist (Charakterisierung nach Förderung)

Bewilligungsbescheid-Nr. _____ vom _____

Ort, Datum	Unterschrift (Vermieter) ggf. Firmenstempel
------------	---

Hinweis: Bitte unverzüglich Abgabe an die zuständige Behörde

