



Rechtsanwälte Notare
KLEBER | KNÜPFER | COLLEGEN

Sanierungszuschüsse und Belegungsrechte

Fachtag Bezahlbarer Wohnraum – Ideen und Fördermöglichkeiten

Landkreis Darmstadt-Dieburg, 10.03.2023

Dr. Sebastian Lenz, Rechtsanwalt & Notar



Rechtsanwälte Notare

KLEBER | KNÜPFER | COLLEGEN

*Hessenweit waren Ende des Jahres 2018 ca. 51.000 Haushalte mit Wohnberechtigungsschein registriert. Verglichen mit der Zahl von etwa 46.000 Haushalten Ende 2016 stellt diese Zahl eine deutliche Steigerung um ca. 5 % pro Jahr dar. Die größte Zunahme um ca. 4.000 Haushalte war zwischen den Jahren 2016 und 2017 zu beobachten. **Der größte Anteil der Haushalte entfällt auf den Regierungsbezirk Darmstadt**, hier waren Ende 2018 mehr als 38.000 Haushalte mit Wohnberechtigungsschein registriert. Dem standen ca. 7.200 Haushalte im Regierungsbezirk Gießen und 5.600 im Regierungsbezirk Kassel gegenüber.*

Quelle: Wohnraumförderbericht Land Hessen 2020



Rechtsanwälte Notare
KLEBER | KNÜPFER | COLLEGEN

Soziale Wohnraumförderung

Rechtsgrundlage – **Hessisches Wohnraumförderungsgesetz (HWoFG) v. 13.12.2012**

§ 1 HWoFG

Regelungsbereich

(1) Dieses Gesetz regelt die **Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen** zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum (soziale Wohnraumförderung) durch das Land.



Hessisches Wohnraumförderungsgesetz

§ 3 HWoFG

Durchführung der Aufgabe

(1) Das Land, die Gemeinden und die Gemeindeverbände wirken bei der sozialen Wohnraumförderung zusammen.

§ 25 HWoFG

Zuständigkeiten

(1) Zuständige Stelle im Sinne dieses Gesetzes ist **die Gemeinde**, in deren Gebiet sich der Wohnraum befindet.

(Antragsverfahren aber über Landkreis, § 11 - Beratungsfunktion; Weiterleitung an Gemeinde)



Hessisches Wohnraumförderungsgesetz

§ 2 HWoFG

Ziele und Zielgruppen

(1) Ziele der Wohnraumförderung sind,

- Bildung von Wohneigentum unterstützen
- Mietwohnraum für „bedürftige“ Haushalte bereitzustellen
- Bestehenden Wohnraum an Erfordernisse des demografischen Wandels anzupassen + energetisch nachzurüsten (Sanierung)
- Barrierefreie Wohnmöglichkeiten zu schaffen
- Städtebauliche Funktion von Wohnquartieren erhalten + stärken



Fördergegenstände und Gegenleistungen

Was wird gefördert?

§ 9 HWoFG - Fördergegenstände

- Wohnungsbau
- Modernisierung
- Erwerb bestehenden Wohnraumes
- Baumaßnahme zur Schaffung von Räumen für wohnungsnah soziale Infrastruktur
- Quartierstrukturen
- Erwerb von Belegungsrechten
- Maßnahmen zur Anpassung von Wohnraum an demografische Entwicklungen



Fördergegenstände und Gegenleistungen

Gegenleistung ?

§ 9 Abs. 3 HWoFG

- Förderempfänger hat für den aus der Förderung erlangten wirtschaftlichen Nutzen eine Gegenleistung zu erbringen
 - Belegungs- und Mietbindungen an den geförderten Wohnungen (unmittelbare Belegung) oder anderen gleichwertigen Wohnungen (mittelbare Belegung)
 - Wohnumfeld- oder Quartiersmaßnahmen



Förderinstrumente

§ 10 HWoFG Förderinstrumente

Die Förderung erfolgt durch

1. Die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen zur nachrangigen Finanzierung oder Zuschüssen
2. die Übernahme von Bürgschaften.



Förderzusage und Form

§ 12 HWoFG Förderzusage

- Bewilligung durch Förderzusage der Bewilligungsstelle (WI-Bank)
- Verwaltungsakt
- Öffentlich-rechtlicher Vertrag

- Form: Schriftform



Rechtsanwälte Notare
KLEBER | KNÜPFER | COLLEGEN

Mietbindungen und Belegungsrechte

§ 14 HWoFG

Bindungen

Mit der Förderzusage werden Bindungen in Form von Mietpreis- und Belegungsbindungen an dem geförderten Wohnraum begründet.



Mietbindungen und Belegungsrechte

§ 15 HWoFG

Mietbindungen

(1) Die oder der Verfügungsberechtigte darf den Wohnraum nicht gegen eine höhere als die in der Förderzusage festgelegte höchstzulässige Miete vermieten. (...)

§ 16 HWoFG

Belegungsbindungen

Sofern mit der Förderung des Wohnraums Belegungsbindungen begründet werden, darf der Wohnraum nur wohnungssuchenden Personen zum Gebrauch überlassen werden, deren Wohnberechtigung sich aus einem Wohnberechtigungsschein (...) ergibt.



Mietbindungen und Belegungsrechte

§ 19 HWoFG

Dauer der Bindungen

(1) Die Dauer der Bindungen richtet sich nach der in der Förderzusage festgelegten Frist.

Sonderfall Darlehen:

(1) Satz 2 Erfolgt die Förderung durch ein Darlehen und wird das Darlehen vorzeitig freiwillig zurückgezahlt, beträgt die Dauer der Bindungen **nach Rückzahlung des Darlehens zehn Jahre** bis zum Ende des Kalenderjahres (Nachwirkungsfrist), längstens bis zu dem in der förderzusage bestimmten Ende der Bindungen.



„Problem Sonderrechtsnachfolge“

- Veräußerung geförderte Wohnraumes
- Vertragliche Übertragung/Eintritt in Bedingungen der Förderzusage wird versäumt
- Rechtsfolge ?
 - Keine Bindung des Sonderrechtsnachfolgers an Förderzusage



Sicherungsinstrumente

§ 21 HWoFG

Sicherung der Zweckbestimmung

(1) Die Zweckbestimmung der Förderung soll neben der Festsetzung von Bindungen nach den §§ 15 und 16 **durch die Eintragung von Grundpfandrechten dinglich gesichert** werden.



Privatrechtliche Gestaltungen – Alternativen außerhalb des HWoFG

- **Verkaufsmodelle**

Privatrechtliche Veräußerung von Grundstücke zu günstigerem Kaufpreis an einkommensschwache Zielgruppen (Achtung: Beihilfe-P. – Punktesystem!); Kombination mit „Einheimischen“-Modellen möglich; besondere Relevanz: Baulandumlegungsverfahren, §§ 45 ff., BauGB

- **Städtebauliche Verträge, § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB**



Privatrechtliche Gestaltungen – Alternativen außerhalb des HWoFG

- Privatrechtliche Veräußerung
 - Förderung mittelbar durch vergünstigten Kaufpreis
 - Falls Sachgrund für Unterwertveräußerung + anderweite Gegenleistung – kein Verstoß gegen § 109 Abs. 1 S. 1 HGO

§ 109 HGO – Veräußerung von Vermögen

(1) Die Gemeinde darf Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht, veräußern. **Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden.**

Sicherungsmöglichkeiten außerhalb des HWoFG



Rechtsanwälte Notare

KLEBER | KNÜPFER | COLLEGEN

1. Die fehlende Befristung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in der Form eines Wohnungsbelegungsrechts für eine Gemeinde führt nicht zur Nichtigkeit der Dienstbarkeitsbestellung oder zur Sittenwidrigkeit der Eintragungsbewilligung. (Rn. BECKRS Jahr 2017 Randnummer 12)

2. Aus einer solchen zugunsten einer Gemeinde eingetragenen Dienstbarkeit folgt kein unmittelbarer Zwang des Eigentümers zum Abschluss bestimmter Verträge. Vielmehr ergibt sich hieraus nur, dass die näher bezeichneten Wohnungen ohne zeitliche Beschränkung nur Wohnungssuchenden überlassen werden dürfen, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen (hier: Vorlage eines entsprechenden Wohnberechtigungsscheins). (Rn. BECKRS Jahr 2017 Randnummer 15)

BGH, Urteil vom 08.02.2019 - BGH Aktenzeichen VZR17617 V
ZR 176/17 (rechtskräftig)