

## Richtlinie zur Durchführung des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes

### A) Abkürzungsverzeichnis

AO	Abgabenordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
FBAG	Fehlbelegungsabgabe-Gesetz
HGO	Hessische Gemeindeordnung
HWoBindG	Hessisches Wohnungsbindungsgesetz
HWoFG	Hessisches Wohnraumfördergesetz
KGG	Gesetz über kommunale Gemeinschaftsarbeit
NMV	Neubaumietenverordnung 1970
OWiG	Gesetz über Ordnungswidrigkeiten
SGB	Sozialgesetzbuch
WIBank	Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz (des Bundes)
II. WoBauG	Zweites Wohnungsbaugesetz

### B) Rechtsgrundlage für die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe

- Gesetz über die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen Wohnraumförderung (Fehlbelegungsabgabe-Gesetz – FBAG) vom 30. November 2015 (GVBl. S. 525), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. April 2021 (GVBl. S. 226)
- Verordnung zur Bestimmung der Höchstbeträge nach § 3 Abs. 1 und 2 des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes (Höchstbetragsverordnung) vom 15. März 2016 (GVBl. S. 50), geändert durch Verordnung vom . November 2021 (GVBl. S. )
- Verordnung zur Bestimmung der zur Erhebung der Fehlbelegungsabgabe nicht verpflichteten Gemeinden (Nichterhebungsverordnung) vom 21. Juni 2016 (GVBl. S. 77), geändert durch Verordnung vom 29. März 2021 (GVBl. S. 196)

### **C) Begriffsbestimmungen im FBAG und Anwendungsregelungen**

1. Sozialmietwohnungen sind Mietwohnungen, die dem HWoFG oder dem HWoBindG unterliegen (§ 1 Abs. 1 FBAG).
2. Wohnungsfürsorgewohnungen sind steuerbegünstigte oder frei finanzierte Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln im Sinne der §§ 87a und 111 II. WoBauG durch das Land oder die Gemeinde gefördert worden sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 FBAG).
3. Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber sind Mieterinnen und Mieter von Sozialmietwohnungen und sonstige Nutzungsberechtigte, die die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzen (§ 2 Abs. 1 FBAG). Eine vorübergehende Nutzung liegt in der Regel vor, wenn die Wohnung weniger als sechs Monate genutzt wird.

Kinder von getrennt lebenden oder geschiedenen Eltern, denen die elterliche Sorge gemeinsam zusteht, gehören auch in der Sozialmietwohnung des Elternteils, in der sie nicht mit Hauptwohnsitz gemeldet sind, zu den Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhabern, soweit sie sich in der Sozialmietwohnung regelmäßig aufhalten.

Da nach § 5 Abs. 3 HWoFG bei Wohngemeinschaften, die nicht gleichzeitig Wirtschaftsgemeinschaften sind, die einzelnen Mitglieder hinsichtlich der Einkommensgrenze als Einpersonenhaushalte gelten, sind die Mitglieder jeweils nur eine Wohnungsinhaberin oder ein Wohnungsinhaber. Die Fehlbelegungsabgabe ist daher getrennt zu erheben. Dies gilt jedoch nur, wenn zum Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung bereits eine Wohngemeinschaft existierte und für die einzelnen Mitglieder die Einkommensgrenze für einen Einpersonenhaushalt maßgeblich war.

### **D) Fehlbelegungsabgabe-Gesetz**

#### **Zu § 1 (Anwendungsbereich)**

1. Von der Erhebung erfasst sind Mietwohnungen, die
  - a) nach dem HWoFG,
  - b) nach dem WoFG,
  - c) mit Mitteln nach § 6 Abs. 1 II. WoBauG oder
  - d) nach § 9 FBAG mit Wohnungsfürsorgemitteln im Sinne der §§ 87a und 111 II. WoBauG durch das Land oder die Gemeinde

gefördert wurden, unabhängig davon, ob die Mietpreis- und Belegungsbindung durch Neubau, Modernisierung, mittelbare Belegung oder den Erwerb eines Belegungsrechts entstanden ist. Die Besitz- und Eigentumsverhältnisse sind ohne Bedeutung. Umfasst sind nicht nur die gemeindeeigenen Wohnungen, sondern auch beispielsweise die geförderten Mietwohnungen der Wohnungsbaugesellschaften oder privater Vermieter.

Das FBAG gilt für alle Wohnungen, die miethpreis- und belegungsgebunden sind und dem HWoFG oder dem HWoBindG unterliegen. Dies gilt auch für die Wohnungen, für die die Bindungen auf freiwilliger Basis verlängert wurden.

Bei mit Modernisierungsmitteln geförderten Wohnungen ist je nach Rechtsgrundlage zu unterscheiden. In den Anwendungsbereich des FBAG fallen alle Wohnungen, die ab dem Jahr 2003 mit Modernisierungsmitteln nach dem WoFG oder dem HWoFG gefördert wurden.

Die ab dem Jahr 2003 mit Modernisierungsmitteln nach dem WoFG oder dem HWoFG geförderten Wohnungen sind nach den Förderrichtlinien zehn Jahre belegungsgebunden. Die Mietpreisbindung endet bereits nach fünf Jahren. Die Fehlbelegungsabgabe darf lediglich bis zum Ende der Mietpreisbindung erhoben werden (vergleiche § 8 Abs. 6 Nr. 1 FBAG).

2. Von der Abgabepflicht nicht erfasst sind
  - a) nach dem WoFG oder nach dem HWoFG geförderte Wohnungen, die für Studierende errichtet wurden (zum Beispiel Studierendenappartements),
  - b) Wohnungen, bei denen die Mietpreis- und Belegungsbindungen erstmalig nach Beginn des Mietverhältnisses entstehen, zum Beispiel durch den Erwerb von Belegungsrechten oder eine Modernisierungsförderung bei vermieteten freifinanzierten Wohnungen,
  - c) öffentlich geförderte Wohnheime, die § 20 HWoBindG unterfallen oder
  - d) im Rahmen der Vereinbarten Förderung nach § 88d II. WoBauG geförderte Wohnungen. Festsetzungsbescheide, die vor dem 1. Juni 2021 erlassen wurden, gelten bis zum Ende des Leistungszeitraums weiter. Ist der Bescheid vor Ende des Leistungszeitraums nach § 8 Abs. 1, 4 oder 6 FBAG (zugunsten der Abgabepflichtigen) zu ändern, endet die Abgabepflicht zu diesem Zeitpunkt.
3. Ist mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer Sozialmietwohnung untervermietet, gelten sowohl der untervermietete als auch der nicht untervermietete Teil der Sozialmietwohnung jeweils für sich als selbstständige Sozialmietwohnung. Die Fehlbelegungsabgabe ist getrennt zu erheben. Die Untervermietung bleibt unberücksichtigt, wenn sie nur für eine Dauer von weniger als sechs Monaten erfolgt.

Bei einer Untervermietung von höchstens der Hälfte der Wohnfläche ist die Abgabepflicht der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber der gesamten Wohnung, einschließlich des untervermieteten Teils, gemeinsam zu prüfen. Zum maßgebenden Einkommen zählen auch die Mieteinnahmen aus dem Untermietverhältnis. Die maßgebliche Miete ist die Gesamtmiete der Wohnung.

Für die Untervermietung von mehr als der Hälfte der mit öffentlichen Mitteln geförderten Eigentumswohnungen gilt der untervermietete Teil ebenso als selbstständige Sozialmietwohnung.
4. Bei Mietwohnungen, die dem HWoBindG unterliegen enden die Mietpreis- und Belegungsbindungen zum Jahresende. Dies gilt in der Regel auch für die nach dem WoFG und dem HWoFG geförderten Mietwohnungen. Allerdings gibt es hier Abweichungen bei einzelnen Förderarten, wie zum Beispiel den Ankauf von Belegungsbindungen und die Förderung mit Modernisierungsmitteln, sowie bei Wohnungen, für die nach § 19 Abs. 1 HWoFG eine Nachwirkungsfrist besteht. In diesen Fällen enden die Bindungen am Tag des Ablaufes des Förderzeitraums oder der Nachwirkungsfrist.
5. Das FBAG gilt nicht für von den Gemeinden nach eigenen Regeln geförderte Wohnungen. Das FBAG findet dagegen aus Gleichbehandlungsgründen Anwendung, wenn die Gemeinde das HWoFG, das WoFG oder das HWoBindG im Rahmen ihrer Förderung für anwendbar erklärt hat.
6. Bei Quartiersmaßnahmen, wie der Einrichtung eines Betreuungsbüros oder einer Sozialstation, liegt ausnahmsweise keine Sozialmietwohnung im Sinne des § 1 Abs. 1 FBAG vor, da die Wohnung nicht zum Wohnen genutzt wird.
7. Wohnungen, die nach § 20 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 HWoFG freigestellt wurden oder für die eine Globalfreistellung nach § 20 Abs. 2 Satz 1 HWoFG erteilt wurde, sind von der Erhebung umfasst. Dies gilt auch für die nach § 7 Abs. 1 HWoBindG freigestellten Wohnungen.

## Zu § 2 (Abgabepflicht)

1. Nicht abgabepflichtig sind Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber, die
  - a) die maßgebliche Einkommensgrenze um weniger als 20 Prozent überschreiten,
  - b) weniger als drei Jahre berechtigt, das heißt aufgrund eines Wohnberechtigungsscheins oder einer Benennung durch die Gemeinde, in der Sozialmietwohnung leben (Ausnahme Wohnungsfürsorgewohnungen, siehe § 9 Abs. 1 Satz 2 FBAG),
  - c) Studierende sind oder zum Zeitpunkt des Einzugs waren und weniger als vier Jahre berechtigt, das heißt aufgrund eines Wohnberechtigungsscheins oder einer Benennung durch die Gemeinde, in der Sozialmietwohnung leben oder
  - d) Sozialleistungen erhalten:
    - aa) Wohngeld,
    - bb) Arbeitslosengeld II oder Sozialgeld nach SGB II,
    - cc) Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII,
    - dd) Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung nach SGB XII oder
    - ee) ergänzende Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 27a des Bundesversorgungsgesetzes.
2. Für die in Ziffer 1 Buchst. b bis d genannten Personen muss keine gesonderte Berechnung des Einkommens vorgenommen werden. Ausreichend im Fall der Ziffer 1 Buchst. d ist der Nachweis, dass entsprechende Leistungen bezogen werden. Erhalten die Wohnungsinhaberinnen oder Wohnungsinhaber Wohngeld, kann der Nachweis entfallen, sofern ein Datenabgleich der Gemeinde mit der Wohngeldbehörde nach § 12 Abs. 3 FBAG erfolgt ist. Voraussetzung ist, dass alle Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber die genannten Sozialleistungen erhalten.
3. In allen Fällen sind die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber verpflichtet, wesentliche Änderungen nach § 5 Abs. 2 FBAG mitzuteilen. Dies gilt nicht für die Dauer, für die nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 FBAG keine Abgabepflicht besteht oder für die die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber nach § 9 Abs. 2 FBAG von der Fehlbelegungsabgabe freigestellt sind.
4. Bei einer Änderung der Einkommensgrenze ist die Abgabepflicht nicht erneut zu prüfen. Bereits erlassene Festsetzungsbescheide behalten bis zum Ende des Leistungszeitraums ihre Gültigkeit.
5. Alle Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber derselben Sozialmietwohnung haften als Gesamtschuldner für die festgesetzte Fehlbelegungsabgabe. Da bei Wohngemeinschaften die einzelnen Mitglieder nur Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber für einen Teil der Wohnung sind, besteht in diesen Fällen keine gesamtschuldnerische Haftung.
  - a) Jede Wohnungsinhaberin oder jeder Wohnungsinhaber kann unbeschränkt in Anspruch genommen werden unabhängig davon, ob der Festsetzungsbescheid ihr oder ihm gegenüber bekannt gegeben wurde. Für die bloße Bekanntgabe des Festsetzungsbescheids an mehrere Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber reicht es aus, dass die Gemeinde den Adressaten von seinem Inhalt Kenntnis verschafft, auch wenn nicht jede Wohnungsinhaberin oder jeder Wohnungsinhaber in den Besitz einer Ausfertigung des Bescheids gelangt. Voraussetzung ist jedoch, dass jeder Adressat die Möglichkeit der Kenntnisnahme hat. Dies ist vor allem bei Eheleuten zu bejahen. Die gleichzeitige Bekanntgabe des Festsetzungsbescheids an mehrere Wohnungsinhaberinnen oder

Wohnungsinhaber ist unter dem Vorbehalt möglich, dass eine Zahlungspflicht nur besteht, wenn die zunächst im Bescheid als zahlungspflichtig bestimmte Person der Abgabepflicht nicht nachkommt oder eine Vollstreckung erfolglos gewesen ist.

- b) Die Vollstreckung aus dem Festsetzungsbescheid ist nur gegenüber derjenigen Wohnungsinhaberin oder demjenigen Wohnungsinhaber zulässig, die oder der der Festsetzungsbescheid bekannt gegeben worden ist. Soll gegenüber einer anderen Wohnungsinhaberin oder einem anderen Wohnungsinhaber vollstreckt werden, muss ihr oder ihm ein weiterer Festsetzungsbescheid bekannt gegeben werden. In diesem Fall gilt die Beschränkung der Rückwirkung nach § 7 Abs. 3 FBAG nicht.
6. Übersteigt die maßgebliche Miete den Höchstbetrag, kann die Prüfung der persönlichen Abgabepflicht der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber entfallen.

### **Zu § 3 (Höhe der Fehlbelegungsabgabe)**

1. Die Höhe der Fehlbelegungsabgabe richtet sich nach dem Maß der Einkommensüberschreitung und ist im Einzelnen in § 3 Abs. 1 FBAG geregelt.
2. Die Einkommensgrenzen sind in § 5 HWoFG festgelegt. Sie werden nach § 5 Abs. 4 HWoFG alle drei Jahre entsprechend der Veränderung des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland angepasst. Die jeweils gültigen Einkommensgrenzen werden im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt gemacht.
3. Die Einkommensgrenzen betragen derzeit (Staatsanzeiger 2019, S. 990) für den Bezug von
  - a) nach dem HWoFG, WoFG oder II. WoBauG geförderte Mietwohnungen
    - für einen Einpersonenhaushalt 16.351 Euro,
    - für einen Zweipersonenhaushalt 24.807 Eurozuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5.639 Euro und
  - b) nach dem HWoFG geförderte Mietwohnungen für mittlere Einkommen
    - für einen Einpersonenhaushalt 19.621 Euro,
    - für einen Zweipersonenhaushalt 29.768 Eurozuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 6.767 Euro.
4. Für Wohnungsfürsorgewohnungen gilt die Einkommensgrenze nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FBAG (§ 9 Abs. 1 Satz 2 FBAG), vergleiche Ziffer 3 Buchst. a.
5. Die Einkommensgrenze nach Ziffer 2 erhöht sich für jedes Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes um zusätzlich 650 Euro (*Eine Erhöhung des Betrages sowie eine regelmäßige Anpassung sind im Entwurf des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes vorgesehen.*).
6. Die Abgabenhöhe wird durch sogenannte Höchstbeträge begrenzt, welche in der Höchstbetragsverordnung festgelegt sind. Weitere Einzelheiten unter Buchst. E.
7. Ändern sich die Höchstbeträge, behalten bereits erlassene Festsetzungsbescheide bis zum Ende des Leistungszeitraums ihre Gültigkeit.
8. Die maßgebliche Miete ist in § 3 Abs. 3 FBAG definiert. In der Regel kann bei der geschuldeten Miete von der tatsächlich gezahlten Miete ausgegangen werden. Die Zuschläge nach der Neubaumietenverordnung wegen Ausgleichszahlungen nach § 7 HWoBindG für Freistellungen von der Belegungsbindung (§ 26 Abs. 1 Nr. 3 NMV) sowie zur Deckung erhöhter

Aufwendungen, die nur für einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit entstehen, zum Beispiel der Modernisierungszuschlag (§ 26 Abs. 1 Nr. 4 NMV), sind zu berücksichtigen. Alle anderen Zuschläge und Vergütungen gehören nicht zur maßgeblichen Miete.

#### **Zu § 4 (Einkommensermittlung)**

1. Die Einkommensermittlung richtet sich nach §§ 6 und 7 HWoFG (siehe auch Handlungsempfehlung Einkommensermittlung HWoFG vom 18. Dezember 2017 – StAnz. 2018 S. 92).
2. Bei der Prüfung der Abgabepflicht ist das Gesamteinkommen aller Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber zu ermitteln. Anlage 1 enthält ein vereinfachtes Berechnungsschema.
3. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Ermittlung des Einkommens ist das Auskunftsverlangen der Gemeinde. Nach diesem Zeitpunkt eintretende Änderungen der Einkommensverhältnisse sind bis zur Erteilung des Festsetzungsbescheides zu berücksichtigen.

#### **Zu § 5 (Auskunfts- und Mitteilungspflichten, Nachweise)**

1. Das Auskunftsverlangen ist an die Mieterin oder den Mieter der Sozialmietwohnung zu richten. Diese oder dieser hat der Gemeinde mitzuteilen, welche Personen in der Wohnung leben und welches Gesamteinkommen besteht. Außerdem ist die Höhe der maßgeblichen Miete bekannt zu geben. Bei Wohnungen bis Baujahr 1948 ist auch die Heizungsart anzugeben.
2. Im Auskunftsverlangen ist der Zweck mitzuteilen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Empfängerinnen und Empfänger von Sozialleistungen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 FBAG von der Abgabepflicht befreit sind, jedoch wesentliche Änderungen nach § 5 Abs. 2 FBAG mitteilen müssen.
3. Das Auskunftsverlangen ist rechtzeitig vor Beginn eines neuen Leistungszeitraums beziehungsweise dem Ende der Befreiung von der Abgabepflicht zu stellen. Den Auskunftspflichtigen ist eine angemessene Frist zur Antwort einzuräumen. Als angemessene Frist ist ein Zeitraum von etwa vier Wochen mit einer einmaligen Verlängerungsmöglichkeit von in der Regel zwei Wochen anzusehen. Kommen die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber der Aufforderung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nach, kann die Gemeinde ein Ordnungswidrigkeitsverfahren nach § 15 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 FBAG einleiten.
4. Die Auskunftspflicht, soweit sie für die Einkommensermittlung erforderlich ist, entfällt, wenn sich die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber damit einverstanden erklären, dass der Höchstsatz nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 FBAG für die Berechnung der Fehlbelegungsabgabe maßgeblich ist. Die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber sind weiterhin verpflichtet, Angaben zur Miethöhe zu machen.
5. Kommen die Auskunftspflichtigen dem Auskunftsverlangen nicht oder nicht vollständig nach, kann vermutet werden, dass sie abgabepflichtig sind und ihr Einkommen die Einkommensgrenze um 100 Prozent überschreitet (§ 7 Abs. 4 Nr. 1 FBAG in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Nr. 4 FBAG). Ist die aktuell gezahlte Sozialmiete nicht bekannt und liegen keine Mietnachweise aus vergangenen Leistungszeiträumen vor, gilt als maßgebliche Miete die in der Gemeinde für Neubauprojekte gezahlte Fördermiete; besteht eine solche nicht, die in der Förderzusage genannte Miete. Die Gemeinde trifft die Entscheidung, ob der Höchstsatz nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 FBAG festgesetzt wird, im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens. Ist ihr

beispielsweise aus anderen Gründen bekannt, dass das Einkommen des oder der Auskunftspflichtigen die Einkommensgrenze nicht überschreitet und dies zu einem Wegfall der Abgabepflicht führen würde, käme die abgabepflichtige Person ihrer Auskunftspflicht nach, kann sie von Anfang an auf den Erlass eines sog. Höchstsatzbescheids verzichten. Der Verzicht auf die Festsetzung des Höchstsatzes ist auch dann gerechtfertigt, wenn die abgabepflichtige Person die Frist zur Auskunftserteilung aus Umständen versäumt, die sie nicht zu vertreten hat.

6. Neben dem Erlass des Höchstsatzbescheids kann zusätzlich ein Ordnungswidrigkeitsverfahren nach § 15 FBAG eingeleitet werden.
7. Die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber sind verpflichtet, alle wesentlichen Änderungen unverzüglich mitzuteilen, sofern sie nicht nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 FBAG oder § 9 Abs. 2 FBAG von der Fehlbelegungsabgabe freigestellt sind. Die Anzeige muss nicht sofort, aber ohne schuldhaftes Zögern, das heißt innerhalb einer nach den Umständen des Einzelfalls zu bemessenden Frist, erfolgen. Eine wesentliche Änderung liegt vor, wenn sich
  - a) das maßgebende Gesamteinkommen der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber um mehr als 10 Prozent verändert hat,
  - b) die Zahl der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber verändert hat,
  - c) die für die Sozialmietwohnung maßgebliche Miete um mehr als 10 Prozent verändert hat,
  - d) die persönlichen Verhältnisse insoweit ändern, dass im Rahmen der Einkommensermittlung eine Änderung bei den nach § 7 Abs. 3 HWoFG vom Gesamteinkommen abzusetzenden Beträgen erforderlich wird (zum Beispiel durch Anerkennung einer Schwerbehinderung) oder
  - e) die Verhältnisse so geändert haben, dass Leistungen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 FBAG nicht mehr gewährt werden.
8. Teilen eine Wohnungsinhaberin oder ein Wohnungsinhaber eine wesentliche Änderung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig mit, kann die Gemeinde ein Ordnungswidrigkeitsverfahren nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 FBAG einleiten, sofern dadurch eine Erhöhung der Abgabepflicht nicht oder zu niedrig erfolgt ist.
9. Der Arbeitgeber ist nach § 5 Abs. 3 FBAG verpflichtet, auf Verlangen die erforderlichen Informationen über die Wohnungsinhaberin oder den Wohnungsinhaber zu erteilen. Grundsätzlich reicht die Ausstellung einer Verdienstbescheinigung aus.
10. Der Vermieter ist nach § 5 Abs. 4 FBAG verpflichtet, auf Verlangen Auskunft über das Baujahr der Wohnung, die Mieterinnen und Mieter, den Beginn des Mietverhältnisses und die Miethöhe zu erteilen.
11. Zur Überprüfung der Einhaltung der Auskunftspflichten durch die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber können Nachweise verlangt werden, zum Beispiel Vorlage des Mietvertrages oder des letzten Mieterhöhungsschreibens, Vorlage des letzten Steuerbescheides oder einer aktuellen Lohn- oder Gehaltsabrechnung, Kontoauszüge.
12. Die Aufbewahrungsfrist für die im Rahmen der Fehlbelegungsabgabe erhobenen personenbezogenen Daten richtet sich nach den datenschutzrechtlichen Vorschriften. Nach Artikel 17 Abs. 1 Buchst. a der Datenschutz-Grundverordnung sind personenbezogene Daten unverzüglich zu löschen, sofern die Daten für die Zwecke, für die sie erhoben oder auf sonstige Weise verarbeitet wurden, nicht mehr notwendig sind. Grundsätzlich sollten daher die Einkommensnachweise und weitere Auskünfte, die die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber betreffen, nach Ablauf des Leistungszeitraums vernichtet werden. Ist der Festsetzungsbescheid bis zum Ablauf des Leistungszeitraums noch nicht bestandskräftig, dürfen

die Auskünfte bis zum Ende des Jahres aufgehoben werden, das auf den Eintritt der Rechtskraft folgt. Um das Vorliegen von wesentlichen Änderungen auch in einem abgelauenen Leistungszeitraum überprüfen zu können, können die Auskünfte auch bis zum Ablauf des nächsten Leistungszeitraums aufbewahrt werden.

### **Zu § 6 (Entstehen der Ansprüche)**

Die Ansprüche aus dem Abgabeverhältnis entstehen, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen für die Abgabepflicht verwirklicht sind, das heißt die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 FBAG vorliegen. Sie wird konkretisiert durch Festsetzung gegenüber der oder dem Abgabepflichtigen nach § 7 FBAG. Die Festsetzung der Fehlbelegungsabgabe nach § 7 Abs. 1 FBAG setzt eine Abgabepflicht nach § 2 Abs. 1 FBAG voraus; der Erlass einer "Nullfestsetzung" bei nicht bestehender Abgabepflicht ist gesetzlich nicht vorgesehen. Die Frage des Entstehungszeitpunktes des Anspruchs stellt sich vor allem für den Zeitpunkt der erstmaligen Festsetzung, aber auch für die Frage der Rückwirkung nach § 8 FBAG.

### **Zu § 7 (Festsetzungsbescheid, Leistungszeitraum)**

1. Die monatliche Abgabe wird grundsätzlich jeweils für die Dauer von drei Jahren festgesetzt. Wird die Abgabepflicht nach § 8 Abs. 6 FBAG innerhalb dieser drei Jahre enden, zum Beispiel weil die Mietpreisbindungen der Sozialmietwohnung auslaufen, ist der Leistungszeitraum entsprechend anzupassen.
2. Die monatliche Abgabe kann für die Dauer von vier Jahren festgesetzt werden, wenn davon auszugehen ist, dass keine Änderungen der maßgeblichen Verhältnisse eintreten, die sich auf die Abgabepflicht auswirken, so zum Beispiel bei Rentnerinnen und Rentnern.
3. Nach § 7 Abs. 2 FBAG können die Gemeinden während des Leistungszeitraums Auskünfte zu den für die Abgabepflicht maßgeblichen Verhältnissen verlangen, wenn sie eine solche Überprüfung im Bescheid vorbehalten haben. Die Überprüfung darf nur für einen bestimmten Zeitpunkt vorbehalten werden, wenn anzunehmen ist, dass sich das Einkommen im Laufe des Leistungszeitraums wesentlich erhöhen wird. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn während des Leistungszeitraums mit der Aufnahme einer Berufstätigkeit nach Abschluss der Ausbildung gerechnet werden kann.

Voraussetzung für den Überprüfungsvorbehalt ist ein konkreter Anlass für die Annahme einer wesentlichen Einkommenserhöhung. Ein Vorbehalt ist nicht zulässig, wenn nur aufgrund einer normalen Einkommensentwicklung eine Änderung der Abgabepflicht zu erwarten ist.

Auch wenn die Gemeinde sich die Überprüfung vorbehalten hat, sind die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber verpflichtet der Gemeinde alle wesentlichen Änderungen mitzuteilen.

4. In § 7 Abs. 3 FBAG ist grundsätzlich die erstmalige Festsetzung im Rahmen der Einführung der Fehlbelegungsabgabe in Hessen zum 1. Juli 2016 bestimmt. Er findet keine Anwendung bei einer erneuten oder erstmaligen Abgabepflicht, wenn zuvor keine Abgabepflicht bestand.
5. Festsetzungsbescheide, die nach dem 1. Juli 2016 erstmalig ausgestellt werden, können für die Zeit ab Beginn der Abgabepflicht bis zu drei Monate rückwirkend erlassen werden, wobei der Monat des Erlasses des Festsetzungsbescheides bei der Berechnung keine Berücksichtigung findet. Beispiel: Ein Festsetzungsbescheid, der am 31. Oktober 2016 erlassen wird, kann bis zum 1. Juli 2016 Rückwirkung entfalten. Eine erstmalige Ausstellung liegt vor, wenn die Wohnung von der zuständigen Gemeinde noch nicht zur Erhebung der Fehlbele-

gungsabgabe erfasst und die persönliche Abgabepflicht der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber geprüft wurde.

6. Die Fehlbelegungsabgabe wird monatlich im Voraus gezahlt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand sind Kleinbeträge bis 10 Euro nur einmal im Quartal zu leisten.
7. Im Festsetzungsbescheid ist die abgabepflichtige Person auf ihre Mitteilungspflicht über die Änderung ihrer Verhältnisse nach § 5 Abs. 2 FBAG hinzuweisen.
8. Die Aufbewahrungsfrist für den Festsetzungsbescheid richtet sich nach den Aufbewahrungsbestimmungen der Gemeinde.

### **Zu § 8 (Änderung und Aufhebung des Festsetzungsbescheides)**

1. Die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber sind verpflichtet, alle Änderungen der maßgeblichen Verhältnisse nach § 5 Abs. 2 Satz 2 FBAG zu melden. Sofern die Änderungen von nicht unerheblicher Dauer sind, ist eine Neufestsetzung oder erstmalige Festsetzung der Fehlbelegungsabgabe zu prüfen. Von einer nicht unerheblichen Dauer kann ausgegangen werden, wenn die Änderung mindestens sechs Monate andauert. Bei der Prüfung der Abgabepflicht sind die aktuellen Verhältnisse zugrunde zu legen. Führt die wesentliche Änderung zu keiner Änderung der Abgabepflicht, ist kein neuer Bescheid zu erlassen. Der Leistungszeitraum gilt unverändert fort.
2. Bei einer Minderung oder einem Wegfall der Abgabepflicht erhält die Wohnungsinhaberin oder der Wohnungsinhaber auf Antrag einen geänderten Festsetzungsbescheid für den Monatsbeginn, der auf die Änderung folgt. Tritt die Änderung der Verhältnisse bereits zum ersten eines Monats ein, ist die Fehlbelegungsabgabe ab dem Zeitpunkt der Änderung neu festzusetzen beziehungsweise aufzuheben. Wird der Antrag erst zu einem späteren Zeitpunkt (nicht in dem Monat der Änderung oder davor) gestellt, ist der Monat der Antragstellung relevant. Die neue Festsetzung beziehungsweise Aufhebung erfolgt dann zum Monatsbeginn, der auf den Antrag folgt. Eine Rückwirkung ist in den Fällen möglich, in denen ein Ereignis, das zu einer wesentlichen Änderung führt, Wirkung für die Vergangenheit hat und innerhalb von zwei Monaten nach Kenntnisnahme der Gemeinde mitgeteilt wird. Eine Rückwirkung ist beispielsweise vorzunehmen, wenn die zuständige Behörde das Vorliegen einer Behinderung oder die Änderung des Grades der Behinderung rückwirkend feststellt. Sofern das Ereignis in einen abgelaufenen Leistungszeitraum zurückwirkt, ist die rückwirkende Änderung auch in dem abgelaufenen Leistungszeitraum zu berücksichtigen. Die Mitteilung der wesentlichen Änderung ist als Antrag auszulegen.
3. Führt die wesentliche Änderung der Verhältnisse zu einer Erhöhung oder erstmaligen Festsetzung der Abgabepflicht, ist relevanter Zeitpunkt für den geänderten oder neuen Bescheid der Moment, in dem die Mitteilungspflicht nach § 5 Abs. 2 FBAG in Verbindung mit § 6 FBAG entsteht, das heißt die wesentliche Änderung eintritt. Der Bescheid wird demnach mit Wirkung vom ersten Tag des auf den Eintritt der Änderung folgenden Monats festgesetzt. Tritt die Änderung der Verhältnisse bereits zum ersten eines Monats ein, ist die Fehlbelegungsabgabe ab dem Zeitpunkt der Änderung neu festzusetzen. Änderungen der maßgeblichen Verhältnisse, die sich bereits auf einen abgelaufenen Leistungszeitraum beziehen, sind ebenso zu berücksichtigen. Die Fehlbelegungsabgabe ist ab dem Zeitpunkt der Änderung neu festzusetzen. In Fällen, in denen ein mitteilungspflichtiger Sachverhalt nach Erfüllung der Auskunftspflicht, aber vor der Festsetzung der Abgabe eintritt, ist die erhöhte Abgabe mit Wirkung vom ersten Tag des Leistungszeitraums festzusetzen.
4. Für die im Rahmen des Überprüfungsvorbehalts nach § 7 Abs. 2 FBAG festgestellten Änderungen der für die Abgabepflicht maßgeblichen Verhältnisse gilt Ziffer 3 entsprechend.

5. Machen auskunftspflichtige Personen im Auskunftsverlangen unvollständige oder falsche Angaben und ist deshalb ein zu geringer Betrag festgesetzt worden oder eine Festsetzung zu Unrecht unterblieben, ist der geänderte Festsetzungsbescheid rückwirkend bis zum Beginn des Leistungszeitraums zu erlassen. Zusätzlich kann dies als Ordnungswidrigkeit nach § 15 Abs. 1 Nr. 2 FBAG geahndet werden. Wurden die unrichtigen oder unvollständigen Auskünfte für einen abgelaufenen Leistungszeitraum erteilt, erfolgt eine rückwirkende Neu festsetzung der Fehlbelegungsabgabe bis zum Beginn des abgelaufenen Leistungszeitraums.
6. Wurde nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 FBAG der Höchstsatz der Fehlbelegungsabgabe festgesetzt und kommen die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber ihrer Auskunftspflicht nachträglich nach, wird ein neuer Festsetzungsbescheid mit Wirkung vom ersten Tag des auf die Nachholung folgenden Monats erteilt. Eine rückwirkende Festsetzung ist möglich, wenn die Nachholung zu einem Wegfall der Abgabepflicht führt. Liegt eine Überschreitung der Einkommensgrenze von weniger als 20 Prozent vor, ist in der Regel keine rückwirkende Festsetzung möglich, es sei denn, die auskunftspflichtige Person hat die Frist zur Auskunftserteilung aus Umständen versäumt, die sie nicht zu vertreten hat.
7. Erfolgt eine rückwirkende Festsetzung der Abgabe, sind die Sach- und Rechtslage (Gesetz, Einkommensgrenze, Höchstbeträge sowie die Verhältnisse), die zum Zeitpunkt der Rückwirkung gelten, maßgeblich und nicht die zum Zeitpunkt der Festsetzung.
8. Die Änderung der Abgabepflicht führt zum Neubeginn des Leistungszeitraums. Dies gilt nicht, wenn die Änderung mit Wirkung vom ersten Tag des Leistungszeitraums erfolgt (§ 8 Abs. 3 FBAG).
9. Der Festsetzungsbescheid ist von Amts wegen mit Wirkung vom ersten Tag des Folgemonats aufzuheben, wenn die Abgabepflicht endet:
  - a) Wegfall der Mietpreisbindungen,
  - b) Beendigung des Mietverhältnisses

Die Abgabepflicht endet erst, wenn das Mietverhältnis beendet ist. Eine vorzeitige Aufgabe der Wohnnutzung durch Auszug oder Umzug zum Beispiel in ein Seniorenheim kann nicht berücksichtigt werden, denn die Wohnung kann erst mit Beendigung des Mietverhältnisses anderen wohnberechtigten Personen zur Verfügung gestellt werden.

oder

- c) Tod der Wohnungsinhaberin oder des Wohnungsinhabers und dadurch Leerstand der Wohnung.
  - Stirbt die Wohnungsinhaberin oder der Wohnungsinhaber, endet ihre oder seine persönliche Abgabepflicht. Die Erbin oder der Erbe treten nicht im Wege der Erbfolge in die Abgabepflicht der Verstorbenen oder des Verstorbenen ein.
  - Personen, die nach § 563 Abs. 1 bis 3 BGB in das Mietverhältnis eintreten (Ehegatte, Lebenspartner, Kinder, andere Familienangehörige und Lebensgefährten, die mit der verstorbenen Person einen gemeinsamen Haushalt geführt haben), dürfen die Wohnung auch ohne Wohnberechtigung bewohnen. Sie sind abgabepflichtig, wenn sie die Einkommensgrenze nach § 3 Abs. 1 FBAG überschreiten.
  - Setzen Personen nach § 563a Abs. 1 BGB das Mietverhältnis fort, liegt eine wesentliche Änderung im Sinne des § 5 Abs. 2 FBAG vor. Die Abgabepflicht ist daher zu prüfen.

- Möchten Personen nach § 564 BGB das Mietverhältnis fortsetzen, müssen sie ihre Wohnberechtigung nachweisen. Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 FBAG entfällt die Abgabepflicht für die ersten drei Jahre.

Erfährt die Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt vom Eintritt des die Abgabepflicht beendenden Ereignisses, ist der Bescheid rückwirkend aufzuheben.

10. In den Fällen, in denen eine Gemeinde neu in den Geltungsbereich der Nichterhebungsverordnung aufgenommen wird, ist der Bescheid von Amts wegen mit Wirkung des Inkrafttretens der Änderung der Nichterhebungsverordnung aufzuheben.
11. Eine vorübergehende Aussetzung der Abgabepflicht, zum Beispiel bei einem Auszug aus der Sozialmietwohnung für die Dauer von Renovierungsarbeiten von weniger als sechs Monaten, ist nicht möglich.

### **Zu § 9 (Wohnungsfürsorgewohnungen)**

1. Das FBAG gilt entsprechend für Wohnungsfürsorgewohnungen des Landes und der Gemeinden. Die Einkommensgrenze für die Abgabepflicht richtet sich nach § 5 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und 4 HWoFG. Die aktuelle Einkommensgrenze ist in den Erläuterungen zu § 3 Ziffer 3 Buchst. a genannt.
2. Die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber sind grundsätzlich sofort abgabepflichtig. Bei Nutzung in unmittelbarem Zusammenhang mit Einstellungen oder Versetzungen werden Beschäftigte für drei Jahre, das heißt für einen Leistungszeitraum, von der Abgabepflicht freigestellt.

### **Zu § 10 (Verwendung des Aufkommens)**

1. Das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe fließt zunächst der erhebenden Gemeinde zu. Sie darf pauschal 20 Prozent des Aufkommens als Verwaltungskostenpauschale einbehalten. Kosten, die durch die Mittelverwendung oder für die Verwaltung eines Darlehens (zum Beispiel Verwaltungskostenbeiträge) entstehen, sind nicht umfasst. Sie können zusätzlich je nach Aufwand erhoben werden. Die Verwaltungskostenpauschale von 20 Prozent kann nur vom Aufkommen ab dem 1. Juni 2021 einbehalten werden. Vom Aufkommen bis zum 31. Mai 2021 darf nur eine Verwaltungskostenpauschale von 15 Prozent einbehalten werden. Im Falle einer kommunalen Gemeinschaftsarbeit nach dem Vierten Abschnitt des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit betrug die Verwaltungskostenpauschale 20 Prozent bis zum 31. Dezember 2018. Die zulässige Höhe der Verwaltungskostenpauschale richtet sich nach dem Zeitpunkt des Zuflusses des Aufkommens.
2. Bei einer interkommunalen Zusammenarbeit fließt das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe nach Abzug der Verwaltungskostenpauschale an die Gemeinde zurück, in der das Aufkommen entstanden ist. Unbenommen bleibt die Möglichkeit, dass mehrere Gemeinden im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit zur Umsetzung eines Förderprojektes die Mittel gemeinsam einsetzen.
3. Das nach Abzug der Verwaltungskostenpauschale verbleibende Aufkommen aus allen Sozialmietwohnungen muss zur Förderung von Mietwohnungen nach dem HWoFG verwendet werden (Zweckbindung). Der Begriff ist weit auszulegen. Gefördert werden können nicht nur der Neubau, sondern beispielsweise auch Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen oder der Erwerb von Belegungsrechten sowie Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen nach § 9 Abs. 3 HWoFG. Eine Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen

gen ist nur möglich, wenn die bisherigen Bindungen innerhalb der nächsten zwei Kalenderjahre enden.

4. Auch die Verwendung im Rahmen eines kommunalen Programmes ist möglich, wenn das HWoFG (insbesondere §§ 5, 9, 17, 18 HWoFG) entsprechend Anwendung findet. Die analoge Anwendung des HWoFG ist in der Förderzusage festzuhalten.
5. Es besteht eine Ansparmöglichkeit von bis zu drei Jahren. Die Frist ist eingehalten, wenn die Mittel innerhalb des Zeitraums für ein bestimmtes Vorhaben verbindlich zugesagt sind. Eine verbindliche Zusage für ein bestimmtes Vorhaben ist gegeben, wenn die Mittel durch Bewilligung, vertragliche Vereinbarung oder Beschluss der in der Gemeinde zuständigen Stelle (Gemeindevertretung oder Gemeindevorstand beziehungsweise Stadtverordnetenversammlung oder Magistrat, Dezernentin oder Dezernent) gebunden sind. Werden Teile des Aufkommens aufgrund von Darlehenskürzungen oder Projektausfällen wieder freigesetzt, können sie für neue Vorhaben verwendet werden. Die Ansparfrist verlängert sich einmalig um drei Jahre ab dem Zeitpunkt des Projektausfalls. Eine gleichzeitige Bindung der Mittel für mehrere Vorhaben ist möglich, um bei Ausfall des ursprünglich geplanten Vorhabens das Ersatzvorhaben ohne zeitliche Verzögerung durchführen zu können.
6. Rückflüsse aus den Förderdarlehen, die aus dem Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe gewährt wurden, müssen von den Gemeinden erneut zur Förderung von Mietwohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung eingesetzt werden, solange die Gemeinde die Fehlbelegungsabgabe zu erheben hat. Ein Abzug der Verwaltungskostenpauschale ist nicht möglich.
7. Die zweckentsprechende Verwendung des Aufkommens aus der Fehlbelegungsabgabe und der Rückflüsse ist dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen nach Ablauf der folgenden drei Haushaltsjahre jährlich zum 31. Januar mit dem als Anlage 2 beigefügten Mustervordruck nachzuweisen, erstmals am 31. Januar 2020 für das Aufkommen des Jahres 2016. Der Nachweis ist für jedes Haushaltsjahr getrennt zu führen. Sofern nach Ziffer 8 Mittel abzuführen sind, ist kein gesonderter Nachweis der Verwendung erforderlich.
8. Mittel, die innerhalb der drei folgenden Haushaltsjahre nicht für die soziale Wohnraumförderung eingesetzt werden, sind dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium zuzuleiten. Das innerhalb der Frist nicht verwendete oder gebundene Aufkommen ist jährlich zum 31. Januar des folgenden Jahres an das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen abzuführen, Bankverbindung:

Bezeichnung Kontoinhaber: HCC-HMWEVW Transfer  
Landesbank-Hessen-Thüringen  
IBAN: DE66 5005 0000 0001 0062 53  
Swift-Code: HELADEFXXX

Als Verwendungszweck ist „Fehlbelegungsabgabe“ anzugeben.

Dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Kaiser-Friedrich-Ring 75, 65185 Wiesbaden, ist als begründende Unterlage für die Zahlung der als Anlage 2 beigefügte Mustervordruck schriftlich oder per E-Mail (fritz.pohle@wirtschaft.hessen.de) unter dem Betreff „Fehlbelegungsabgabe“ zu übersenden.

9. Das Aufkommen aus den Wohnungsfürsorgewohnungen fließt nach Abzug der Verwaltungskostenpauschale den jeweiligen Darlehens- und Zuschussgebern zu. Sind öffentlich geförderte Wohnungen gleichzeitig überwiegend mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden, fließt das Aufkommen dem jeweiligen Darlehens- und Zuschussgeber der Wohnungsfürsorgemittel zu. Dabei sind lediglich die als Baudarlehen eingesetzten Beträge maßgeblich.

Das Aufkommen aus den Wohnungsfürsorgewohnungen des Landes ist jährlich zum 31. Januar für das vorangegangene Haushaltsjahr an das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen abzuführen, Bankverbindung:

Bezeichnung Kontoinhaber: HCC-HMWEVW Transfer  
Landesbank-Hessen-Thüringen  
IBAN: DE66 5005 0000 0001 0062 53  
Swift-Code: HELADEFXXX

Als Verwendungszweck ist „Fehlbelegungsabgabe Wohnungsfürsorge“ anzugeben.

Dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Kaiser-Friedrich-Ring 75, 65185 Wiesbaden, ist als begründende Unterlage für die Zahlung der als Anlage 3 beigefügte Mustervordruck schriftlich oder per E-Mail (fritz.pohle@wirtschaft.hessen.de) unter dem Betreff „Fehlbelegungsabgabe Wohnungsfürsorge“ zu übersenden.

Der ausgefüllte Mustervordruck ist dem Ministerium auch zu übersenden, wenn aufgrund fehlender Abgabepflicht kein Aufkommen aus den Wohnungsfürsorgewohnungen des Landes abzuführen ist. Enden die Bindungen für alle Wohnungsfürsorgewohnungen des Landes, ist dies ebenfalls dem Ministerium mitzuteilen.

### **Zu § 11 (Zuständigkeiten)**

1. Die Gemeinden sind für die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe für Sozialmietwohnungen und Wohnungsfürsorgewohnungen zuständig. Es handelt sich um eine Weisungsaufgabe nach § 4 Abs. 1 HGO.
2. Örtlich zuständig ist die Gemeinde, in deren Gebiet sich die Sozialmietwohnung befindet. Wirken mehrere Gemeinden bei der sozialen Wohnraumförderung zusammen, ist die Gemeinde für die Bestimmung der örtlichen Zuständigkeit maßgeblich, der das Benennungsrecht zusteht. Dies gilt entsprechend für Wohnungen, für deren Belegung eine Zugehörigkeit zu einer anderen Gemeinde Voraussetzung ist.
3. Die Fehlbelegungsabgabe kann auch im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit erhoben werden. Die interkommunale Zusammenarbeit richtet sich grundsätzlich nach den Regelungen des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit. Sie kann im Wege der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung sowohl als genehmigungspflichtige Aufgabenübernahme (Delegation) oder als anzeigepflichtige Aufgabendurchführung (Mandatierung) erfolgen. Nach § 27 Abs. 1 KGG bedürfen Änderungen einer Delegation, die den Gegenstand, die den Beteiligten zustehenden Befugnisse oder den Kreis der Beteiligten betreffen, sowie die Aufhebung einer Delegation der Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Sonstige Änderungen einer Delegation sowie die Änderung und Aufhebung einer Mandatierung sind der Aufsichtsbehörde anzuzeigen. Zuständige Aufsichtsbehörde ist das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium. Die Bekanntmachung der Übernahme der Aufgabenwahrnehmung oder Durchführung der Aufgaben im Staatsanzeiger für das Land Hessen erfolgt durch das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium. Eine Zusammenarbeit von Gemeinden verschiedener Landkreise oder mit kreisfreien Städten ist grundsätzlich möglich.

### **Zu § 12 (Behördliche Mitteilungspflichten)**

1. Die WIBank stellt der zuständigen Gemeinde folgende Informationen über Sozialmietwohnungen und Wohnungsfürsorgewohnungen zur Verfügung:

- a) Adresse,
  - b) Eigentümer,
  - c) Zahl der geförderten Wohnungen und
  - d) Dauer der Bindungen.
2. Das Regierungspräsidium stellt der Gemeinde folgende Informationen über die Wohnungsfürsorgewohnungen zur Verfügung:
- a) Wohnungsinhaber oder Wohnungsinhaberin,
  - b) Beginn des Mietverhältnisses und
  - c) Höhe der Miete.
3. Die Wohngeldbehörde teilt der Gemeinde auf ihr Verlangen hin mit, ob die Wohnungsinhaberin oder der Wohnungsinhaber Wohngeld beziehen. Die Gemeinde muss diese Personen nicht weiter überprüfen. Entsprechend § 33 Abs. 3 des Wohngeldgesetzes sind folgende Daten mitzuteilen:
- a) Name, Vorname und Geburtsname, Geburtsdatum und -ort der Wohngeldempfängerin oder des Wohngeldempfängers,
  - b) Adresse der Wohnung, für die Wohngeld beantragt oder bewilligt wurde,
  - c) Tatsache des Wohngeldantrages und des -empfangs,
  - d) Zeitraum des Wohngeldempfangs sowie
  - e) Geschlecht der Wohngeldempfängerin und des Wohngeldempfängers.

Die Hessische Zentrale für Datenverarbeitung hat hierfür beim Wohngeldverfahren einen automatisierten Datenabgleich eingerichtet.

4. Die Finanzbehörde teilt auf Ersuchen der Gemeinde gemäß § 31a Abs. 2 AO die für die Festsetzung der Fehlbelegungsabgabe erforderlichen Daten mit. Die Auskunftspflicht der Finanzbehörde betrifft grundsätzlich die Auskunft über die Einkommensverhältnisse der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber. Neben dem Gehalt sind auch sonstige Einkünfte, beispielsweise aus Vermietung und Verpachtung oder aus Kapitalerträgen von Bedeutung. Auskunftspflichtig ist auch das Bundeszentralamt für Steuern (Finanzbehörde nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 AO). Das Auskunftersuchen an die Finanzbehörde ist nachrangig gegenüber der Auskunftspflicht der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber. Die Gemeinde hat in dem Auskunftersuchen an die Finanzbehörden zu versichern, dass die Auskunft zur Festsetzung der Fehlbelegungsabgabe erforderlich ist und eine vorherige Anfrage bei der Wohnungsinhaberin oder dem Wohnungsinhaber nicht zum Erfolg geführt hat oder begründete Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der Auskunft der Wohnungsinhaberin oder des Wohnungsinhabers bestehen.

### **Zu § 13 (Berichts- und Informationspflichten)**

1. Nach § 13 Abs. 1 FBAG sind die Gemeinden verpflichtet dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium in zweijährigem Abstand einen Bericht vorzulegen. Die Berichtspflicht bestand erstmals zum 1. Januar 2018 für die beiden vorangegangenen Jahre. Künftig sind die Berichte spätestens am 31. Januar vorzulegen. Das bedeutet, dass die Berichte jeweils

zum 31. Januar eines geraden Jahres für die beiden vorausgegangenen Kalenderjahre vorzulegen sind (zum Beispiel am 31. Januar 2022 für die Jahre 2020 und 2021). Für den Bericht ist der als Anlage 4 beigefügte Vordruck dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Kaiser-Friedrich-Ring 75, 65185 Wiesbaden, schriftlich oder per E-Mail (fritz.pohle@wirtschaft.hessen.de) zu übersenden.

2. Die Gemeinden teilen bekanntgewordene Verstöße gegen das HWoFG (insbesondere § 23 HWoFG) oder das HWoBindG (insbesondere §§ 25, 26 HWoBindG) an die für den Vollzug der Vorschriften zuständige Stelle mit. Zuständig für Maßnahmen bei Verstößen nach § 23 Abs. 1 und 2 HWoFG und § 25 HWoBindG ist die WIBank. Für die Durchführung der Ordnungswidrigkeitsverfahren nach § 23 Abs. 3 und 4 HWoFG und § 26 HWoBindG sind die kreisfreien Städte, die Sonderstatus-Städte nach § 4a Abs. 2 HGO und im Übrigen die Landkreise zuständig.

### **Zu § 14 (Verordnungsermächtigungen)**

1. Die Landesregierung hat von den Verordnungsermächtigungen Gebrauch gemacht:
  - Verordnung zur Bestimmung der zur Erhebung der Fehlbelegungsabgabe nicht verpflichteten Gemeinden (Nichterhebungsverordnung) vom 21. Juni 2016 (GVBl. S. 77), geändert durch Verordnung vom 29. März 2021 (GVBl. S. 196)
  - Verordnung zur Bestimmung der Höchstbeträge nach § 3 Abs. 1 und 2 des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes (Höchstbetragsverordnung) vom 15. März 2016 (GVBl. S. 50), geändert durch Verordnung vom . November 2021 (GVBl. S. ).
2. In der Nichterhebungsverordnung sind die nicht erhebungspflichtigen Gemeinden bestimmt. Welche Wohnungen unter die Erhebungspflicht fallen, richtet sich nach der örtlichen Zuständigkeit. Sofern eine abweichende örtliche Zuständigkeit nach § 11 Abs. 2 Satz 2 FBAG besteht, ist in diesen Fällen die Fehlbelegungsabgabe zu erheben, auch wenn die Gemeinde, in deren Gebiet sich die Sozialmietwohnung befindet, von der Erhebungspflicht befreit ist.

### **Zu § 15 (Bußgeldvorschriften)**

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:
  - a) entgegen § 5 Abs. 1 Satz 1 FBAG seiner Auskunftspflicht nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt und deshalb die Festsetzung, mit Ausnahme der Festsetzung nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 FBAG, unterblieben ist,
  - b) entgegen § 5 Abs. 1 Satz 1 FBAG seiner Auskunftspflicht nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt und deshalb keine oder eine zu niedrige Fehlbelegungsabgabe festgesetzt worden ist,
  - c) entgegen § 5 Abs. 2 Satz 1 FBAG eine wesentliche Änderung in den Verhältnissen, nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig mitteilt und deshalb eine Erhöhung der Abgabepflicht nach § 8 Abs. 2 FBAG unterblieben ist oder zu niedrig erfolgte oder
  - d) entgegen § 5 Abs. 3 oder 4 FBAG seiner Auskunftspflicht nicht nachkommt.

Eine Ordnungswidrigkeit nach Buchst. a) und b) liegt nur bei einem Verstoß gegen die Auskunftspflicht und dem tatsächlichen Bestehen einer Abgabepflicht vor. Liegt keine Abgabepflicht vor, kann kein Bußgeld festgesetzt werden.

2. Das Bußgeld beträgt maximal 2.500 Euro. Bei der Ausübung des Ermessens sind insbes. Gesichtspunkte der Billigkeit und Verhältnismäßigkeit eines Bußgeldes zu berücksichtigen.
3. Zuständige Verwaltungsbehörde für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten ist der Gemeindevorstand oder Magistrat.
4. Wird die Ordnungswidrigkeit durch Bußgeldbescheid geahndet, kann die Verwaltungsbehörde Gebühren und Auslagen erheben. Nach § 107 Abs. 1 OWiG bemißt sich die Gebühr nach der Geldbuße, die gegen den Betroffenen im Bußgeldbescheid festgesetzt ist. Als Gebühr werden fünf Prozent des Betrages der festgesetzten Geldbuße erhoben, jedoch mindestens 25 Euro. Auslagen, die erhoben werden können, sind in § 107 Abs. 3 OWiG festgelegt.

### **Zu § 16 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)**

1. Das FBAG ist am 10. Dezember 2015 in Kraft getreten.
2. Das FBAG tritt am 31. Dezember 2030 außer Kraft.

### **E) Höchstbetragsverordnung**

1. Die Abgabenhöhe wird gemäß § 3 Abs. 1 FBAG durch sogenannte Höchstbeträge begrenzt.
2. Die Höchstbeträge sind für unterschiedliche Baujahre, Wohnungsgrößen und bezogen auf die Wohnungen bis 1948 für unterschiedliche Ausstattungen in Form von sieben Mietenstufen bestimmt. Neben den Quadratmetermieten (Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche) sind Höchstwerte für Absolutmieten (höchstens ... Euro je Wohnung) angegeben. Der für eine Wohnungsmaßgebliche Höchstbetrag wird aufgrund der einzelnen Angaben durch Multiplikation der in der Verordnung bestimmten Quadratmetermiete mit der Wohnungsgröße ermittelt. Ist der so ermittelte Wert höher als die in der Verordnung bestimmte Absolutmiete, so gilt die Absolutmiete als maßgeblicher Höchstbetrag. Beispiel: Eine 49 Quadratmeter große Wohnung, Baujahr 1989, liegt in einer Gemeinde mit Mietenstufe V. In der Höchstbetragsverordnung ist für diese Wohnung ein Höchstbetrag von 9,30 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, höchstens 377 Euro je Wohnung bestimmt. In diesem Fall beträgt der maßgebliche Höchstbetrag 377 Euro, da der durch Multiplikation der Quadratmetermiete mit der Wohnungsgröße ermittelte Wert höher ist (9,30 Euro multipliziert mit 49 Quadratmeter = 455,70 Euro). Der so ermittelte maßgebliche Höchstbetrag für die Wohnung ist Grundlage für die Berechnung der Fehlbelegungsabgabe nach § 3 Abs. 1 FBAG.
3. Die Zugehörigkeit einer Gemeinde zu der jeweiligen Mietenstufe ergibt sich aus der Wohngeldverordnung.
4. Für die Berechnung der Wohnfläche sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung anzuwenden.
5. Für die Einordnung der Wohnung in eine Baujahrsklasse ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit entscheidend. Sind mehrere Wohnungen in einem Gebäude zu unterschiedlichen Zeitpunkten bezugsfertig, gilt das Datum der ersten bezugsfertigen Wohnungen für das gesamte Gebäude als Baujahr. Ausgenommen ist die spätere Aufstockung des Gebäudes.

6. Wurde eine Wohnung umfassend modernisiert, gilt das Jahr des Abschlusses der Modernisierungsmaßnahmen als Baujahr. Der Begriff nimmt Bezug auf § 555b BGB, so dass insbesondere die Wiederherstellung eines ehemals bestehenden Zustandes (Instandsetzung) nicht umfasst ist. Umfassend im Sinne der Vorschrift ist eine Modernisierung dann, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint. Anknüpfungspunkt für eine sachgemäße Auslegung kann die Regelung in § 16 Abs. 1 Nr. 4 WoFG sein, die einen wesentlichen Bauaufwand verlangt, um eine förderungsfähige Modernisierung bereits vorhandenen Wohnraums zu begründen. In der Rechtsprechung zur Frage des „wesentlichen Bauaufwands“ in den Vorläufer-Bestimmungen zu § 16 WoFG (§§ 16, 17 II. WoBauG a. F.) ist wesentlicher Bauaufwand angenommen worden, wenn die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Da die Bezeichnung „umfassend“ nicht nur den Investitionsaufwand, sondern auch die qualitativen Auswirkungen auf die Gesamtwohnung umfasst, wird allerdings ergänzend zu berücksichtigen sein, ob die Wohnung auch in mehreren wesentlichen Bereichen (insbesondere Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallationen beziehungsweise energetische Eigenschaften) verbessert wurde.
7. In Gemeinden, in denen ein Mietspiegel nach §§ 558c oder 558d BGB besteht, ist dieser auf Antrag für die Berechnung der Höchstbeträge korrigierend heranzuziehen, wenn die Wohnungsinhaberin oder der Wohnungsinhaber nachweist, dass der Mietspiegel-Wert für vergleichbaren Wohnraum günstiger ist. Hierbei ist die im örtlichen Mietspiegel ausgewiesene Obergrenze der Vergleichsmiete maßgeblich. Der Neuberechnete Wert führt zu einer rückwirkenden Neufestsetzung der Fehlbelegungsabgabe, wenn der Antrag innerhalb von einem Monat nach Zugang des Festsetzungsbescheides gestellt wird. Wird der Antrag zu einem späteren Zeitpunkt gestellt, beginnt die Neufestsetzung ab dem Zeitpunkt, in dem die Wohnungsinhaberin oder der Wohnungsinhaber den Nachweis geführt hat. Grundlage ist der zum Zeitpunkt der Neufestsetzung gültige Mietspiegel. Änderungen des Mietspiegels wirken sich nicht auf bereits erteilte Festsetzungsbescheide aus.
8. Für Wohnungen, die aufgrund von öffentlichen Interessen nach § 20 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 HWoFG freigestellt wurden, oder bei einer sogenannten Globalfreistellung nach § 20 Abs. 2 HWoFG wird der Höchstbetrag um 20 Prozent reduziert. Über die Verweisungsnorm des § 7 Abs. 1 HWoBindG sind auch die Bestandswohnungen umfasst.
9. Bei einer Änderung der Höchstbeträge ist die Fehlbelegungsabgabe nicht neu zu berechnen. Bereits erlassene Festsetzungsbescheide behalten bis zum Ende des Leistungszeitraums ihre Gültigkeit.

## **F) Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2022 in Kraft. Sie ersetzt die Richtlinie zur Durchführung des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes vom 1. August 2016 (StAnz. S. 860).

## Einkommensermittlung

### Vereinfachtes Berechnungsschema

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verständlichkeit sind nicht alle denkbaren Besonderheiten berücksichtigt; es ist daher nicht ausgeschlossen, dass es bei umfassender Prüfung der Einzelfälle zu abweichenden Ergebnissen kommt.

Bruttoeinnahmen (hierzu zählen auch der steuerfreie Teil der Renten- und Versorgungsbezüge, der pauschal besteuerte Arbeitslohn, das Arbeitslosengeld I, Unterhaltszahlungen, ausländische Einkünfte sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen; steuerfreie Einnahmen wie z. B. Elterngeld, Kindergeld und Krankengeld zählen nicht zu den Einnahmen)	_____	Euro
Davon sind die Werbungskosten abzuziehen	- _____	Euro
Zwischensumme	_____	Euro
Von der Zwischensumme abzuziehen:		
10 %, wenn Steuern gezahlt werden	- _____	Euro
10 %, wenn Krankenversicherungsbeiträge gezahlt werden	- _____	Euro
10 %, wenn Rentenversicherungsbeiträge gezahlt werden	- _____	Euro
Anrechenbares Jahreseinkommen	_____	Euro

Die Berechnung des Jahreseinkommens erfolgt für jeden Haushaltsangehörigen getrennt.

Jahreseinkommen aller Haushaltsangehörigen zusammen	_____	Euro
Davon können abgezogen werden:		
Schwerbehindertenfreibetrag von 4.000 Euro für jede schwerbehinderte Person mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50	- _____	Euro
Bei jungen Ehepaaren (keiner älter als 39) 4.000 Euro bis zum fünften Jahr nach der Eheschließung	- _____	Euro
Kinderfreibetrag in Höhe des jährlichen Einkommens eines Kindes zwischen 16 und 24 Jahre, höchstens jedoch 3.000 Euro je Kind	- _____	Euro
Kinderfreibetrag für Alleinerziehende, die in Ausbildung oder erwerbstätig sind, für jedes Kind unter zwölf Jahren 1.000 Euro	- _____	Euro
Aufgrund gesetzlicher Verpflichtung geleistete Unterhalts- zahlungen (wenn keine Unterhaltsvereinbarung, Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid vorliegen, sind die Höchstbeträge des § 7 Abs. 3 Nr. 4 bis 6 HWoFG zu beachten)	- _____	Euro
Anrechenbares Gesamteinkommen	=====	Euro

\_\_\_\_\_  
(Gemeinde)

\_\_\_\_\_  
(Datum)

Hessisches Ministerium für  
Wirtschaft, Energie  
Verkehr und Wohnen  
Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden

Bankverbindung

Landesbank Hessen-Thüringen  
IBAN: DE66 5005 0000 0001 0062 53  
Swift-Code: HELADEFXXX

Kontoinhaber: HCC-HMWEVW Transfer

Verwendungszweck:  
„Fehlbelegungsabgabe“

**Abführung des Aufkommens aus der Fehlbelegungsabgabe gemäß § 10 Abs. 5 Satz 1  
des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes (FBAG) und  
Nachweis der Verwendung des Aufkommens**

Im Haushaltsjahr \_\_\_\_\_ ist nach § 1 Abs. 1 FBAG folgendes Aufkommen eingegangen und gemäß § 10 Abs. 5 Satz 1 FBAG der nicht fristgemäß verwendete oder gebundene Anteil am Aufkommen an das Land abzuführen.

Aufkommen für das Jahr _____	_____	€
abzüglich Verwaltungskostenpauschale	- _____	€
Aufkommen abzüglich Pauschale	= _____	€
zuzüglich Rückflüsse aus Darlehen gemäß § 10 Abs. 4 FBAG (Zinsen, Tilgungen)	+ _____	€
zu verwendendes Aufkommen	= _____	€
davon verwendet innerhalb der folgenden drei Haushaltsjahre gemäß § 10 Abs. 3 FBAG	- _____	€
nicht fristgemäß verwendetes Aufkommen = <u>Abführungsbetrag</u> (§ 10 Abs. 5 Satz 1 FBAG)	= _____	€

Vorstehenden Abführungsbetrag werden wir in den nächsten Tagen überweisen.

Sachlich und  
rechnerisch richtig

Im Auftrag

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Gemeinde)

\_\_\_\_\_  
(Datum)

Hessisches Ministerium für  
Wirtschaft, Energie  
Verkehr und Wohnen  
Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden

Bankverbindung

Landesbank Hessen-Thüringen  
IBAN: DE66 5005 0000 0001 0062 53  
Swift-Code: HELADEFXXX

Kontoinhaber: HCC-HMWEVW Transfer

Verwendungszweck:  
„Fehlbelegungsabgabe Wohnungsfürsorge“

**Abführung des Aufkommens aus der Fehlbelegungsabgabe für Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln des Landes gefördert worden sind**

In der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ ist nach § 9 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes folgendes Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe für Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln des Landes gefördert worden sind, eingegangen und an das Land abzuführen:

Aufkommen €	abzüglich Verwaltungskostenpauschale €	Abführungsbetrag €

Vorstehenden Abführungsbetrag werden wir in den nächsten Tagen überweisen.

Sachlich und  
rechnerisch richtig

Im Auftrag

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## Bericht zur Durchführung des FBAG zum 31. Januar 20\_\_

Gemeinde: \_\_\_\_\_ Landkreis: \_\_\_\_\_ Regierungsbezirk: \_\_\_\_\_

1. Bestand zum 31. Dezember des Vorjahres
  - an Sozialmietwohnungen \_\_\_\_\_
  - an Wohnungsfürsorgewohnungen des Landes \_\_\_\_\_
  - an Wohnungsfürsorgewohnungen der Gemeinde \_\_\_\_\_
  
2. Bestand zum 31. Dezember des vorletzten Jahres
  - an Sozialmietwohnungen \_\_\_\_\_
  - an Wohnungsfürsorgewohnungen des Landes \_\_\_\_\_
  - an Wohnungsfürsorgewohnungen der Gemeinde \_\_\_\_\_
  
3. Zahl der abgabepflichtigen Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber (Nennung nur einmal je Wohnung) zum 31. Dezember des Vorjahres \_\_\_\_\_
  
4. Zahl der abgabepflichtigen Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber (Nennung nur einmal je Wohnung) zum 31. Dezember des vorletzten Jahres \_\_\_\_\_
  
5. Höhe des Aufkommens aus der Fehlbelegungsabgabe (vor Abzug der Verwaltungskostenpauschale) für die beiden vergangenen Jahre aus den Sozialmietwohnungen
  - im letzten Jahr \_\_\_\_\_
  - im vorletzten Jahr \_\_\_\_\_
  
6. Höhe des Aufkommens aus der Fehlbelegungsabgabe (vor Abzug der Verwaltungskostenpauschale) für die beiden vergangenen Jahre aus den Wohnungsfürsorgewohnungen des Landes
  - im letzten Jahr \_\_\_\_\_
  - im vorletzten Jahr \_\_\_\_\_