



HESSISCHER LANDTAG

23. 11. 2020

Plenum

Gesetzentwurf

Landesregierung

Gesetz zur Änderung des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes

Die Landesregierung legt mit Schreiben vom 18. November 2020 den nachstehenden, durch Umlaufverfahren vom 16. November 2020 gebilligten und festgestellten Gesetzentwurf dem Landtag zur Beschlussfassung vor. Der Gesetzentwurf wird vor dem Landtag von dem Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vertreten.

A. Problem

Das Fehlbelegungsabgabe-Gesetz ist bis zum 31. Dezember 2021 befristet. Die Fehlbelegungsabgabe soll weiterhin erhoben werden. Die Evaluierung hat aber ergeben, dass die im Gesetz vorgesehene Verwaltungskostenpauschale von 15 % des jährlichen Aufkommens aus der Fehlbelegungsabgabe nicht ausreicht, um den Verwaltungsaufwand der Gemeinden zu decken. Darüber hinaus haben die Gemeinden Anregungen und Änderungswünsche zum besseren Vollzug des Gesetzes eingebracht.

B. Lösung

Die Geltungsdauer des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes wird um zehn Jahre verlängert. Neben der Anhebung der Verwaltungskostenpauschale auf 20 % des jährlichen Aufkommens aus der Fehlbelegungsabgabe wird der Verwaltungsaufwand der Gemeinden durch weitere Änderungen (z.B. Verlängerung des Leistungszeitraums von zwei auf drei Jahre) reduziert. Darüber hinaus werden weitere Ergebnisse der Evaluierung (z.B. Änderung einzelner Abgabepflichten) im Änderungsgesetz umgesetzt, die auf den Erfahrungen der Gemeinden bei der Durchführung des Gesetzes beruhen.

C. Befristung

Nach den Grundsätzen des Leitfadens für das Vorschriften-Controlling wird die Befristung des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes um zehn Jahre verlängert.

D. Alternativen

Keine.

E. Finanzielle Auswirkungen

1. Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Erfolgsrechnung

	Liquidität		Ergebnis	
	Ausgaben	Einnahmen	Aufwand	Ertrag
Einmalig im Haushaltsjahr	0	0	0	0
Einmalig in künftigen Haushaltsjahren	0	0	0	0
Laufend ab Haushaltsjahr	0	Minder- einnahme von etwa 13.400 € ab Haushalts- jahr 2021	0	0

2. Auswirkungen auf die mittelfristige Finanz- und Entwicklungsplanung
Ab dem Haushaltsjahr 2021 sind Mindereinnahmen von etwa 13.400 € zu erwarten.
3. Auswirkungen für hessische Gemeinden und Gemeindeverbände
Die Gemeinden sollen zur Abgeltung des Verwaltungsaufwandes, der ihnen aus dem Vollzug des Gesetzes entsteht, eine um 5 % des jährlichen Aufkommens aus der Fehlbelegungsabgabe erhöhte Verwaltungskostenpauschale erhalten. Durch die Erhöhung der Verwaltungskostenpauschale wird sich das von den Gemeinden zweckentsprechend für die Förderung von Sozialmietwohnungen zu verwendende Aufkommen im gleichen Umfang verringern.

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

Keine.

G. Besondere Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen

Das Gesetz wurde am Maßstab der UN-Behindertenrechtskonvention überprüft. Es bestand kein Änderungsbedarf.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

**Gesetz
zur Änderung des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes¹**

Vom

Artikel 1

Das Fehlbelegungsabgabe-Gesetz vom 30. November 2015 (GVBl. S. 525), geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430), wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:
 - a) Abs. 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Für Mietwohnungen, die dem Hessischen Wohnraumfördergesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430), in der jeweils geltenden Fassung, oder dem Hessischen Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2013 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430), in der jeweils geltenden Fassung, unterliegen (Sozialmietwohnungen), wird von den Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhabern nach § 2 Abs. 1 Satz 1 zum Abbau der Fehlsubventionierung in der sozialen Wohnraumförderung eine Ausgleichszahlung (Fehlbelegungsabgabe) erhoben.“
 - b) In Abs. 3 wird die Angabe „2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610)“ durch „20. November 2019 (BGBl. I S. 1626)“ ersetzt.
2. § 2 wird wie folgt geändert:
 - a) Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

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

 1. nach § 5 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und 4 des Hessischen Wohnraumfördergesetzes oder
 2. nach der Rechtsverordnung nach § 5 Abs. 5 des Hessischen Wohnraumfördergesetzes

um mindestens 20 Prozent übersteigt.“
 - b) Abs. 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Eine Abgabepflicht besteht nicht, wenn

 1. alle Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber
 - a) Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2020 (BGBl. I S. 1879),
 - b) Arbeitslosengeld II oder Sozialgeld nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch,
 - c) Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch,
 - d) Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch oder
 - e) ergänzende Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 27a des Bundesversorgungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1982 (BGBl. I S. 21), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2020 (BGBl. I S. 1879),

erhalten oder

¹ Ändert FFN 326-77.

2. die Sozialmietwohnung berechtigt bezogen wurde, für die Dauer von drei Jahren ab dem Beginn des Mietverhältnisses, sofern es sich um Studierende handelt, für die Dauer von vier Jahren.“
3. In § 3 Abs. 3 Satz 2 werden nach dem Wort „Fassung“ die Wörter „der Bekanntmachung“ eingefügt.
4. § 5 wird wie folgt geändert:
 - a) In Abs. 1 Satz 2 werden nach dem Wort „Auskunftspflicht“ ein Komma und die Wörter „soweit sie für die Einkommensermittlung erforderlich ist,“ eingefügt.
 - b) Abs. 2 Satz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nr. 3 wird das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt.
 - bb) In Nr. 4 wird der Punkt nach dem Wort „ist“ durch das Wort „oder“ ersetzt.
 - cc) Als Nr. 5 wird angefügt:

„5. die Verhältnisse so geändert haben, dass Leistungen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 nicht mehr gewährt werden.“
5. § 7 wird wie folgt geändert:
 - a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 2 wird das Wort „zwei“ durch „drei“ ersetzt.
 - bb) In Satz 3 wird die Angabe „Satz 1“ durch „Satz 2“ ersetzt.
 - b) Als neuer Abs. 2 wird eingefügt:

„(2) Im Bescheid kann bestimmt werden, dass zu einem bestimmten Zeitpunkt während des Leistungszeitraums nach Abs. 1 Satz 2 auf Verlangen Auskunft nach § 5 Abs. 1 und 3 zu erteilen ist und Nachweise nach § 5 Abs. 5 vorzulegen sind, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass sich das Einkommen im Laufe des Leistungszeitraums wesentlich erhöhen wird.“
 - c) Die bisherigen Abs. 2 bis 4 werden Abs. 3 bis 5.
6. § 8 wird wie folgt geändert:
 - a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Liegt die Änderung zum ersten Tag eines Monats vor, so ist abweichend von Satz 1 Nr. 1 der geminderte Betrag mit Wirkung vom Tag der Änderung festzusetzen und abweichend von Satz 1 Nr. 2 zu bestimmen, dass der Leistungszeitraum mit Wirkung vom Tag der Änderung endet.“
 - bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Satz 4 gilt auch, wenn das Ereignis in einen abgelaufenen Leistungszeitraum zurückwirkt.“
 - b) Abs. 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Liegt eine Änderung der maßgeblichen Verhältnisse nach § 5 Abs. 2 Satz 2 vor, die voraussichtlich nicht von unerheblicher Dauer ist und zu einer Erhöhung des festgesetzten Betrages oder zu einer erstmaligen Abgabepflicht führt, ist der erhöhte Betrag oder die erstmalige Fehlbelegungsabgabe mit Wirkung vom ersten Tag des auf den Eintritt der Änderung folgenden Monats festzusetzen. Liegt die Änderung zum ersten Tag eines Monats vor, so ist abweichend von Satz 1 der erhöhte Betrag oder die erstmalige Fehlbelegungsabgabe mit Wirkung vom Tag der Änderung festzusetzen. Erfolgte während des Leistungszeitraums ein Auskunftsverlangen aufgrund § 7 Abs. 2 und wurde eine Änderung der für die Abgabepflicht maßgeblichen Verhältnisse festgestellt, gelten Satz 1 und 2 entsprechend. Erfolgte die Änderung der maßgeblichen Verhältnisse bereits in einem abgelaufenen Leistungszeitraum, gelten Satz 1 und 2 entsprechend.“
 - c) Dem Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

„Wurden die unrichtigen oder unvollständigen Auskünfte für einen abgelaufenen Leistungszeitraum erteilt, gilt Satz 1 entsprechend.“
 - d) In Abs. 4 Satz 1 wird die Angabe „Abs. 3“ durch „Abs. 4“ ersetzt.

- e) Dem Abs. 6 wird folgender Satz angefügt:
„Der Bescheid ist von Amts wegen mit Wirkung des Inkrafttretens einer Änderung der Rechtsverordnung nach § 14 Nr. 1 aufzuheben, wenn die zuständige Gemeinde in den Geltungsbereich der Rechtsverordnung aufgenommen wurde.“
7. § 9 wird wie folgt geändert:
- a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 wird nach dem Wort „Wohnungsbaugesetzes“ die Angabe „in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), aufgehoben durch Gesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), in der am 31. Dezember 2001 geltenden Fassung,“ eingefügt.
- bb) In Satz 2 wird die Angabe „3,“ gestrichen.
- b) In Abs. 2 wird das Wort „zwei“ durch „drei“ ersetzt.
8. § 10 wird wie folgt geändert:
- a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 2 wird die Angabe „15“ durch „20“ ersetzt.
- bb) Satz 3 wird aufgehoben.
- b) In Abs. 2 wird nach den Wörtern „Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit“ die Angabe „vom 16. Dezember 1969 (GVBl. I S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2019 (GVBl. S. 416),“ eingefügt und die Angabe „oder 3“ gestrichen.
- c) In Abs. 4 werden die Wörter „in dieser“ durch das Wort „diese“ und die Wörter „zu erheben ist“ durch „zu erheben hat“ ersetzt.
9. § 11 Abs. 3 wird wie folgt geändert:
- a) In Satz 1 werden nach dem Wort „übernimmt“ die Wörter „oder für die übrigen Gemeinden durchführt“ eingefügt.
- b) In Satz 2 werden die Wörter „der Aufgabenwahrnehmung“ durch „oder Durchführung der Aufgaben“ ersetzt.
10. In § 12 Abs. 4 werden nach dem Wort „Fassung“ die Wörter „der Bekanntmachung“ eingefügt und wird die Angabe „2. November 2015 (BGBl. I S. 1834)“ durch „12. August 2020 (BGBl. I S. 1879)“ ersetzt.
11. § 13 wird wie folgt geändert:
- a) In Abs. 1 wird die Angabe „in zweijährigem Abstand beginnend mit dem 1. Januar 2018“ durch „alle zwei Jahre spätestens am 31. Januar“ ersetzt.
- b) Abs. 2 wird wie folgt gefasst:
„(2) Stellt die Gemeinde Verstöße gegen das Hessische Wohnraumförderungsgesetz oder das Hessische Wohnungsbindungsgesetz fest, teilt sie dies der für den Vollzug dieser Vorschriften zuständigen Stelle mit.“
12. In § 14 Nr. 1 werden die Wörter „in denen“ durch das Wort „die“ und die Wörter „zu erheben ist“ durch „zu erheben haben“ ersetzt.
13. § 15 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
- a) Das Wort „leichtfertig“ wird durch „fahrlässig“ ersetzt.
- b) In Nr. 1 werden nach der Angabe „§ 5 Abs. 1 Satz 1“ das Komma und die Angabe „Abs. 3 und 4“ gestrichen sowie nach dem Wort „Festsetzung“ ein Komma und die Wörter „mit Ausnahme der Festsetzung nach § 7 Abs. 4 Nr. 1,“ eingefügt.
- c) In Nr. 2 werden nach der Angabe „§ 5 Abs. 1 Satz 1“ das Komma und die Angabe „Abs. 3 und 4“ gestrichen sowie die Wörter „ist oder“ durch das Wort „ist,“ ersetzt.
- d) In Nr. 3 wird der Punkt nach dem Wort „erfolgte“ durch das Wort „oder“ ersetzt.
- e) Als Nr. 4 wird angefügt:
„4. entgegen § 5 Abs. 3 oder 4 seiner Auskunftspflicht nicht nachkommt.“

14. § 16 wird wie folgt geändert:
- a) In Satz 1 wird das Wort „Tage“ durch „Tag“ ersetzt.
 - b) In Satz 2 wird die Angabe „2021“ durch „2030“ ersetzt.

Artikel 2

§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Buchst. e des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 525), zuletzt geändert durch Art. 1 dieses Gesetzes, wird wie folgt gefasst:

„e) Leistungen zum Lebensunterhalt nach § 93 des Vierzehnten Buches Sozialgesetzbuch,“

Artikel 3

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft. Abweichend von Satz 1 tritt Art. 2 am 1. Januar 2024 in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

Mit dem Fehlbelegungsabgabe-Gesetz vom 30. November 2015 (GVBl. S. 525) wurde die Fehlbelegungsabgabe in Hessen ab dem 1. Juli 2016 wieder eingeführt.

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

Die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe trägt dazu bei, diesen Missstand auszugleichen. Sie dient der Abschöpfung einer anfänglich berechtigten, später jedoch fehlgeleiteten Subvention. Die Mieterinnen und Mieter, deren Einkommen die für den Bezug der Sozialmietwohnung maßgebende Einkommensgrenze um mindestens 20 Prozent übersteigt, werden dazu verpflichtet, eine Abgabe an die Gemeinde zu leisten, die den ungerechtfertigten Mietzinsvorteil ausgleicht. Die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe stellt damit ein Ausgleichsinstrument dar, das der sozialen Gerechtigkeit und somit dem Gemeinwohl dient.

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

Zuständig für die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe sind die Gemeinden. In dem Änderungsgesetz werden daher die Erfahrungen der Gemeinden bei der Durchführung des Gesetzes berücksichtigt. Diese beziehen sich zum Beispiel auf die Änderung der Abgabepflicht zum ersten eines Monats mit Wirkung des Eintritts der Änderung und nicht wie bisher zum ersten des Folgemonats. Ebenso ist die Befreiung von der Abgabepflicht, wenn nicht nur eine Wohnungsinhaberin oder ein Wohnungsinhaber Sozialleistungen erhält, sondern erst, wenn alle Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber Sozialleistungen erhalten, auf die Verwaltungspraxis der Gemeinden zurückzuführen.

Ferner wurde festgestellt, dass zur Durchführung des Gesetzes ein höherer Verwaltungsaufwand erforderlich ist als bei der Einführung der Fehlbelegungsabgabe absehbar war. Die Quote der

abgabepflichtigen Haushalte ist gegenüber der bis 30. Juni 2011 erhobenen Fehlbelegungsabgabe gesunken. Dies ist zwar einerseits positiv zu bewerten, da aktuell mehr berechnete Haushalte in den Sozialmietwohnungen leben, andererseits aber aufgrund der niedrigeren Quote der Verwaltungsaufwand im Verhältnis zum Aufkommen höher ist. Zur Deckung des Verwaltungsaufwands muss daher die Verwaltungskostenpauschale von 15 auf 20 Prozent angehoben werden. Gleichzeitig enthält das Gesetz auch Regelungen, die zu einer Verringerung des Verwaltungsaufwands führen, wie zum Beispiel die Herausnahme der Wohnungen der sogenannten Vereinbarten Förderung (§ 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes) aus dem Anwendungsbereich des Gesetzes und die Verlängerung des Leistungszeitraums von zwei auf drei Jahre. Darüber hinaus sollen Studierende, die eine Sozialmietwohnung berechnete bezogen haben, für die Dauer von vier anstatt bisher zwei Jahren von der Abgabepflicht befreit werden.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Art. 1

Zu Nr. 1

Zu Buchst. a

Die im Rahmen der Vereinbarten Förderung subventionierten Wohnungen nach § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes werden aus dem Anwendungsbereich des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes herausgenommen, um unnötigen Verwaltungsaufwand zu vermeiden. Nach Auskunft der Gemeinden ist bei der überwiegenden Anzahl dieser Wohnungen der in der Höchstbetragsverordnung festgelegte Höchstbetrag bereits erreicht, sodass keine Differenz zwischen der Miete und dem Höchstbetrag abzuschöpfen ist. Sofern der Höchstbetrag noch nicht erreicht ist, ist die Differenz so gering, dass die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe in diesen Fällen in keinem Verhältnis zum Verwaltungsaufwand steht.

Darüber hinaus wird die dynamische Verweisung auf die Vorschriften des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes ergänzt, damit bereits absehbare Änderungen der beiden Gesetze auch für die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe gelten. Insbesondere soll eine mögliche Änderung der Einkommensermittlungsvorschriften im Hessischen Wohnraumförderungsgesetz auch für die Prüfung der Fehlbelegungsabgabe gelten.

Zu Buchst. b

Redaktionelle Änderung.

Zu Nr. 2

Zu Buchst. a

Die Neufassung ist eine Folge der Herausnahme der im Rahmen der vereinbarten Förderung geförderten Wohnungen nach § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes aus dem Anwendungsbereich des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes.

Zu Buchst. b

In § 2 Abs. 2 Nr. 1 wurde bisher bestimmt, dass eine Abgabepflicht nicht besteht, wenn eine Wohnungsinhaberin oder ein Wohnungsinhaber die genannten Sozialleistungen erhält, da davon ausgegangen wurde, dass in diesen Fällen das Gesamteinkommen des Haushalts unterhalb der maßgeblichen Einkommensgrenze liegt. In der Verwaltungspraxis hat sich diese Annahme jedoch nicht in allen Fällen bestätigt. Aus diesem Grund entfällt zukünftig die Abgabepflicht nur noch, wenn alle Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber Sozialleistungen erhalten. Dies dient der gerechten Erhebung der Fehlbelegungsabgabe.

Aufgrund der Verlängerung des Leistungszeitraums von zwei auf drei Jahre in § 7 Abs. 1 Satz 2 wird auch die Befreiung von der Abgabepflicht in § 2 Abs. 2 Nr. 2 für Personen, die die Sozialmietwohnung berechnete bezogen haben, von zwei auf drei Jahre verlängert. Da die Abgabepflicht erst bei einer Einkommensüberschreitung von 20 Prozent beginnt, kann davon ausgegangen werden, dass sich in einem Zeitraum von drei Jahren keine erheblichen Einkommensveränderungen ergeben, die zu einer Abgabepflicht führen würden.

Die Verlängerung der Ausnahmeregelung in § 2 Abs. 2 Nr. 2 auf vier Jahre für Studierende dient der Verwaltungsökonomie. Sofern die Studierenden eine Sozialmietwohnung berechnete bezogen haben, sind sie für die Dauer von vier Jahren ab dem Beginn des Mietverhältnisses von der Abgabepflicht befreit. Die Einhaltung der Einkommensgrenzen wird vor Bezug der Sozialmietwohnung überprüft. Bei Studierenden kann davon ausgegangen werden, dass in den ersten vier Jahren das Einkommen nicht so weit steigt, dass eine Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenze eintritt. Es wird dadurch Verwaltungsaufwand vermieden.

Zu Nr. 3

Redaktionelle Änderung.

Zu Nr. 4Zu Buchst. a

Bisher sind Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber von der Auskunftspflicht über die für die Abgabepflicht maßgeblichen Verhältnisse befreit, wenn sie sich mit der Zahlung des Höchstbetrages einverstanden erklären. Für die Berechnung der Fehlbelegungsabgabe ist es jedoch erforderlich, dass die Miethöhe bekannt ist. Aus diesem Grund werden diese Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber nur von der Auskunftspflicht bezüglich der für die Einkommensermittlung maßgeblichen Verhältnisse befreit. Sie sind weiterhin verpflichtet, Angaben zur Miethöhe zu machen.

Zu Buchst. b

In der Verwaltungspraxis hat sich gezeigt, dass ein Wegfall der Sozialleistungen, die nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 zu einer Befreiung von der Abgabepflicht geführt hatten, von den Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhabern teilweise nicht mitgeteilt wurde, obwohl eine Mitteilungspflicht nach § 5 Abs. 2 aufgrund einer wesentlichen Änderung der Einkommensverhältnisse vorlag. Dies war jedoch nur schwer zu überprüfen, da aufgrund der Befreiung von der Abgabepflicht keine Einkommensermittlung durchgeführt wurde. Zur Klarstellung und zur Vereinfachung der Verwaltung wird daher die Aufzählung in § 5 Abs. 2 Satz 2, wann eine wesentliche Änderung vorliegt, um den Wegfall der Sozialleistungen ergänzt.

Zu Nr. 5Zu Buchst. a

Zur Verringerung des Verwaltungsaufwandes wird der Leistungszeitraum in § 7 Abs. 1 Satz 2 von zwei auf drei Jahre verlängert. Die Fehlbelegungsabgabe ist danach für einen Zeitraum von drei Jahren festzusetzen. Die Möglichkeit der Festsetzung für einen Zeitraum von vier Jahren, wenn davon auszugehen ist, dass sich die maßgeblichen Verhältnisse nicht wesentlich ändern, bleibt bestehen. Änderungen während des Leistungszeitraums sind durch den neuen Überprüfungsvorbehalt und die Pflicht zur Mitteilung aller wesentlichen Änderungen weiterhin möglich und nach § 8 durch Änderung, Aufhebung oder erstmaligen Erlass des Festsetzungsbescheids umzusetzen.

Zu Buchst. b

Aufgrund der Verlängerung des Leistungszeitraums von zwei auf drei Jahre in § 7 Abs. 1 Satz 2 erhalten die Gemeinden in § 7 Abs. 2 (neu) die Möglichkeit, während des Leistungszeitraums Auskünfte zu den für die Abgabepflicht maßgeblichen Verhältnissen zu verlangen, wenn sie sich 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.

Zu Buchst. c

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der Einfügung des Überprüfungsvorbehalts.

Zu Nr. 6Zu Buchst. a

In § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 ist das Verfahren zur Änderung bzw. Aufhebung des Festsetzungsbescheides bestimmt, wenn eine wesentliche Änderung der Verhältnisse nach § 5 Abs. 2 Satz 2 vorliegt. Die bisherige Regelung, dass die Änderung der Fehlbelegungsabgabe erst zum Folgemonat erfolgt, obwohl bereits im aktuellen Monat weniger Einkommen zur Verfügung steht, war für die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber nicht nachvollziehbar. Die Regelung wird daher für die Fälle ergänzt, in denen die Änderung bereits zum Ersten eines Monats eintritt. In diesen Fällen ist die Fehlbelegungsabgabe ab dem Zeitpunkt der Änderung neu festzusetzen bzw. aufzuheben.

Im neuen Satz 5 ist festgelegt, dass in den Fällen, in denen ein Ereignis zu einer wesentlichen Änderung führt und Wirkung für die Vergangenheit hat, die rückwirkende Änderung auch in einem abgelaufenen Leistungszeitraum zu berücksichtigen ist.

Zu Buchst. b

Die Änderung von § 8 Abs. 2 Satz 1 dient der Klarstellung, dass die Regelung auch für die Fälle gilt, in denen bisher keine Fehlbelegungsabgabe festgesetzt wurde.

Analog zur Neuregelung im Buchst. a (§ 8 Abs. 1 Satz 2 (neu)), die für die Minderung der Fehlbelegungsabgabe gilt, wird die Vorschrift zur Erhöhung oder erstmaligen Erhebung der Fehlbelegungsabgabe ergänzt. In den Fällen, in denen eine wesentliche Änderung der Verhältnisse zum Ersten eines Monats eintritt, ist die Fehlbelegungsabgabe ab dem Zeitpunkt der Änderung neu festzusetzen.

Das gleiche Verfahren gilt für die festgestellten Änderungen der für die Abgabepflicht maßgeblichen Verhältnisse im Rahmen des Überprüfungsvorbehalts.

Satz 4 stellt sicher, dass Änderungen der maßgeblichen Verhältnisse, die sich bereits auf einen abgelaufenen Leistungszeitraum beziehen, ebenso zu berücksichtigen sind. Die Fehlbelegungsabgabe ist ab dem Zeitpunkt der Änderung neu festzusetzen.

Zu Buchst. c

Es soll jetzt auch in den Fällen, in denen unrichtige oder unvollständige Auskünfte für einen abgelaufenen Leistungszeitraum erteilt wurden, eine rückwirkende Neufestsetzung der Fehlbelegungsabgabe zum Beginn des abgelaufenen Leistungszeitraums erfolgen.

Zu Buchst. d

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Einfügung des neuen Abs. 2 in § 7.

Zu Buchst. e

Der neu angefügte Satz dient der Klarstellung, dass in den Fällen, in denen eine Gemeinde neu in den Geltungsbereich der Nichterhebungsverordnung aufgenommen wurde, der Bescheid von Amts wegen aufzuheben ist.

Zu Nr. 7

Zu Buchst. a

Es erfolgt die erstmalige Nennung der Fundstelle, da in § 1 Abs. 1 das Zweite Wohnungsbau-gesetz nicht mehr erwähnt wird. Bei Doppelbuchstabe bb handelt es sich um eine Folgeänderung aufgrund der Streichung der Nr. 3 in § 2 Abs. 1 Satz 1.

Zu Buchst. b

Sofern die Nutzung einer Wohnungsfürsorgewohnung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Einstellung oder Versetzung steht, sind die Beschäftigten bisher für zwei Jahre, d.h. für die Dauer eines Leistungszeitraums, von der Abgabepflicht befreit. Aufgrund der Verlängerung des Leistungszeitraums von zwei auf drei Jahre in § 7 Abs. 1 Satz 2 ist die Regelung entsprechend anzupassen.

Zu Nr. 8

Zu Buchst. a

In § 10 Abs. 1 Satz 2 und 3 ist bisher festgelegt, dass die Gemeinden zur Abgeltung des Verwaltungsaufwandes, der ihnen aus dem Vollzug des Gesetzes entsteht, eine Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 15 Prozent des jährlichen Aufkommens einbehalten dürfen, im Falle einer kommunalen Gemeinschaftsarbeit 20 Prozent bis 31. Dezember 2018. Die Verwaltungskostenpauschale von 15 Prozent reicht jedoch nicht aus, um den Verwaltungsaufwand zu decken. Sie wird daher auf 20 Prozent angehoben.

Die Ausnahmeregelung für die Fälle der kommunalen Gemeinschaftsarbeit kann aufgrund der Befristung bis zum 31. Dezember 2018 aufgehoben werden.

Zu Buchst. b

Redaktionelle Änderung.

Zu Buchst. c

Entsprechend der Änderung in Nr. 12 (§ 14 Nr. 1) wird klargestellt, dass die Verpflichtung nach § 10 Abs. 4 für die Dauer der Erhebungspflicht der Gemeinde gilt.

Zu Nr. 9

Durch die Klarstellung und Unterscheidung zwischen Übernahme und Durchführung der Aufgaben durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit und anderer Rechtsvorschriften vom 11. Dezember 2019 (GVBl. S. 416) sind die entsprechenden Begriffe im Fehlbelegungsabgabe-Gesetz anzupassen.

Zu Nr. 10

Redaktionelle Änderung.

Zu Nr. 11Zu Buchst. a

Nach § 13 Abs. 1 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. Zum 1. Januar 2018 lagen noch nicht alle Daten vor, sodass die künftige Berichtspflicht auf den 31. Januar verschoben wird.

Zu Buchst. b

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Herausnahme der im Rahmen der Vereinbarten Förderung subventionierten Wohnungen nach § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes aus dem Anwendungsbereich des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes.

Zu Nr. 12

Es wird klargestellt, dass in der Nichterhebungsverordnung nach § 14 Nr. 1 die nicht erhebungspflichtigen Gemeinden zu bestimmen sind. Welche Wohnungen unter die Erhebungspflicht fallen, richtet sich nach der örtlichen Zuständigkeit. Sofern eine abweichende örtliche Zuständigkeit nach § 11 Abs. 2 Satz 2 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 Nr. 13

Der Bußgeldkatalog wird angepasst. In § 15 Abs. 1 Nr. 4 (neu) wird festgelegt, dass Arbeitgeber und Vermieter ordnungswidrig handeln, wenn sie ihrer Auskunftspflicht vorsätzlich oder fahrlässig nicht nachkommen. Die bisherige Verknüpfung an eine unterbliebene oder zu niedrige Festsetzung der Fehlbelegungsabgabe entfällt in diesen Fällen.

Mit der Ergänzung in § 15 Abs. 1 Nr. 1 erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, neben der Festsetzung des Höchstsatzes nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 ein Ordnungswidrigkeitenverfahren durchzuführen.

Zu Nr. 14

Nach den Grundsätzen des Leitfadens für das Vorschriften-Controlling wird aufgrund der durchgeführten Evaluierung die Befristung des Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes um zehn Jahre verlängert.

Zu Art. 2

Nach Art. 58 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung des Sozialen Entschädigungsrechts vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2652) wird das Bundesversorgungsgesetz zum 1. Januar 2024 aufgehoben. Gleichzeitig tritt das Vierzehnte Buch Sozialgesetzbuch in Kraft. Der Verweis auf die entsprechenden Leistungen ist daher anzupassen.

Zu Art. 3

Art. 3 regelt das Inkrafttreten des Änderungsgesetzes. Es tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft. Hiervon abweichend tritt Art. 2 am 1. Januar 2024 in Kraft, da erst ab diesem Zeitpunkt das Vierzehnte Buch Sozialgesetzbuch gilt.

Wiesbaden, 16. November 2020

Der Hessische Ministerpräsident

Volker Bouffier

Der Hessische Minister für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Tarek Al-Wazir