

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

**Gesetz  
über die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen  
Wohnraumförderung (Fehlbelegungsabgabe-Gesetz – FBAG)\*)**

**Vom 30. November 2015**

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Für Mietwohnungen, die dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), geändert durch Gesetz vom 2. Dezember 2014 (GVBl. S. 314), oder dem Hessischen Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung vom 3. April 2013 (GVBl. S. 142), geändert durch Gesetz vom 2. Dezember 2014 (GVBl. S. 314), unterliegen oder nach § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung 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, gefördert wurden (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.

(2) Ist mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer Sozialmietwohnung untervermietet, gilt der untervermietete Teil als selbstständige Sozialmietwohnung. Vermietet die Eigentümerin oder der Eigentümer oder eine sonstige dinglich zum Besitz des Wohnraums berechtigte Person mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer mit öffentlichen Mitteln geförderten, von ihr oder ihm selbst genutzten Wohnung, gilt Satz 1 entsprechend.

(3) Das Gesetz gilt nicht für studentisches Wohnen, das nach dem Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610), oder dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz gefördert wurde.

(4) Das Gesetz gilt nicht für Sozialmietwohnungen, bei denen die Voraussetzungen für das Vorliegen einer solchen erstmals nach Beginn des Mietverhältnisses entstehen.

§ 2

Abgabepflicht

(1) 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 Wohnraumförderungsgesetzes,

2. nach der Rechtsverordnung nach § 5 Abs. 5 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes

oder

3. für den Bezug von nach § 88d des Zweiten Wohnbaugesetzes geförderten Sozialmietwohnungen, die im Staatsanzeiger für das Land Hessen veröffentlicht ist,

um mindestens 20 Prozent übersteigt. Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber derselben Sozialmietwohnung haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Abgabepflicht besteht nicht, wenn

1. eine Wohnungsinhaberinnen oder ein Wohnungsinhaber
  - a) Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
  - 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 vom 22. Januar 1982 (BGBl. I S. 21), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juni 2015 (BGBl. I S. 993),

erhält oder

2. die Sozialmietwohnung berechtigt bezogen wurde, für die Dauer von zwei Jahren ab dem Beginn des Mietverhältnisses.

§ 3

Höhe der Fehlbelegungsabgabe

(1) Die Fehlbelegungsabgabe beträgt monatlich

1. 30 Prozent der Differenz zwischen dem Höchstbetrag und der maßgeblichen Miete, wenn die Einkommensgrenze um mindestens 20 Prozent und weniger als 40 Prozent,
2. 55 Prozent der Differenz zwischen dem Höchstbetrag und der maßgeblichen Miete, wenn die Einkommensgrenze um mindestens 40 Prozent und weniger als 60 Prozent,

\*) FFN 362-77

3. 80 Prozent der Differenz zwischen dem Höchstbetrag und der maßgeblichen Miete, wenn die Einkommensgrenze um mindestens 60 Prozent und weniger als 80 Prozent und

4. 100 Prozent der Differenz zwischen dem Höchstbetrag und der maßgeblichen Miete, wenn die Einkommensgrenze um mindestens 80 Prozent

überschritten wird.

(2) Der Höchstbetrag ist das übliche Entgelt für nicht preisgebundenen Wohnraum, der den Sozialmietwohnungen vergleichbar ist.

(3) Als maßgebliche Miete im Sinne dieses Gesetzes gilt die geschuldete Miete ohne Betriebskosten. Bei Sozialmietwohnungen, die dem Hessischen Wohnungsbindungsgesetz unterliegen, sind darüber hinaus Zuschläge und Vergütungen mit Ausnahme der Zuschläge nach § 26 Abs. 1 Nr. 3 und 4 der Neubaumietenverordnung 1970 in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2204), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), nicht zu berücksichtigen.

#### § 4

##### Einkommensermittlung

Die Einkommensermittlung erfolgt nach den §§ 6 und 7 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes mit der Maßgabe, dass in § 6 Abs. 1 Satz 3 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes an die Stelle des Zeitpunkts der Antragstellung der Zeitpunkt des Auskunftsverlangens nach § 5 Abs. 1 Satz 1 tritt.

#### § 5

##### Auskunfts- und Mitteilungspflichten, Nachweise

(1) Die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber sind verpflichtet, der Gemeinde auf Verlangen innerhalb einer angemessenen Frist Auskunft über die für die Abgabepflicht maßgeblichen Verhältnisse zu erteilen. Die Auskunftspflicht entfällt, wenn sich die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber auf ein Auskunftsverlangen hin damit einverstanden erklären, dass eine Fehlbelegungsabgabe in der sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 ergebenden Höhe festgesetzt wird.

(2) Die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber sind verpflichtet, der Gemeinde unverzüglich alle wesentlichen Änderungen ihrer Verhältnisse mitzuteilen. Eine wesentliche Änderung liegt vor, wenn sich

1. das Einkommen um mehr als 10 Prozent verändert hat,
2. die Zahl der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber verändert hat,
3. die für die Sozialmietwohnung maßgebliche Miete um mehr als 10 Prozent verändert hat oder
4. die persönlichen Verhältnisse im Sinne des § 7 Abs. 3 des Hessischen Wohn-

raumförderungsgesetzes insoweit ändern, dass eine erneute Einkommensermittlung erforderlich ist.

(3) Auf Verlangen der Gemeinde sind die Arbeitgeber der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber verpflichtet, über die Dauer des Arbeitsverhältnisses und über den Arbeitslohn Auskunft zu erteilen.

(4) Auf Verlangen der Gemeinde sind die Vermieter verpflichtet, Auskünfte über das Baujahr der Sozialmietwohnung, die Mieterinnen und Mieter, den Beginn des Mietverhältnisses und die Miethöhe zu erteilen.

(5) Auf Verlangen der Gemeinde sind zu den Angaben nach Abs. 1 bis 4 Nachweise vorzulegen.

#### § 6

##### Entstehen der Ansprüche

Die Ansprüche aus dem Abgabeverhältnis entstehen, sobald die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 verwirklicht sind.

#### § 7

##### Festsetzungsbescheid, Leistungszeitraum

(1) Die Fehlbelegungsabgabe ist durch Bescheid festzusetzen. Die Festsetzung erfolgt für einen Zeitraum von jeweils zwei Jahren (Leistungszeitraum). Abweichend von Satz 1 kann die Festsetzung für einen Zeitraum von vier Jahren erfolgen, wenn davon auszugehen ist, dass sich die maßgeblichen Verhältnisse nicht wesentlich ändern.

(2) Die erstmalige Festsetzung soll beginnend mit dem 1. Juli 2016 erfolgen. Sie kann aus dringenden Gründen zu einem späteren Zeitpunkt und soll spätestens bis zum 31. Dezember 2016 erfolgen. Erfolgt die erstmalige Festsetzung zu einem späteren als dem in Satz 1 bezeichneten Zeitpunkt, so tritt die Wirkung vom ersten Tag des auf den Erlass des Bescheids folgenden Monats ein. Abweichend von Satz 3 kann die Festsetzung mit Wirkung für die Vergangenheit, längstens jedoch mit Wirkung vom ersten Tag des dritten Monats vor Erlass des Bescheids erfolgen.

(3) Der Höchstsatz der Fehlbelegungsabgabe nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 kann festgesetzt werden,

1. wenn der Auskunftspflicht nach § 5 Abs. 1 Satz 1 nicht innerhalb einer von der Gemeinde bestimmten angemessenen Frist nachgekommen wird,
2. in den Fällen des § 5 Abs. 1 Satz 2.

(4) Im Bescheid ist zu bestimmen, dass die Fehlbelegungsabgabe monatlich, bei Beträgen bis zu 10 Euro monatlich vierteljährlich im Voraus zu entrichten ist.

#### § 8

##### Änderung und Aufhebung des Festsetzungsbescheides

(1) Liegt eine Änderung der maßgeblichen Verhältnisse nach § 5 Abs. 2 Satz 2

vor, die voraussichtlich nicht von unerheblicher Dauer ist und zu

1. einer Minderung des festgesetzten Betrags führt, ist auf Antrag der geminderte Betrag mit Wirkung vom ersten Tag des auf den Eintritt der Änderung folgenden Monats festzusetzen,
2. einem Wegfall der Abgabepflicht führt, ist auf Antrag zu bestimmen, dass der Leistungszeitraum mit Wirkung vom ersten Tag des auf den Eintritt der Änderung folgenden Monats, in dem die Änderung eintritt, endet.

Wird der Antrag nicht in dem Monat des Eintritts der Änderung gestellt, ist die Minderung des festgesetzten Betrages oder die Bestimmung des Endes des Leistungszeitraums mit Wirkung für den auf den Antrag folgenden Kalendermonat vorzunehmen. Soweit ein Ereignis eintritt, das Auswirkungen auf die Abgabepflicht für die Vergangenheit hat, ist die Minderung des festgesetzten Betrages oder die Bestimmung des Endes des Leistungszeitraums mit Wirkung für den Kalendermonat, auf den das Ereignis zurückwirkt, vorzunehmen.

(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 führt, ist der erhöhte Betrag mit Wirkung vom ersten Tag des auf den Eintritt der Änderung folgenden Monats festzusetzen.

(3) Sind Auskünfte nach § 5 Abs. 1 Satz 1 unrichtig oder unvollständig erteilt worden und ist deshalb ein zu geringer Betrag festgesetzt worden oder eine Festsetzung zu Unrecht unterblieben, wird der den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Betrag mit Wirkung vom ersten Tag des Leistungszeitraums festgesetzt.

(4) Wird in den Fällen des § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Auskunftspflicht nachträglich nachgekommen, wird der den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Betrag mit Wirkung vom ersten Tag des auf die Nachholung folgenden Monats festgesetzt. Abweichend von Satz 1 kann die Festsetzung mit Wirkung vom ersten Tag des Leistungszeitraums erfolgen, wenn die Nachholung zu einem Wegfall der Abgabepflicht führt.

(5) Bei Änderungen der Abgabepflicht nach Abs. 1, 2 und 4 Satz 1 beginnt der Leistungszeitraum erneut.

(6) Der Bescheid ist von Amts wegen mit Wirkung vom ersten Tag des auf den Eintritt der Änderung folgenden Monats aufzuheben, wenn

1. die Sozialmietwohnung keinen Mietpreisbindungen mehr unterliegt,
2. das Mietverhältnis beendet ist oder
3. die Wohnungsinhaberin oder der Wohnungsinhaber gestorben ist und die Sozialmietwohnung nicht mehr benutzt wird.

## § 9

### Wohnungsfürsorgewohnungen

(1) Dieses Gesetz gilt entsprechend für steuerbegünstigte oder frei finanzierte Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln im Sinne der §§ 87a und 111 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes durch das Land oder die Gemeinde gefördert worden sind (Wohnungsfürsorgewohnungen). § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3, Abs. 2 Nr. 2 findet keine Anwendung.

(2) Steht die Nutzung der Wohnung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Einstellung in den öffentlichen Dienst oder der Versetzung an den Dienort, so werden die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber von der Fehlbelegungsabgabe für die Dauer von zwei Jahren seit dem Beginn des Mietverhältnisses freigestellt.

## § 10

### Verwendung des Aufkommens

(1) Das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe fließt jeweils der Gemeinde zu, die sie erhoben hat. Die Gemeinde ist berechtigt, zur Abgeltung des Verwaltungsaufwandes, der ihr aus dem Vollzug dieses Gesetzes entsteht, eine Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 15 Prozent des jährlichen Aufkommens einzubehalten. Abweichend von Satz 2 beträgt die Verwaltungskostenpauschale bis zum 31. Dezember 2018 im Falle einer kommunalen Gemeinschaftsarbeit nach dem Vierten Abschnitt des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit vom 16. Dezember 1969 (GVBl. I S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622), 20 Prozent des jährlichen Aufkommens.

(2) Im Falle einer kommunalen Gemeinschaftsarbeit nach dem Vierten Abschnitt des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit fließt das Aufkommen nach Abzug der Verwaltungskostenpauschale nach Abs. 1 Satz 2 oder 3 der Gemeinde zu, in deren Gebiet die Sozialmietwohnungen belegen sind, für die eine Fehlbelegungsabgabe erhoben wird.

(3) Das nach Abzug der Verwaltungskostenpauschale verbleibende Aufkommen ist innerhalb der folgenden drei Haushaltsjahre zur Förderung von Sozialmietwohnungen in Anwendung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes einzusetzen. Die fristgerechte Verwendung setzt voraus, dass die Mittel innerhalb des in Satz 1 genannten Zeitraums für ein bestimmtes Vorhaben verbindlich zugesagt sind.

(4) Vergibt eine Gemeinde aus dem Aufkommen Darlehen, gilt für die Zinsen und die Tilgung Abs. 3, solange nicht in einer Rechtsverordnung nach § 14 Nr. 1 bestimmt ist, dass in dieser Gemeinde keine Fehlbelegungsabgabe zu erheben ist.

(5) Soweit das Aufkommen nicht nach Abs. 3 verwendet worden ist oder die Zin-

sen und die Tilgung nicht nach Abs. 4 verwendet worden sind, sind diese Mittel an das Land abzuführen. Dieses setzt die Mittel zur Förderung von Sozialmietwohnungen nach dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz ein.

(6) Abweichend von den Abs. 2 bis 5 fließt in den Fällen des § 9 das Aufkommen nach Abzug der Verwaltungskostenpauschale dem Darlehens- oder Zuschussgeber zu. Es ist zur Förderung des allgemeinen Wohnungsbaus zu verwenden, soweit ein Bedarf besteht. Satz 1 findet entsprechende Anwendung auf Wohnungsfürsorgewohnungen, wenn von den für sie gewährten Baudarlehen oder den mit Zins- und Tilgungshilfe geförderten Darlehen dem Betrag nach das Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln überwiegt.

### § 11

#### Zuständigkeiten

(1) Die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe wird den Gemeinden als Aufgabe zur Erfüllung nach Weisung nach § 4 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung übertragen. Fachaufsichtsbehörde ist das für Wohnungswesen zuständige Ministerium.

(2) Örtlich zuständig ist die Gemeinde, in deren Gebiet sich die Sozialmietwohnung befindet. Hat die Gemeinde einer anderen Gemeinde das Recht eingeräumt, für die Vermietung einer Sozialmietwohnung wohnungssuchende Personen zur Auswahl zu benennen (Benennungsrecht), ist die Gemeinde örtlich zuständig, die das Benennungsrecht besitzt.

(3) Gemeinden können durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung nach Maßgabe des Vierten Abschnitts des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit vereinbaren, dass eine Gemeinde die Aufgaben der übrigen Beteiligten in ihre Zuständigkeit übernimmt. Die Übernahme der Aufgabenwahrnehmung ist vom für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen. Aufsichtsbehörde ist das für Wohnungswesen zuständige Ministerium.

### § 12

#### Behördliche Mitteilungspflichten

(1) Die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen hat der Gemeinde Auskünfte über die

1. Sozialmietwohnung, insbesondere über die Adresse, den Eigentümer, die Zahl der geförderten Wohnungen, die Dauer der Bindung, und
2. Wohnungsfürsorgewohnung, insbesondere über die Adresse, den Eigentümer, die Zahl der geförderten Wohnungen, die Dauer der Bindung

zu erteilen.

(2) Das zuständige Regierungspräsidium hat der Gemeinde Auskünfte über die Wohnungsinhaberinnen und Wohnungs-

inhaber der Wohnungsfürsorgewohnung sowie den Beginn des Mietverhältnisses und die Höhe der Miete zu erteilen.

(3) Die Mitteilungspflicht der Wohngeldbehörde nach § 33 Abs. 1, 3 und 5 Satz 1 des Wohngeldgesetzes bleibt unberührt.

(4) Die Mitteilungspflicht der Finanzbehörden nach § 31a Abs. 2 Satz 1 der Abgabenordnung in der Fassung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866, 2003 I S. 61), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. November 2015 (BGBl. I S. 1834), bleibt unberührt.

### § 13

#### Berichts- und Informationspflichten

(1) Die Gemeinden legen dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium in zweijährigem Abstand beginnend mit dem 1. Januar 2018 einen Bericht vor, insbesondere über die Anzahl der Sozialmietwohnungen und die abgabepflichtigen Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber sowie über die Höhe des Aufkommens.

(2) Stellt die Gemeinde Verstöße gegen das Hessische Wohnraumförderungsgesetz, das Hessische Wohnungsbindungsgesetz oder die für die nach § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geförderten Wohnungen getroffenen Vereinbarungen fest, teilt sie dies der für den Vollzug dieser Vorschriften zuständigen Stelle mit.

### § 14

#### Verordnungsermächtigungen

Die Landesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung

1. Gemeinden zu bestimmen, in denen eine Fehlbelegungsabgabe nicht zu erheben ist, wenn zu erwarten ist, dass der Verwaltungsaufwand, auch im Falle einer kommunalen Gemeinschaftsarbeit nach dem Vierten Abschnitt des Gesetzes über die kommunale Gemeinschaftsarbeit, in einem unangemessenen Verhältnis zu dem Aufkommen steht,
2. die Höchstbeträge für einzelne Gemeinden nach Mietenstufen auf Grundlage des üblichen Entgelts für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum zu bestimmen; bei der Festlegung sind das Baujahr, die Wohnungsgröße sowie die Ausstattung zugrunde zu legen.

### § 15

#### Bußgeldvorschriften

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. entgegen § 5 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 und 4 seiner Auskunftspflicht nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt und deshalb die Festsetzung unterblieben ist,

2. entgegen § 5 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 und 4 seiner Auskunftspflicht nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt und deshalb keine oder eine zu niedrige Fehlbelegungsabgabe festgesetzt worden ist oder
3. entgegen § 5 Abs. 2 Satz 1 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 unterblieben ist oder zu niedrig erfolgte.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2500 Euro geahndet werden.

(3) Zuständige Verwaltungsbehörde für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten ist der Gemeindevorstand.

#### § 16

##### Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft. Es tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2020 außer Kraft.

---

Die verfassungsmäßigen Rechte der Landesregierung sind gewahrt.  
Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Wiesbaden, den 30. November 2015

Der Hessische Ministerpräsident  
Bouffier

Die Hessische Ministerin  
für Umwelt, Klimaschutz,  
Landwirtschaft und  
Verbraucherschutz  
Hinz