

**Verwaltungsvorschrift
des Sächsischen Staatsministeriums des Innern
zum Sächsischen Belegungsrechtsgesetz
(VwV – SächsBelG)**

Vom 22. April 1996

Das Sächsische Belegungsrechtsgesetz (SächsBelG) vom 14. Dezember 1995 (SächsGVBl. S. 396) trat am 1. Januar 1996 in Kraft (§ 16 SächsBelG).

1 Zu § 1, Anwendungsbereich

Das Gesetz findet auf den gesamten Wohnungsbestand der Kommunen, kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften (im folgenden „Wohnungsunternehmen“) Anwendung, denen zumindest eine Form der Altschuldenhilfe (Zinshilfe und/oder Teilentlastung) gewährt wurde. Altschuldenhilfe wurde unternehmensbezogen, nicht jedoch wohnungsbezogen geleistet. Daher fällt sowohl der vor als auch der nach der Gründung der DDR bis zum 3. Oktober 1990 errichtete beziehungsweise sich im Bau befindende Wohnungsbestand der betroffenen Wohnungsunternehmen unter dieses Gesetz. Dieser Wohnungsbestand umfaßt demnach die Wohnfläche des Wohnungsunternehmens, deren höchstzulässiger Mietzins sich aus § 11 Abs. 2 Mieterhöhungsgesetz ergibt, also auch die sogenannten „Wendewohnungen“.

2 Zu § 2, Vertragliche Belegungsrechte

2.1 Zu § 2 Abs. 1

Der Anteil der belegungsgebundenen Wohnungen ist grundsätzlich den örtlichen Wohnungsmarktverhältnissen anzupassen. Die Belegungsrechte sollen daher zwischen der Kommune und den Verfügungsberechtigten entsprechend den örtlichen Bedürfnissen vertraglich festgelegt werden. Dabei soll der nach § 3 durch [Rechtsverordnung](#) (SächsGVBl. 1995 S. 449) vorgegebene Rahmen unterschritten werden, wo dies zur angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen ausreichend ist. Sollte kein Bedarf an einer Belegungsbindung bestehen, kann ein Verzicht vereinbart werden.

2.2 Zu § 2 Abs. 2

Die nach § 26 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 II. Wohnungsbaugesetz vorrangig zu versorgenden Personen sind:

- a) schwangere Frauen
- b) kinderreiche Familien
Kinderreiche Familien sind nach § 8 Abs. 3 II. Wohnungsbaugesetz Familien mit drei oder mehr Kindern im Sinne des § 32 Abs. 1 und 3 bis 5 [Einkommensteuergesetz](#).
- c) junge Ehepaare
Junge Ehepaare sind diejenigen, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat und deren Ehe noch nicht länger als fünf Jahre besteht.
- d) alleinstehende Elternteile mit Kindern (einschließlich Pflegekinder)
- e) ältere Menschen
Ältere Menschen sind diejenigen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben.
- f) Schwerbehinderte
Der Nachweis der Schwerbehinderteneigenschaft soll durch Vorlage eines Ausweises nach § 4 Abs. 5 Schwerbehindertengesetz oder eines Feststellungsbescheides nach § 4 Abs. 1 Schwerbehindertengesetz geführt werden. Der Feststellungsbescheid darf nicht älter als fünf Jahre sein.

Ferner kann vereinbart werden, weitere Personengruppen vorrangig zu versorgen (zum Beispiel Aussiedler und Spätaussiedler sowie deren Familienangehörige).

2.3 Zu § 2 Abs. 3

Die vertragliche Vereinbarung hat Vorrang vor der Festlegung von Belegungsbindungen durch eine Verordnung gemäß § 3. Durch eine vertragliche Vereinbarung werden die Kommunen sowie Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften in die Lage versetzt, auf die örtlichen Gegebenheiten und Notwendigkeiten flexibel und bedarfsorientiert zu reagieren. Soweit ein geringerer Anteil als der nach § 3 festgelegte Anteil vereinbart wird, gilt dieser. Die vertragliche Vereinbarung kann befristet oder unbefristet abgeschlossen werden. Sobald die vertragliche Vereinbarung durch Kündigung oder Zeitablauf wegfällt, gilt der durch Verordnung nach § 3 bestimmte Anteil. Der nach § 3 durch [Rechtsverordnung](#) bestimmte Anteil (SächsGVBl. 1995 S. 449) kann durch [Rechtsverordnung](#) des Staatsministeriums des Innern entsprechend den örtlichen Wohnungsmarktverhältnissen reduziert werden.

3 Zu § 4 Abs. 2, Bestimmung der belegungsgebundenen Wohnungen

Die Bestimmung der Wohnungen, die als belegungsgebunden gelten, kann durch schriftlichen Bescheid (Verwaltungsakt) der zuständigen Stelle gegenüber dem Wohnungsunternehmen erfolgen, soweit sich aus den vertraglichen Vereinbarungen nicht etwas anderes ergibt. Die Bestimmung der belegungsgebundenen Wohnung kann außer durch Bescheid auch durch öffentlich-rechtlichen Vertrag erfolgen. Haben die Beteiligten Belegungsbindungen vertraglich vereinbart, sind die vertraglichen Vorgaben für die Bestimmung der Wohnungen zu beachten. Eine objektbezogene Bestimmung der einzelnen bezeichneten Wohnung ist nicht zwingend erforderlich. Bei der Auswahl der belegungsgebundenen Wohnungen ist das berechnete Interesse des Verfügungsberechtigten zu berücksichtigen. Das in § 4 Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 genannte Beispiel einer geplanten Überlassung einer Wohnung im Rahmen von genossenschaftlichen Mitgliedsverhältnissen bezieht sich nur auf einzelne Wohnungen, nicht aber auf den Gesamtbestand. Sobald ein Wohnungsunternehmen die Verfügungsberechtigung über eine belegungsgebundene Wohnung verliert, bestimmt die zuständige Stelle eine andere belegungsgebundene Wohnung. Der durch [Rechtsverordnung](#) bestimmte Anteil belegungsgebundener Wohnungen beziehungsweise der vereinbarte Anteil belegungsgebundener Wohnungen ist dabei zu beachten. Anderweitige Belegungsbindungen, zum Beispiel aufgrund einer staatlichen Förderung des Freistaates Sachsen, bleiben von dem belegungsgebundenen Anteil von Wohnungen nach diesem Gesetz unberührt. Sie sind bei der Berechnung der Anzahl der belegungsgebundenen Wohnungen nicht anzurechnen.

4 Zu § 6, Überlassung an Wohnberechtigte4.1 *Zu § 6 Abs. 1*

Der Verfügungsberechtigte darf eine Wohnung grundsätzlich nur einem Wohnberechtigten mit seinen Familienangehörigen (Familienangehöriger: vergleiche § 8 II. Wohnungsbaugesetz) beziehungsweise den im Wohnberechtigungsschein aufgeführten Personen überlassen. Unzulässig ist es in der Regel, eine Wohnung mehreren Wohnparteien zur Verfügung zu stellen, selbst wenn jede von ihnen einen Wohnberechtigungsschein besitzt (zum Beispiel Überlassung einer mehrräumigen Wohnung an mehrere Alleinstehende). In Ausnahmefällen darf mit Zustimmung der zuständigen Stelle eine Wohnung an mehrere Wohnparteien überlassen werden, wenn jeder Mieter einen Wohnberechtigungsschein hat und Vertragspartei im Mietvertrag wird. Der Verfügungsberechtigte darf eine Wohnung nur natürlichen Personen überlassen, jedoch nicht juristischen Personen oder wirtschaftlichen Unternehmen, selbst wenn die Untervermietung an Wohnberechtigte zugesagt wird.

4.2 *Zu § 6 Abs. 2*

Als geringfügig kann in der Regel eine Überschreitung der Wohnungshöchstgröße um bis zu 10 vom Hundert der angemessenen Wohnfläche angesehen werden.

4.3 *Zu § 6 Abs. 3*

Der Anzeigepflicht wird unverzüglich nachgekommen, wenn die Anzeige ohne schuldhaftes Zögern (vorsätzlich oder fahrlässig) erfolgt.

4.4 *Zu § 6 Abs. 4*

Grundsätzlich kann der Verfügungsberechtigte selber entscheiden, wer die Wohnung unter denjenigen Bewerbern erhält, die einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein vorweisen. Kann er keinen Wohnungssuchenden finden und die zuständige Stelle auch keinen einzugsbereiten Berechtigten benennen, kann die Wohnung frei vergeben werden.

Benennungsrecht ist die Befugnis der zuständigen Stelle, den Verfügungsberechtigten mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen.

Die Frist für das Finden eines berechtigten Wohnungssuchenden bemißt sich im Regelfall nach der jeweils für den Mieter geltenden Kündigungsfrist und umfaßt im Höchstfall vier Wochen. Die Benennungsfrist beginnt erst zu laufen, wenn die Anzeige des Freiwerdens oder des Leerstandes bei der zuständigen Stelle zugegangen ist.

Die von der zuständigen Stelle zu erteilende Bescheinigung dient der Klarstellung und Rechtssicherheit.

4.5 *Zu § 6 Abs. 6*

Ist der Haushaltsvorstand, der den Wohnberechtigungsschein erhalten hat, verstorben oder aus der Wohnung ausgezogen, wollen jedoch seine Haushaltsangehörigen die Wohnung weiterhin bewohnen, so dürfen die Verfügungsberechtigten ihnen die Wohnung grundsätzlich nur gegen Übergabe eines Wohnberechtigungsscheines überlassen. Familienangehörige, die mit dem Haushaltsvorstand einen gemeinsamen Hausstand geführt haben und in das Mietverhältnis nach § 569a BGB eingetreten sind, sowie Ehegatten ist die Wohnung auch ohne Übergabe eines Wohnberechtigungsscheines zu überlassen.

Haushaltsangehörige sind auch Personen, die dem Haushalt des Wohnberechtigten angehören, aber nicht zur Familie zählen (zum Beispiel Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft). Voraussetzung ist hier in der Regel die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins.

4.6 *Zu § 6 Abs. 7*

Ist die Wohnung vorschriftswidrig einem Nichtberechtigten überlassen worden, so ist der Mietvertrag dennoch rechtswirksam.

Die Kündigung kann nach § 6 Abs. 7 Satz 1 nur dann angeordnet werden, wenn der

Verfügungsberechtigte in der Lage ist, das Mietverhältnis mit dem Mietberechtigten zu kündigen.

Ist eine Kündigung nicht möglich, zum Beispiel wegen Abschluß eines befristeten Mietvertrages, oder würde sie nicht zur alsbaldigen Beendigung des Mietverhältnisses führen, so kann die zuständige Stelle den Mieter auch unmittelbar durch öffentlich-rechtliche Anordnung zur Räumung verpflichten.

Der Erlaß einer Räumungsanordnung ist nur in Betracht zu ziehen, wenn weder dem Wohnungsinhaber ein Wohnberechtigungsschein über eine angemessene Wohnungsgröße (§ 7 des Gesetzes) noch dem Verfügungsberechtigten eine Freistellung (§ 8 des Gesetzes) erteilt werden kann; gegebenenfalls sind die Beteiligten zur Stellung von Anträgen und zur Vorlage der erforderlichen Nachweise aufzufordern. Die Räumung soll angeordnet werden, wenn an der anderweitigen Vermietung der fehlbelegten Wohnung ein besonderes öffentliches Interesse besteht, insbesondere aufgrund ihrer Eignung für nach § 26 Abs. 2 Nr. 2 II. Wohnungsbaugesetz vorrangig zu versorgende Personen. Von der Anordnung der Räumung kann abgesehen werden, solange sie für den Mieter oder seine Familienangehörigen eine Härte im Sinne des § 556a BGB bedeuten würde. Im Härtefall kann dem Verfügungsberechtigten eine Freistellung erteilt werden.

5 Zu § 7, Wohnberechtigung*Zu § 7 Abs. 1*

5.1 Ein Wohnberechtigungsschein wird nur auf Antrag der Wohnungssuchenden ausgestellt. Es werden keine amtlichen Vordrucke vorgeschrieben.

5.2 Antragsberechtigter Wohnungssuchender ist jeder Volljährige, der rechtlich und tatsächlich in der Lage ist, einen Wohnsitz als Lebensmittelpunkt für sich und gegebenenfalls seine Familie im Geltungsbereich des Sächsischen Belegungsrechtsgesetzes für längere Dauer zu begründen. Volljährigkeit ist nicht erforderlich bei schwangeren Frauen, jungen Ehepaaren und alleinstehenden Elternteilen mit Kindern. Im übrigen kann ein Wohnberechtigungsschein an Minderjährige ausgestellt werden, die mindestens das 16. Lebensjahr vollendet haben sowie aufgrund ihrer persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse zur Führung eines eigenen, selbständigen Haushalts in der Lage sind (zum Beispiel auf vom Antragsteller beizubringende Empfehlung der Jugendbehörde oder Zustimmung der Sorgeberechtigten).

5.3 Die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins an unverheiratete Paare (gleich welchen Geschlechts) kann erfolgen, wenn sie glaubhaft machen, daß ihr bereits bestehender Haushalt auf Dauer angelegt ist. Ein Indiz hierfür können zum Beispiel haushaltszugehörige, gemeinsame Kinder sein. Bei der Prüfung der Wohnberechtigung muß das Einkommen der Nichtfamilienmitglieder entsprechend den Regelungen für Familienmitglieder berücksichtigt werden.

5.4 Einen Wohnberechtigungsschein können Wohnungssuchende nur für eine Wohnung als Hauptwohnsitz erhalten, nicht aber für eine Zweit- oder Nebenwohnung.

5.5 Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben auch wohnungssuchende Staatenlose und

- Ausländer, wenn sie nachweisen, eine Aufenthaltsberechtigung, eine auf mindestens ein Jahr befristete Aufenthaltserlaubnis oder eine mindestens ein Jahr befristete Aufenthaltsbefugnis zu besitzen. Asylbewerber sind nicht wohnberechtigt im Sinne dieses Gesetzes.
- 5.6 Bei der Prüfung der Einkommensverhältnisse ist das Gesamteinkommen festzustellen. Einzelheiten sind einem Einkommensprüfungserlaß zu entnehmen.
- 5.7 Ein Wohnberechtigungsschein ist zu erteilen, wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nicht übersteigt.
- 5.8 Ein Wohnberechtigungsschein kann ausgestellt werden,
- 5.8.1 wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nur unwesentlich übersteigt; unwesentlich ist eine Überschreitung der Einkommensgrenze um bis zu 5 vom Hundert,
- 5.8.2 ohne Prüfung der Einkommensgrenze, wenn die Wohnungssuchenden durch den Bezug der Wohnung eine andere belegungsgebundene Wohnung freimachen, deren Miete, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, niedriger ist oder deren Größe die für sie angemessene Wohnungsgröße übersteigt oder ihr entspricht.
In diesen Fällen kann den Wohnungssuchenden gemäß § 5 Abs. 2 Satz 4 Wohnungsbindungsgesetz ausnahmsweise ein zusätzlicher Raum zugebilligt werden.
- 5.8.3 Ein Wohnberechtigungsschein kann ferner ausgestellt werden, wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 40 vom Hundert übersteigt, sofern die Wohnungssuchenden eine Wohnung gleich welcher Art aufgrund von Maßnahmen des Städtebaues oder der Verkehrsplanung aufgeben müssen.
- 5.9 Obwohl die Voraussetzungen für eine Erteilung nicht vorliegen, kann ausnahmsweise die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins (Härtefall-WBS) in Betracht kommen, wenn eine besondere Härte im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchst. c Wohnungsbindungsgesetz vorliegt. Dies bedarf einer genauen Prüfung des Einzelfalles.
Eine besondere Härte könnte zum Beispiel dann anerkannt werden, wenn die Wohnungssuchenden gerade an einer bestimmten Wohnung wegen ihrer Lage (unmittelbare Nähe älterer oder pflegebedürftiger Familienangehöriger) oder wegen ihrer Ausstattung (zum Beispiel wegen ihrer Eignung zur Benutzung mit Rollstuhl) ein berechtigtes Interesse haben und die Versorgung mit anderen, nicht belegungsgebundenen Wohnungen auch in absehbarer Zeit nicht möglich ist.
Wenn kein Härtefall-WBS ausgestellt werden kann, besteht im Einzelfall die Möglichkeit der Freistellung nach § 8 des Gesetzes.
- 5.10 Der Bezug einer belegungsgebundenen Wohnung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 6 Wohnungsbindungsgesetz ist ausnahmsweise dann als offensichtlich nicht gerechtfertigt anzusehen, wenn zum Beispiel
- nach der Lebenserfahrung zu erwarten ist, daß das Gesamteinkommen der Wohnungssuchenden innerhalb eines Jahres die Einkommensgrenze um mehr als 25 vom Hundert übersteigen wird,
 - ein zum Haushalt rechnendes Familienmitglied ein größeres Vermögen besitzt, sofern eine Versagung für die übrigen zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder keine besondere Härte bedeuten würde oder
 - selbstgenutztes Wohneigentum ohne nachvollziehbare Gründe aufgegeben wird, insbesondere alleine deswegen, um Verkaufserlöse oder Mieterträge zu erzielen.
- 5.11 Im Wohnberechtigungsschein ist anzugeben:
- Inhaber des Wohnberechtigungsscheins [bei Wohngemeinschaften (zum Beispiel nichtehelichen Lebensgemeinschaften) alle Wohnberechtigten],
 - alle haushaltsangehörigen Personen,
 - gegebenenfalls Zugehörigkeit zu einem bestimmten Personenkreis (zum Beispiel „Freimacher einer anderen belegungsgebundenen Wohnung“ oder „Härtefall“ nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchst. c Wohnungsbindungsgesetz),
 - die angemessene Wohnungsgröße.
- 5.12 Als Wohnflächenhöchstgrenzen gelten in der Regel folgende Wohnungsgrößen:
- a) für Alleinstehende 45 m² Wohnfläche oder 1 1/2 Wohnräume,
 - b) für einen Haushalt mit 2 Familienmitgliedern 60 m² Wohnfläche oder 2 Wohnräume,
 - c) für einen Haushalt mit 3 Familienmitgliedern 75 m² Wohnfläche oder 3 Wohnräume,
 - d) für einen Haushalt mit 4 Familienmitgliedern 90 m² Wohnfläche oder 4 Wohnräume.
- Für jedes weitere zum Haushalt rechnende Familienmitglied erhöht sich die Wohnfläche um 15 m² Wohnfläche oder einen weiteren Wohnraum für jede Person. Zur Wohnfläche zählen auch Nebenräume (Küche, Flur, Bad, IWC).
Ein zusätzlicher Raum oder eine zusätzliche Wohnfläche von 15 m² kann zum Beispiel zugebilligt werden:
- Behinderten, die wegen ihrer Erkrankung auf einen zusätzlichen Raum oder zusätzliche Wohnfläche angewiesen sind,
 - Alleinerziehenden mit Kindern ab vollendetem 6. Lebensjahr sowie
 - jungen Ehepaaren, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat und deren Ehe noch nicht länger als fünf Jahre besteht.
- Ein aus beruflichen Gründen erforderlicher zusätzlicher Raumbedarf kann solchen Personen zugebilligt werden, die üblicherweise ständig oder überwiegend auf Dauer ihren Beruf in der Wohnung ausüben und dabei auf einen besonderen Arbeitsraum angewiesen sind.
- 5.13 Der von einer zuständigen Stelle im Sinne von § 4 Abs. 1 ausgestellte Wohnberechtigungsschein gilt im gesamten Freistaat Sachsen (landesweite Geltung).
Sofern soziale Dringlichkeitsstufen vereinbart sind, kann die zuständige Stelle, in deren Gebiet der Wohnungssuchende ziehen will, die Einstufung der Dringlichkeit überprüfen.
- 6 Zu § 8, Freistellung**
- 6.1 Wenn die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse es erlauben, soll eine Wohnung unter folgenden Voraussetzungen von den Bindungen des Gesetzes freigestellt werden:

- a) Die Freistellung ist möglich, wenn nicht alle belegungsgebundenen Wohnungen benötigt werden, um die Wohnungsversorgung der Personen sicherzustellen, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht selbst versorgen können.
Ist abzusehen, daß auf Dauer nicht alle belegungsgebundenen Wohnungen benötigt werden, sollte die Anzahl der Belegungsbindungen um diesen Anteil durch vertragliche Vereinbarung vermindert werden.
- b) In ländlichen Gebieten mit geringem Wohnungsbedarf kann die Freistellung generell für das Gebiet oder Teile des Gebietes erteilt werden. Im übrigen kann die Freistellung nur in Einzelfällen erteilt werden, wenn ein berechtigter Wohnungssuchender für diese Wohnung wegen ihrer ungünstigen Verkehrslage, wegen ihrer Größe oder wegen sonstiger vom Eigentümer nicht zu vertretender Umstände nicht zu vermitteln ist.
- c) Bei einem überwiegenden öffentlichen Interesse kann eine Freistellung erteilt werden, wenn zum Beispiel ein Wohnungswechsel der besseren Wohnversorgung anderer wohnberechtigter Wohnungssuchender dient.
- 6.2 Ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten (zum Beispiel Wohnungssuchenden) kann angenommen werden, wenn der Verfügungsberechtigte oder der Dritte dringende, sachlich gerechtfertigte Gründe geltend macht, die gegenüber dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung der Wohnungen für Wohnberechtigte überwiegen. Ein überwiegendes berechtigtes Interesse kann insbesondere angenommen werden:
- a) zugunsten von Wohngemeinschaften, die über das Wohnen hinaus soziale Belange verfolgen (zum Beispiel therapeutische Wohngemeinschaften, Wohngemeinschaften zur Eingliederung sozialer Problemgruppen, Wohngemeinschaften Alleinerziehender mit Kindern). Die Freistellung setzt voraus, daß die Größe der freizustellenden Wohnung die angemessene Größe im Sinne des § 7 Abs. 1 des Gesetzes nicht übersteigt.
Die Freistellung kann auch zugunsten anerkannter Träger sozialer Institutionen zur Überlassung an bestimmte Wohngemeinschaften erteilt werden.
- b) wenn in der Wohnung Personen untergebracht werden sollen, die wegen der Art ihrer Tätigkeit, insbesondere der ständigen Dienstbereitschaft in dem Gebäude wegen seiner unmittelbaren Nähe zum Dienstort wohnen müssen.
- c) zur Förderung des Zusammenlebens mehrerer Generationen. Die Freistellung kann zugunsten eines Wohnungssuchenden erteilt werden, der eine Wohnung in unmittelbarer Nähe eines Familienangehörigen nutzen möchte (Betreuung und Pflege).
- Liegen diese Voraussetzungen vor, so hat die zuständige Stelle die Entscheidung nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen.
- 6.3 *Zu § 8 Abs. 2*
Die Freistellung wird auf Antrag des Verfügungsberechtigten oder von Amts wegen erteilt. In dem Freistellungsbescheid sind die freigestellte Wohnung und die Bindung, von der freigestellt wird, genau zu bezeichnen. In Bescheiden über Freistellungen für Wohnungen bestimmter Art oder für bestimmte Gebiete sind die Art beziehungsweise die Gebiete genau zu bezeichnen. Die für die Freistellung maßgebenden Umstände sind aktenkundig zu machen.
Die von der Freistellung begünstigten Mieter erhalten nachrichtlich eine Ausfertigung des Freistellungsbescheides.
- 7 **Zu § 12, Untermietverhältnisse**
Zu § 12 Abs. 1
Wohnungsinhaber ist derjenige, der gegenüber dem Verfügungsberechtigten zur Nutzung der Wohnung aufgrund eines Mietverhältnisses oder eines anderen Schuldverhältnisses berechtigt ist und die Nutzung der gesamten oder anteiligen Wohnung einem anderen aufgrund eines Mietverhältnisses überläßt.
- 8 **Zu § 15, Entsprechende Anwendung des Wohnungsbindungsgesetzes**
- 8.1 *Mitteilungs- und Unterrichtungspflicht bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen entsprechend § 2a Wohnungsbindungsgesetz*
Unter der Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung ist der gesamte Vorgang zu verstehen, der zur Bildung von Wohnungseigentum notwendig ist. Er umfaßt den Zeitraum von der Beurkundung der Teilungserklärung oder der vertraglichen Einräumung von Sondereigentum bis zum Anlegen der Wohnungsgrundbücher (§§ 3 und 8 **Wohnungseigentumsgesetz**).
Die Verpflichtung des Verfügungsberechtigten zur unverzüglichen Mitteilung der Umwandlung nach § 2a Abs. 1 Satz 1 Wohnungsbindungsgesetz beginnt mit der Beurkundung der Teilungserklärung.
Bei beabsichtigter Veräußerung besteht die Mitteilungspflicht mindestens einen Monat vor Beurkundung des Veräußerungsvertrages.
Die Mitteilung nach § 2a Abs. 1 Satz 1 Wohnungsbindungsgesetz ist unverzüglich abgegeben, wenn sie ohne schuldhaftes Zögern erfolgt. Diese Voraussetzung liegt in der Regel vor, wenn die Mitteilung innerhalb von zwei Wochen seit Beurkundung der Teilungserklärung gegenüber der zuständigen Stelle erfolgt.
- 8.2 § 2b Wohnungsbindungsgesetz beinhaltet das Vorkaufsrecht des Mieters bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen.
- 8.3 *Bestätigung entsprechend § 18 Wohnungsbindungsgesetz*
Die Bestätigung entsprechend § 18 Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz über den Endtermin der Eigenschaft „belegungsgebunden“ hat die zuständige Stelle von Amts wegen zu erteilen, sobald das planmäßige Ende der Bindungen eingetreten ist oder die Voraussetzung für ein vorzeitiges Entfallen der Bindungen erfüllt sind.
Die Bestätigung des Endes der Eigenschaft „belegungsgebunden“ ist ein feststellender Verwaltungsakt, der mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen ist.
- 8.4 *Maßnahmen bei Gesetzesverstößen entsprechend § 25 Wohnungsbindungsgesetz*
Bei schuldhaften Verstößen gegen die Belegungsvorschriften (§§ 6 und 10) oder die nach § 9 erlassenen Vorschriften ist in der Regel die Festsetzung einer Geldleistung geboten.
Die Geldleistung ist öffentlich-rechtlicher Natur und hat den Zweck, den Schaden auszugleichen, der der öffentlichen Hand durch einen Gesetzesverstoß, insbesondere durch die bestimmungswidrige Nutzung einer belegungsgebundenen Wohnung, entsteht.
- 8.5 *Weitergehende Verpflichtungen entsprechend § 27 Wohnungsbindungsgesetz*

Weitergehende vertragliche Verpflichtungen der in diesem Gesetz bestimmten Art, die im Zusammenhang mit der Belegungsbindung vertraglich begründet worden sind oder begründet werden, bleiben unwirksam, soweit sie über die Verpflichtungen aus diesem Gesetz hinausgehen. Andersartige vertragliche Verpflichtungen bleiben unberührt.

9 Schlußvorschriften

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Durchführung des Wohnungsbelegungsgesetzes vom 12. März 1992 (SächsABl. S. 318); geändert mit Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 1993 (SächsABl. S. 841), außer Kraft.

Dresden, den 22. April 1996 **Sächsisches Staatsministerium des Innern**

Kuhrau

Abteilungsleiter

Enthalten in

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verlängerung der Geltungsdauer von Verwaltungsvorschriften des Sächsischen Staatsministeriums des Innern aus dem Jahr 1996

vom 1. Dezember 2001 (SächsABl. S. 1219)