

**Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts  
(VWoBindR)**

**Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums  
des Innern**

vom 12. September 2007 Az.: IIC4-4702-003/07,  
geändert durch Bekanntmachung vom 27 Februar 2013 (AllMBl S. 133)

Inhaltsübersicht:

**Erster Teil**

**Öffentlich geförderter Wohnraum**

1. Anwendungsbereich (Art. 1 BayWoBindG)
2. Erfassung des gebundenen Wohnraums (Art. 6 Abs. 3 Satz 3 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 21 Abs. 1 BayWoFG); Verfügungsberechtigter
3. Begründung von Wohnungseigentum; Mitteilungspflicht des Verfügungsberechtigten (Art. 6 Abs. 3 Satz 3 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 5 Satz 1 BayWoFG)
4. Überlassung an Wohnberechtigte (Art. 3 BayWoBindG)
5. Wohnberechtigungsschein (Art. 4 BayWoBindG)
6. Benennungsverfahren (Art. 5 BayWoBindG in Verbindung mit § 3 DVWoR)
7. Freistellung von Belegungsbindungen (Art. 6 Abs. 1 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 BayWoFG)
8. Entlassung aus den Bindungen (Art. 6 Abs. 2 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 2 BayWoFG)
9. Selbstnutzung, Leerstehenlassen und Zweckentfremdung (Art. 6 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 BayWoFG)
10. Besondere Wohnformen (Art. 6 Abs. 4 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 2 BayWoFG)
11. Kosten- und Vergleichsmiete (Art. 7 ff. BayWoBindG)
12. Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger vorzeitiger und vollständiger Rückzahlung (Art. 16 BayWoBindG)

## 5. Wohnberechtigungsschein (Art. 4 BayWoBindG)

- 5.1. <sup>1</sup>Für die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins für eine bestimmte Wohnung ist die Stelle örtlich zuständig, in deren Bereich die Wohnung liegt (Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes – BayVwVfG –). <sup>2</sup>Für die Ausstellung eines allgemeinen, d. h. nicht auf eine bestimmte Wohnung bezogenen Wohnberechtigungsscheins ist die Stelle örtlich zuständig, in deren Bereich der Wohnungssuchende seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat (Art. 3 Abs. 1 Nr. 3 BayVwVfG).
- 5.2. <sup>1</sup>Zweifel an der Antragsberechtigung nach Art. 4 Satz 1 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 14 Abs. 2 BayWoFG können insbesondere bei **ausländischen Wohnungssuchenden** auftreten. <sup>2</sup>In diesen Fällen ist eine enge Abstimmung mit der Ausländerbehörde geboten.
- 5.2.1. <sup>1</sup>Freizügigkeitsberechtigte Staatsangehörige von Mitgliedsstaaten der Europäischen Union (Unionsbürger) und ihre Familienangehörigen haben nach Maßgabe des Freizügigkeitsgesetzes/EU (FreizügG/EU) vom 30. Juli 2004 (BGBl I S. 1950), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (BGBl I S. 2854), ein Recht auf Einreise und Aufenthalt im Bundesgebiet. <sup>2</sup>Freizügigkeitsberechtigte Unionsbürger bedürfen keines Aufenthaltstitels. <sup>3</sup>Das Vorliegen des Freizügigkeitsrechts wird im Regelfall vermutet, etwas anderes gilt nur, soweit der Verlust der bzw. das Nichtbestehen des Freizügigkeitsrechts gemäß § 2 Abs. 7, § 5 Abs. 4 Satz 1 oder § 6 Abs. 1 FreizügG/EU festgestellt wird. <sup>4</sup>Familienangehörigen, die nicht selbst Unionsbürger sind, wird von Amts wegen eine sog. Aufenthaltskarte ausgestellt (§ 5 Abs. 2 FreizügG/EU). <sup>5</sup>Unionsbürger und ihre Familienangehörigen sind unter diesen Voraussetzungen rechtlich und tatsächlich in der Lage, auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen.
- 5.2.2. <sup>1</sup>Ausländer, die nicht Unionsbürger sind, sind nur dann rechtlich und tatsächlich in der Lage, auf längere Dauer einen Wohnsitz als Lebensmittelpunkt zu begründen, wenn ein berechtigter Aufenthalt im Bundesgebiet gegeben ist, der zumindest voraussichtlich noch längere Zeit beibehalten werden kann (mindestens ein Jahr ab Antragstellung). <sup>2</sup>Dies ist bei erteilter Niederlassungserlaubnis nach § 9 des Aufenthaltsgesetzes (AufenthG) vom 30. Juli 2004 (BGBl I S. 1950), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 25 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl I S. 3044), in der Regel anzunehmen, nicht hingegen bei einer bloßen Aufenthaltsgestattung im Sinn des § 55 des Asylverfahrensgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 1993

(BGBl I S. 1361), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22. November 2011 (BGBl I S. 2258); ob und wie lange Asylbewerber noch im Bundesgebiet verbleiben; ist nämlich bei noch nicht positiv abgeschlossenen Asylverfahren nicht abzu-  
sehen. <sup>3</sup>Die Gestattung zum Auszug aus einer Gemeinschaftsunterkunft führt nicht zu einer Veränderung des aufenthaltsrechtlichen Status; Satz 2 findet auch in diesen Fällen Anwendung. <sup>4</sup>Bei der Aufenthaltserlaubnis (§ 7 AufenthG) ist im Einzelfall zu prüfen, ob von einem „längeren berechtigten Aufenthalt“ im Bundesgebiet ausgegangen werden kann. <sup>5</sup>Anhaltspunkt ist die Dauer der Befristung, die unter Berücksichtigung des Aufenthaltszwecks zu erfolgen hat (§ 7 Abs. 2 AufenthG).

- 5.3 <sup>1</sup>Die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins für Studenten ist nur möglich, soweit keine wirtschaftliche Abhängigkeit des Studierenden von einem anderen selbstständigen Haushalt, regelmäßig dem der Eltern, vorliegt. <sup>2</sup>Der Bezug einer geförderten Wohnung als zusätzliche Wohngelegenheit wird in aller Regel im Sinn des Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 14 Abs. 3 Satz 4 BayWoFG offensichtlich nicht gerechtfertigt sein.
- 5.4 <sup>1</sup>Der Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins ist auf dem Formblatt WBS I in der jeweils geltenden Fassung zu stellen. <sup>2</sup>Mit diesem Antrag hat der Wohnungssuchende eine Einkommenserklärung für sich selbst auf dem Formblatt Stabau III a und für jeden weiteren Haushaltsangehörigen im Sinn des Art. 4 BayWoFG mit eigenem Einkommen auf dem Formblatt Stabau III b in der jeweils geltenden Fassung vorzulegen.
- 5.5 Die Haushaltszugehörigkeit im Sinn des Art. 4 BayWoFG ist insbesondere für die Antragsberechtigung und für die Wohnberechtigung nach Einkommen und Wohnungsgröße maßgeblich.
- 5.5.1 Um einen Lebenspartner im Sinn des Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayWoFG handelt es sich nur; wenn eine nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes vom 16. Februar 2001 (BGBl I S. 266), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 18 des Gesetzes vom 19. Februar 2007 (BGBl I S. 122), wirksam begründete Lebenspartnerschaft von zwei Personen gleichen Geschlechts vorliegt.
- 5.5.2 <sup>1</sup>Ob eine sonstige auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft im Sinn des Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayWoFG vorliegt, ist im Einzelfall sorgfältig zu prüfen; wegen der anknüpfenden Folgen sind an die Intensität der Beziehung hohe Anforderungen zu stellen.