Bundesrat Drucksache 376/1/89

11.09.89

In - Fz - R

Empfehlungen

der Ausschüsse

zum

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindÄndG)

Punkt der 604. Sitzung des Bundesrates am 22. September 1989

A.

Der federführende Ausschuß für Innere Angelegenheiten (In) und der Rechtsausschuß (R)
empfehlen dem Bundesrat, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

In

1. Zur Überschrift

Zusammenhang zwischen den Ziffern 1 bis 4

Die Überschrift ist wie folgt zu fassen:

"Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes sowie zur Änderung des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen".

Ausgeliefert am 12. SEP. 1989

Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, 5300 Bonn 2
ISSN 0720-2946

(noch Ziffer 1 bis 4)

In 2. Zu Artikel 1 Nr. 4 - neu - (§ 26 WoBindG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 3 folgende Nummer 4 anzufügen:

Zusammenhang zwischen den Ziffern 1 bis 4

'4. § 26 Abs. 2 wird wie folgt gefaßt:
"(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 mit einer Geldbuße bis zu 3.000,00 Deutsche Mark je Wohnung, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 bis 4 mit einer Geldbuße bis zu 20.000,00 Deutsche Mark und in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 Deutsche Mark geahndet werden."'

In 3. Zu Artikel 1a - neu -

Nach Artikel 1 ist folgender Artikel 1a einzufügen:

Zusammenhang zwischen den Ziffern 1 bis 4

"Artikel 1a

Änderung des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

Das Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745) wird wie folgt geändert:

In Artikel 6 § 2 Abs. 2 wird das Wort "zwanzigtausend" durch das Wort "fünfzigtausend" ersetzt."

(noch Ziffer 1 bis 4)

In 4. Zu Artikel 2

Zusammenhang zwischen den Ziffern 1 bis 4

In Artikel 2 sind die Worte
"Dieses Gesetz"
durch die Worte
"Artikel 1 des Gesetzes"
zu ersetzen.

Begründung zu 1 bis 4:

Zu Nummer 1:
Die Änderung der Überschrift ist wegen des Inhalts der Änderung unter Nummer 3 (Änderung des Bußgeldrahmens bei einem Verstoß gegen das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum) geboten.

Zu Nummer 2:
Das seit 16 Jahren geltende Recht mit der Begrenzung des Bußgeldes auf maximal 20.000,00 DM bei Leerstand bzw. Zweckentfremdung von Sozialwohnungen ist angesichts der zunehmenden Bedeutung, die dem Gebot der Erhaltung und zweckbestimmten Nutzung von Wohnraum zukommt, nicht mehr ausreichend. Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum zeugen von einem so auffälligen Fehlverhalten, das nur mit einem wesentlich erhöhten Bußgeldrahmen wirksam geahndet werden kann. Ein Betrag bis zu 50.000,00 DM ist deshalb notwendig, aber auch angemessen.

Es muß dabei auch bedacht werden, daß andere Ahndungsmöglichkeiten (Strafzinsen, Kündigung des öffentlichen Baudarlehens) dann ausscheiden, wenn ein öffentliches Baudarlehen bereits zurückgezahlt ist und die Wohnungen nur noch der sogenannten Nachwirkungsfrist des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegen.

(noch Ziffer 1 bis 4)

Zu Nummer 3:
Das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum gilt auch für den nicht preisgebundenen Wohnraum. Es ist deshalb folgerichtig, bei Verstößen gegen dieses Verbot die gleichen Sanktionsmöglichkeiten vorzusehen, wie sie durch die zu Nummer 2 genannte Änderung geschaffen werden.

Das seit 18 Jahren geltende Recht mit der Begrenzung des Bußgeldes auf maximal 20.000,00 DM bei Leerstand bzw. Zweckentfremdung von Wohnraum ist angesichts der zunehmenden Bedeutung, die dem Gebot der Erhaltung und zweckbestimmten Nutzung von Wohnraum zukommt, nicht mehr ausreichend. Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum zeugen von einem so auffälligen Fehlverhalten, das nur mit einem wesentlich erhöhten Bußgeldrahmen wirksam geahndet werden kann. Ein Betrag bis zu 50.000,00 DM ist deshalb notwendig, aber auch angemessen.

R 5. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 5 WoBindG) und zu den Eingangsworten

a) In Artikel 1 Nr. 2 ist in § 5 Abs. 2 Satz 4 der Punkt durch einen Strichpunkt zu ersetzen und folgender Halbsatz anzufügen:

"dies ist in der Bescheinigung anzugeben."

b) Die Eingangsworte sind wie folgt zu fassen:

"Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:".

Begründung zu a:
Klarstellung des Gewollten.

Begründung zu b:
Folge des Vorschlages zu a, weil danach das Verwaltungsverfahren von Landesbehörden geregelt wird (Artikel 84 Abs. 1 GG).

In 6. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 5 WoBindG)

In Artikel 1 ist Nummer 2 wie folgt zu fassen:

'2. Dem § 5 Abs. 2 werden folgende Sätze angefügt:

"In den Fällen ... (weiter wie Artikel 1 Nr. 2 des Gesetzentwurfs, bei Annahme von Ziffer 5 in der Fassung dieser Ziffer). Dies gilt nicht, wenn die freizumachende Wohnung angemessen groß ist."'

Begründung:

Der Gesetzentwurf billigt dem Freimacher auch dann einen zusätzlichen Wohnraum zu, wenn die freizumachende Wohnung für den Freimacher angemessen groß im Sinne des § 5 Abs. 2 ist oder war. Der Freimacher kann also aus einer angemessen großen Wohnung in eine Sozialwohnung ziehen, die größer ist als die bisherige Wohnung. Eine solche Begünstigung schmälert im Gegensatz zu den übrigen Wohnungstauschen den Bestand an gefördertem Wohnraum, dient also nicht der besseren Verteilung der Sozialwohnungen. Angesichts des hohen Bedarfs an Sozialwohnungen ist dies nicht vertretbar.

Durch den Änderungsvorschlag wird die Überversorgung des Freimachers zu Lasten der wohnberechtigten Wohnungsuchenden vermieden.

In 7. Zu Artikel 1 Nr. 2a - neu - (§ 8 WoBindG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 2 folgende Nummer 2a einzufügen:

"2a. In § 8 b Abs. 1 wird Satz 2 gestrichen."

Begründung:

Nach § 8 b Abs. 1 Satz 1 gilt der Verzicht auf den Ansatz entstandener oder künftig voraussehbar entstehender laufender Aufwendungen nur für 6 Jahre ab Bezugsfertigkeit. Wegen der Kürze der Frist bis zum Eintritt einer entsprechenden Mieterhöhung werden bei der Bewilligung von öffentlichen Mitteln Aufwendungsverzichte nur in begrenztem Maße akzeptiert. Eine Verlängerung der 6-jährigen Frist kann nicht ausbedungen werden, weil nach § 8 b Abs. 1 Satz 2 die Anwendung des § 27 ausgeschlossen ist. Diese Vorschrift sieht vor, daß vertragliche Verpflichtungen, die über die Verpflichtungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz hinausgehen, vereinbart werden dürfen. Um eine flexiblere Gestaltung der Förderung zu ermöglichen, sollten Vereinbarungen zugelassen werden, nach denen der Bauherr sich über die 6-jährige Frist des § 8 b Abs. 1 Satz 1 hinaus verpflichten darf, auf laufende Aufwendungen zu verzichten. Das entspricht auch der Zielrichtung des § 51 Satz 2 II. WoBauG, eingefügt durch das Wohnungsvereinfachungsgesetz 1985, wonach Verzichte auf künftige, vor der Bewilligung noch nicht absehbare Erhöhungen der Gesamtkosten zur Auflage gemacht werden können. § 8 b Abs. 1 Satz 2 ist deshalb zu streichen.

In 8. Zu Artikel 1 Nr. 2b - neu - (§ 15 WoBindG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 2a - neu - folgende Nummer 2b einzufügen:

'2b. § 15 wird wie folgt geändert:

Zusammenhang mit Ziffer 10

a) In Absatz 1 Satz 1 Buchstabe b werden die Worte "bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres" durch die Worte "bis zum Ablauf des vierzehnten Kalenderjahres" ersetzt.

Begründung:

Die Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger unfreiwilliger Rückzahlung ist auf 14 Jahre auszudehnen, damit die unterschiedlichen Wirkungen der freiwilligen und der unfreiwilligen vorzeitigen Rückzahlungen erhalten bleiben (s. Änderungsvorschlag Ziff. 10).

In 9. Zu Artikel 1 Nr. 2b - neu - (§ 15 WoBindG)

In Artikel 1 ist Nummer 2b - neu - (Änderung des § 15) durch folgenden Buchstaben b zu ergänzen:

Zusammenhang mit Ziffer 11

b) In Absatz 2 werden die Sätze 2 und 3 durch folgenden Satz ersetzt:

"Endet der Förderungszeitraum durch planmäßige Einstellung oder durch Verzicht auf weitere Auszahlungen der Zuschüsse, so gelten für ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung § 16 Abs. 5 und 7 sinngemäß."'

(noch Ziffer 9)

Begründung:

Die Regelung sieht für die ausschließliche Zuschußgewährung die gleichen Rechtsfolgen vor wie § 16 Abs. 3 und 4 bei der Darlehensgewährung. Da § 16 Abs. 3 und 4 zu streichen sind (siehe unten Ziffer 11), kann auch auf die entsprechende Vorschrift in § 15 verzichtet werden. Bei Eigentumsmaßnahmen bleibt die Möglichkeit, die Eigenschaft öffentlich gefördert vorzeitig zu beenden, wie bei einer freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung oder Ablösung von Darlehen erhalten.

In 10. Zu Artikel 1 Nr. 2c - neu - (§ 16 WoBindG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 2b folgende Nummer 2c einzufügen:

"2c. § 16 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte "bis zum Ablauf des achten Kalenderjahres" durch die Worte "bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres" ersetzt.

Begründung:

Durch das Wohnungsbauänderungsgesetz vom 20.02.1980 ist § 16 umgestaltet worden: die Nachwirkungsfrist wurde von 10 auf 8 Jahre verringert, eine Abkürzung der Nachwirkungsfrist außerhalb von Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf wurde eingeführt, und die Landesregierungen wurden ermächtigt, solche Gebiete durch Rechtsverordnungen zu bestimmen. Damals wurde das Ziel verfolgt, die Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen zu lockern. Insbesondere sollte es den Eigentümern der geförderten Wohnungen erleichtert werden, sie durch vorzeitige Rückzahlungen der öffentlichen Mittel von den Belegungs- und Mietpreisbindungen zu befreien. Darin wurde ein Beitrag gesehen, den Bestand der Sozialwohnungen allmählich in marktwirtschaftliche Verhältnisse zu überführen. Seit der Schaffung dieser Vorschrift hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt erheblich verändert:

Die Zahl der neu gegründeten Haushalte ist stark angestiegen. Ursache hierfür sind z.B. die geburtenstarken Jahrgänge, die sich selbständig machen, und die angestiegene Zahl der Scheidungen; jeder Partner sucht eine neue Wohnung. Hinzu kommt, daß die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte durch den Zuzug von Aussiedlern und von Ausländern angewachsen ist.

(noch Ziffer 10)

Die Prognosen gehen dahin (vgl. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Wochenbericht 24/89), daß sich die Zahl der Haushalte über das Jahr 2000 vergrößern wird. Hierzu wird auch die innerhalb der Europäischen Gemeinschaft geltende Freizügigkeit beitragen.

Auf der Angebotsseite ist festzustellen, daß der Nettozuwachs an Wohnungen seit 1985 geringer ist als der Nettozuwachs an Haushalten. Anfangs konnten dadurch die damaligen Wohnungsleerstände abgebaut werden. Ab Mitte 1987 trat jedoch eine Verschärfung der Wohnungssituation ein. Nach heutigen Schätzungen fehlen 400.000 Wohnungen (so das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung a.a.O.). Auch wenn pro Jahr 300.000 neue Wohnungen gebaut werden sollten. wird der Fehlbestand nicht abgetragen werden, weil diese neuen Wohnungen die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen, die in den letzten Jahren stark zugenommen haben, die Wohnungsabrisse und die Haushaltszuwächse ausgleichen müssen. Das Angebot an preiswerten Sozialwohnungen wird sich in den nächsten Jahren überproportional verringern, weil aufgrund planmäßiger und vorzeitiger Rückzahlungen in steigender Zahl Sozialwohnung aus den Bindungen herausfallen werden.

Bei dieser Sachlage kann es nicht mehr Ziel der Wohnungspolitik sein, die Sozialbbindungen zu lockern und den Abbau von Sozialwohnungen zu fördern. Heute geht es vielmehr darum, den Bestand an Sozialwohnungen möglichst lange zu erhalten, um den gestiegenen Bedarf zu befriedigen. Diesem Ziel dienen die Änderungsvorschläge. Um der Entwicklung gegenzusteuern, ist die Nachwirkungsfrist nach vorzeitiger vollständiger freiwilliger Rückzahlung von 8 auf 12 Jahre zu verlängern.

11. Zu Artikel 1 Nr. 2c - neu - (§ 16 WoBindG)

Zusammenhang mit Ziffer 19

In Artikel 1 ist Nummer 2c - neu - (Änderung des § 16) um folgenden Buchstaben b zu ergänzen:

b) Absätze 3, 4 und 8 werden gestrichen.

Als Folge
wird in § 16 Abs. 1 Satz 1 das Zitat
"Absätze 2, 3 und 5"
durch das Zitat
"Absätze 2 und 5"
ersetzt.

Begründung:

Durch den Zuzug von Aussiedlern auch in Gemeinden im ländlichen Bereich und die Verteilung von Asylbewerbern auf solche Gemeinden hat sich auch dort die Wohnungssituation verschlechtert. Es ist deshalb nicht vertretbar, zwischen Gemeinden zu unterscheiden, in denen die Nachwirkungsfrist abgekürzt werden kann (§ 16 Abs. 3), und solchen Gemeinden, wo sie eingehalten werden muß, weil es sich um ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf (§ 16 Abs. 4) handelt. Sowohl § 16 Abs. 3 als auch § 16 Abs. 4 sowie, als Folge, § 16 Abs. 8 sind deshalb zu streichen.

In 12. Zu Artikel 1 Nr. 2d - neu - (§ 16a WoBindG)

Zusammenhang mit Ziffer 18

In Artikel 1 ist nach Nummer 2c - neu - folgende Nummer 2d anzufügen:

"2d. § 16a wird gestrichen."

Begründung:

Nach § 16 a entfällt die Kostenmiete in Gemeinden unter 200.000 Einwohnern, wenn die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt werden, 6 Monate nach dem Zeitpunkt. Die Belegungsbindung bleibt aber bestehen. Die Wohnung darf nur an einen wohnberechtigten Wohnungsuchenden vermietet werden, obwohl der Vermieter nach Ablauf der Sechsmonatsfrist die örtliche Vergleichsmiete verlangen darf. Durch den Wegfall der Mietpreisbindung ist die Sozialwohnung für Einkommensschwache weitgehend entwertet. Die Eigenschaft öffentlich gefördert ist "ausgehöhlt".

Der Zweck der Vorschrift (die in der jetzigen Form im Vermittlungsausschuß zustande gekommen ist) ist nicht eindeutig erkennbar. § 16 a ist entbehrlich und kann gestrichen werden.

In 13. Zu Artikel 1 Nr. 2e - neu - (§ 17 WoBindG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 2d - neu - folgende Nummer 2e anzufügen:

"2e. In § 17 Abs. 1 Satz 1 werden die Worte
"bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres"
durch die Worte
"bis zum Ablauf des sechsten Kalenderjahres"
ersetzt.

Begründung:

Im Interesse des Schutzes der Mieter ist bei Zwangsversteigerungen die Frist bis zum Ablauf der Eigenschaft öffentlich gefördert von 3 auf 6 Jahre zu verlängern.

In 14. Zu Artikel 1 Nr. 2f - neu - (§ 18 WoBindG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 2e - neu - folgende Nummer 2f anzufügen:

'2f. Dem § 18 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

"Die Bestätigung ist in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht verbindlich."'

Begründung:

Die Rechtsnatur der Bestätigung wird unterschiedlich beurteilt. Das Bundesverwaltungsgericht und einige Oberverwaltungsgerichte halten die Bestätigung für einen begünstigenden, feststellenden Verwaltungsakt (BVerwG, Urteil vom 18.01.1978, BBauBl. 1979, S. 226, und vom 12.07.1978, Buchholz 454.31 § 18 WoBindG Nr. 1; OVG Bremen, Urteil vom 18.06.1985, WM 1985 , S. 394, BayVGH, Beschluß vom 17.02.1989, ZMR 1989 Heft 5). Anderer Auffassung ist das OVG Münster (Urteil vom 15.06.1982, BBauBl. 1983, S. 399).

Angesichts der differenzierten Regelungen über die Dauer der Wohnungsbindung nach §§ 15 ff. besteht ein Bedürfnis nach rechtsverbindlicher behördlicher Feststellung des Endtermins der Eigenschaft öffentlich gefördert. Diesem Bedürfnis trägt der Änderungsvorschlag Rechnung.

In 15. Zu Artikel 1 Nr. 2g - neu - (§ 22 WoBindG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 2f - neu - folgende Nummer 2g anzufügen:

'2g. In § 22 erhält der Absatz 5 folgende Fassung:

"(5) § 28 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe a ist nur auf solche Miet- und Genossenschaftswohnungen anzuwenden, die die zuständige Stelle nach Absatz 3 Buchstabe b von der Zweckbindung der Bergarbeiterwohnungen unbefristet freigestellt hat. Wird erst nach der vorzeitigen Rückzahlung unbefristet freigestellt, ist diese Vorschrift mit der Maßgabe anzuwenden, daß in § 28 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe a an die Stelle des Zeitpunkts der Rückzahlung der Zeitpunkt der Freistellung tritt."'

Begründung:

Die Änderungen der Sätze 1 und 2 sind Folgeänderungen zu den Vorschlägen unter den Ziffern 8 und 9.

Durch den Wegfall von Satz 3 wird § 16 Abs. 1 unmittelbar anwendbar. Die Nachwirkungsfrist verlängert sich von 10 Jahre auf 12 Jahre. Damit wird der Zweck der geltenden 10-jährigen Nachwirkungsfrist, den Anreiz zu vorzeitigen Rückzahlungen zu verringern, verstärkt.

In 16. Zu Artikel 1 Nr. 2h - neu - (§ 23 WoBindG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 2g - neu - folgende Nummer 2h anzufügen:

"2h. In § 23 wird das Zitat
"§§ 13 bis 17"
durch das Zitat
"§§ 13 bis 18"
ersetzt."

Begründung:

Die Bestätigung, die das Ende der Eigenschaft öffentlich gefördert verbindlich feststellt, soll auch bei der Anwendung anderer Gesetze maßgebend sein.

In R

17. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 25 WoBindG)

In Artikel 1 sind in Nummer 3 Buchstabe b die Worte "Art und Schwere des Verstoßes" durch die Worte "der Wohnwert der Wohnung und die Schwere des Verstoßes" zu ersetzen.

In

Bei Annahme entfällt die Begründung R

Begründung:

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im Urteil vom 26.06.1987 (DÖV 1988 S. 265) ist die Anwendung des § 25 WoBindG für die Verwaltung so erschwert worden, daß sie nur mit einem nicht mehr zu vertretenden Verwaltungsaufwand praktiziert werden kann. Es ist deshalb zu begrüßen, daß für die Bemessung der Geldleistung nur noch zwei Schadenskriterien maßgebend sein sollen. Nach dem genannten Urteil des Bundesverwaltungsgerichts handelt es sich bei der in § 25 Abs. 1 WoBindG vorgesehene Abgabe um Schadenersatz "sozusagen in abgabenrechtlichem Gewand" oder, anders ausgedrückt, um eine an Stelle des gewissermaßen individuellen Schadenersatzes tretende, im Vergleich zu ihm in der Bemessung vereinfachte Abgabe.

Der durch schuldhafte Verstöße gegen Pflichten aus dem Wohnungsbindungsgesetz ausgelöste Schaden besteht in dem Aufwand an öffentlichen Mitteln, die zur Förderung einer neuen Sozialwohnung erforderlich sind. Sie wird anstelle der bestimmungswidrig verwendeten Wohnung der wohnberechtigten Bevölkerung zur Verfügung gestellt.

Nach dem Bundesverwaltungsgericht ist für den Umfang des durch die bestimmungswidrige Verwendung einer

(noch Ziffer 17)

Sozialwohnung entstehenden Schadens in erster Linien deren "Wohnwert" wesentlich. Nach Auffassung des Gerichts reicht es aus, wenn der Wohnwert vereinfachend auf der Grundlage der Wohnungsgröße, der Ausstattung (Wohnung mit oder ohne Sammelheizung, mit oder ohne Bad oder Dusche) und der Bauzeit (Differenzierung nach Baualtersklassen) ermittelt wird. Dieses Hauptschadensdatum ist anstelle der Art des Verstosses als Bemessungskriterium in das Gesetz aufzunehmen.

R

Entfällt bei Annahme der Begründung In

Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 26.06.1987 (Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 1988, S. 215) ist die Anwendung des § 25 Abs. 1 WohnBindG derartig erschwert worden, daß sie in der Praxis zu einem nicht mehr vertretbaren Verwaltungsaufwand führt. Es ist daher zu begrüßen, daß der Entwurf für die Bemessung der Geldleistung nur noch zwei Schadenskriterien maßgebend sein läßt. Es erscheint jedoch nicht sinnvoll, die "Art des Verstoßes" als Bemessungskriterium in das Gesetz aufzunehmen.

Für den Umfang des durch die bestimmungswidrige Verwendung einer Sozialwohnung entstehenden Schadens ist in erster Linie deren "Wohnwert" wesentlich. Es reicht aus, wenn der Wohnwert vereinfachend auf der Grundlage der Wohnungsgröße, der Ausstattung (Wohnung mit oder ohne Sammelheizung, mit oder ohne Bad oder Dusche) oder der Bauzeit ermittelt wird.

In 18. Zu Artikel 1 Nr. 5 - neu - (§ 28 WoBindG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 4 - neu - folgende Nummer 5 anzufügen:

Setzt Annahme von Ziffer 12 voraus

' 5. § 28 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 2 Buchstabe a wird das Zitat
"§ 16 oder § 16a"
durch das Zitat
"§ 16" ersetzt."

Begründung:
Folgeänderung zu der Änderung unter Ziffer 12.

In 19. Zu Artikel 1 Nr. 5 - neu - (§ 28 WoBindG)

In Artikel 1 ist Nummer 5 - neu - (Änderung des § 28) um folgenden Buchstaben b zu ergänzen:

Setzt Annahme von Ziffer 11 voraus

b) In Absatz 1 Satz 2 Buchstabe b wird das Zitat
"§ 15 Abs. 2 Satz 2 oder § 16 Abs. 2,3 oder 7"
durch das Zitat
"§ 15 Abs. 2 Satz 2 oder § 16 Abs. 2 oder 7"
ersetzt.'

Begründung:
Folgeänderung zu der Änderung unter Ziffer 11.

In 20. Zu Artikel 4

Artikel 4 ist wie folgt zu fassen:

"Artikel 4
Inkrafttreten

Zusammenhang mit den Ziffern 8 bis 11

(1) Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

(2) Dieses Gesetz ist vom Zeitpunkt des Inkrafttretens an auch auf Wohnungen anzuwenden, für die die Nachwirkungsfrist nach § 15 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe b, § 16 Abs. 1, §§ 16 a, 17 Abs. 1 Satz 1 WoBindG bereits in Lauf gesetzt worden ist.

(3) § 16 Abs. 3 Nr. 2 und 3 a.F. WoBindG gelten fort, wenn eine der dort genannten Nachwirkungsfristen vor Inkrafttreten dieses Gesetzes in Lauf gesetzt worden sind.

Begründung:

Die wohnungspolitische Lage ist gekennzeichnet von einer sehr starken Nachfrage nach preiswerten öffentlich geförderten Wohnungen. Die Zahl der neugegründeten Haushalte ist erheblich angestiegen, weil sich die geburtenstarken Jahrgänge selbständig machen. Hinzu kommt, daß die Zahl der wohnungsuchenden Haushalte durch den Zuzug von Aussiedlern, Umsiedlern und Ausländern angewachsen ist. Sie wollen insbesondere mit preiswerten Sozialmietwohnungen versorgt werden. Die erheblichen Anstrengungen, die Bund, Länder und Gemeinden durch die Förderung des Neubaues von Sozialwohnungen unternehmen, reichen nicht aus, um den Bedarf zu decken. Die schwierige Versorgungslage kann dadurch abgemildert werden, daß auch die zahlreichen in der Nachwirkungsfrist befindlichen

(noch Ziffer 20)

Wohnungen - allein in Nordrhein-Westfalen sind es Ende 1988 281.000 Wohnungen - länger für die einkommensschwachen Teile der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Ihre Versorgung mit preiswertem öffentlich geförderten Wohnraum muß Vorrang haben vor dem Vertrauen der Bauherren und Vermieter, die die öffentlichen Mittel vorzeitig zurückgezahlt haben, auf den Fortbestand der geltenden gesetzlichen Regelung (vgl. auch Bundesverwaltungsgericht Urt. v. 12.7.1978, Buchholz 454.31 zu § 18 WoBindG 1965).

Eine Ausnahme ist lediglich gerechtfertigt, wenn die abgekürzten und abkürzbaren Fristen des § 16 Abs. 3 bereits in Gang gesetzt worden sind.

376/1/89

In 21. Zu Artikel 4

Artikel 4 ist um folgende Bestimmung zu ergänzen: *)

Bei Annahme entfällt Ziffer 22

"§ 25 Abs. 1 WoBindG ist auch anzuwenden, wenn der schuldhafte Verstoß vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begangen worden ist und Geldleistungen noch nicht bestandskräftig festgesetzt worden sind oder fortlaufend zu entrichten sind."

Begründung:

Die Neuregelung erfaßt Verstöße, die vor Inkrafttreten des Gesetzes begangen worden sind, für die aber eine Geldleistung noch gar nicht oder noch nicht bestandskräftig festgesetzt worden ist. Diese Verstöße sollen bereits mit den höheren Geldleistungssätzen ausgeglichen werden.

Ist ein bestandskräftiger Leistungsbescheid für einen in der Vergangenheit liegenden Verstoß erlassen worden und dauert der Verstoß über den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes an, dann ist er ab Inkrafttreten des Gesetzes nach diesem auszugleichen.

---

*) Bei Annahme von Ziffer 20 als Absatz 4, bei Ablehnung als Satz 2.

R 22. Zu Artikel 4

Artikel 4 ist um folgende Bestimmung zu ergänzen: *)

Entfällt bei Annahme von Ziffer 21

"§ 25 Abs. 1 WoBindG ist auf Verstöße, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes stattgefunden haben, in der bis dahin geltenden Fassung anzuwenden."

Begründung:

Vermeidung einer verfassungsrechtlich bedenklichen Rückwirkung.

B.

Der Finanzausschuß
empfiehlt dem Bundesrat, gegen den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes keine Einwendungen zu erheben.

*) Bei Annahme von Ziffer 20 als Absatz 4, bei Ablehnung als Satz 2.