

27.04.01**Empfehlungen
der Ausschüsse**Wo - FS - Fz - Inzu **Punkt** der 763. Sitzung des Bundesrates am 11. Mai 2001

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts**Der federführende Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und
Raumordnung (Wo),****der Ausschuss für Familie und Senioren (FS),****der Finanzausschuss (Fz) und****der Ausschuss für Innere Angelegenheiten (In)**empfehlen dem Bundesrat, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des
Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

- Wo 1. Zu Artikel 1 (§ 2 Abs. 1 Nr. 2a - neu -, § 38 Abs. 1 Satz 1 WoFG)

In Artikel 1 ist in § 2 Abs. 1 nach Nummer 2 folgende Nummer einzufügen:

"2a. Ersterwerb des Wohnraums vom Bauherrn,"

Als Folge sindin § 38 Abs. 1 Satz 1 nach den Wörtern "zur Förderung des Wohnungsbaus" die
Wörter ", des Ersterwerbs" einzufügen.**Ausgeliefert am****30. APR. 2001**

...

(noch Ziffer 1)

Begründung:

Der Ersterwerb vom Bauherrn ist nicht ausdrücklich als Fördergegenstand genannt. Wie § 11 Abs. 1 Nr. 2 zeigt, soll aber auch der Ersterwerb Fördergegenstand sein; dort ist der Ersterwerb ausdrücklich neben den anderen Fördergegenständen angeführt.

§ 2 Abs. 1 ist daher zur Klarstellung entsprechend zu ergänzen.

Mit der Änderung von § 2 Abs. 1 ist als Folge § 38 Abs. 1 Satz 1 entsprechend zu ergänzen; bliebe es bei der Änderung von § 2 Abs.1, könnte in § 38 Abs. 1 Satz 1 ein nicht zutreffender Umkehrschluss gezogen werden.

Wo 2. Zu Artikel 1 (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 WoFG)

In Artikel 1 sind in § 2 Abs. 1 Nr. 4 nach dem Wort "Wohnraums" die Wörter "zur Selbstnutzung" einzufügen.

Begründung:

Die Fördergegenstände sind auf den Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung zu beschränken. Der reine Eigentumsübergang von Mietwohnraum, ohne dass gleichzeitig Belegungsrechte erworben werden, ist nicht förderwürdig. Der Erwerb von Mietwohnraum in Verbindung mit dem Erwerb von Belegungsrechten ist bereits von § 2 Abs. 1 Nr. 3 erfasst.

Wo 3. Zu Artikel 1 (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 WoFG)

In Artikel 1 sind in § 2 Abs. 2 Nr. 1 nach dem Wort "Vorzugsbedingungen" die Wörter ", auch zur nachstelligen Finanzierung" einzufügen.

Begründung:

Die Darlehen, die zur sozialen Wohnraumförderung vergeben werden, müssen für die Deckung der Finanzierung nicht nur im erststelligen Finanzierungsraum sondern auch im nachstelligen Finanzierungsraum vergeben werden können. Die mit der Finanzierung beauftragten Landeskreditanstalten unterliegen dem

(noch Ziffer 3)

Gesetz über das Kreditwesen und benötigen die Klarstellung im Gesetz zur Vergabe der Mittel im nachstelligen Bereich.

Wo
In

4. Zu Artikel 1 (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 1 WoFG)

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung zu prüfen, inwieweit die nach dem 3. Förderweg bisher zulässige Förderung einer Zinsverbilligung von Kapitalmarktdarlehen durch Zinszuschüsse mit den in § 2 Abs. 2 Nr. 1 WoFG genannten Fördervarianten sowie der Regelung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 WoFG "...Verzinsung und Tilgung der Fördermittel," weiterhin vereinbar ist.

Begründung:

Die auf einer Zinsbezuschussung beruhende Zinsverbilligung von Kapitalmarktdarlehen soll in Sachsen unverändert als Fördereigenart beibehalten werden. An einer derartigen Förderpraxis wäre Sachsen gehindert, wenn Verzinsung und Tilgung der Fördermittel zwingender Regelungsinhalt der öffentlich-rechtlichen Förderzusage sein müsste. Eine derartige Regelung passt nicht in das System der Zinsbezuschussung von Kapitalmarktdarlehen, da hier eine "Verzinsung und Tilgung der Fördermittel" gerade nicht stattfindet. Es besteht weiterhin die Gefahr, dass künftig Änderungen am zivilrechtlichen Darlehensverlauf (z.B. Erhöhung der Tilgung oder vorfällige Zahlungen) einer Änderung der Förderzusage bedürfen. In verschiedenen Rechtsstreitigkeiten vor den Zivilgerichten konnte die Förderbank bisher mit Erfolg darauf verweisen, dass für die zivilrechtlichen Fragen des Darlehenverhältnisses das öffentliche Recht keine unmittelbaren Auswirkungen hat.

Der Freistaat Sachsen geht davon aus, dass die bisherige Förderpraxis mit den gegenständlichen Regelungen nicht unterbunden werden soll und Bestimmungen zu Verzinsung und Tilgung der Fördermittel in der Förderzusage nur dann getroffen werden müssen, wenn dies durch die Art der Förderung indiziert ist.

In 5. Zu Artikel 1 (§ 3 Abs. 2 Satz 3 und 4 - neu - WoFG)

In Artikel 1 ist § 3 Abs. 2 wie folgt zu ändern:

a) Satz 3 ist wie folgt zu fassen:

"Zuständige Stelle im Sinne dieses Gesetzes ist die nach Landesrecht zuständige Stelle oder die von der Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmte Stelle."

b) Nach Satz 3 ist folgender Satz anzufügen:

"Die Landesregierung kann die Ermächtigung in Satz 3 durch Rechtsverordnung auf die zuständige oberste Landesbehörde übertragen."

Begründung:

Nach der Verfassungsrechtslage im Freistaat Sachsen ist zweifelhaft, inwieweit die vorgesehene Regelung "...in sonstiger Weise bestimmt wird" den Anforderungen an eine hinreichend bestimmte Ermächtigungsgrundlage gerecht wird. Mit der vorgeschlagenen Delegationsbefugnis wäre bereits durch Bundesgesetz die Voraussetzung dafür geschaffen, Zuständigkeiten flexibel zu regeln und die Verordnungsermächtigung auf die zuständige oberste Landesbehörde weiter zu übertragen.

In 6. Zu Artikel 1 (§ 3 Abs. 3 WoFG)

In Artikel 1 ist § 3 Abs. 3 zu streichen.

(noch Ziffer 6)

Begründung:

Die Beteiligung der Kommunen im Rahmen der Entscheidungen des Landes über den Einsatz der Fördermittel bedarf keiner bundesrechtlichen Regelung. Im Rahmen des föderalen Aufbaus der Bundesrepublik ist es Aufgabe der Länder, entsprechend den jeweiligen Erfordernissen selbständig und eigenverantwortlich über den Einsatz der Fördermittel im Land und die Einbeziehung der kommunalen Gebietskörperschaften in die Entscheidungsprozesse zu befinden.

Zudem führen diese Regelungen zur Verzögerung der Förderverfahren und damit zu einem verzögerten Einsatz der Fördermittel. Der Zusammenhang von § 3 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 mit Halbsatz 2 zeigt nämlich, dass es nicht um eine Berücksichtigung gemeindlicher Belange im Allgemeinen geht (etwa durch eine Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände), sondern um die konkreten Belange der jeweiligen Gemeinde; da diese Belange aber häufig nicht bereits bekannt sein werden oder auch angesichts einer beabsichtigten Förderung neu gebildet werden könnten, bedarf es demnach in jedem Förderverfahren einer Beteiligung der Gemeinde, um dieser die Möglichkeit zu geben, ihre aktuellen Belange zur Berücksichtigung einzubringen.

Die bisherige Förderpraxis hat gezeigt, dass auch ohne ausdrückliche bundesrechtliche Regelung die berechtigten Belange der Kommunen hinreichend berücksichtigt werden können.

Wo 7. Zu Artikel 1 (§ 5 Abs. 3 Satz 1 WoFG)

In Artikel 1 ist § 5 Abs. 3 Satz 1 wie folgt zu fassen:

"Die in den §§ 6 bis 8 und 10 bezeichneten Grundsätze sind bei den Bestimmungen nach Absatz 2 in der Abwägung zu berücksichtigen."

Begründung:

Die Länder haben die in den §§ 6 bis 8 und 10 bezeichneten Grundsätze bei den Bestimmungen nach § 5 Abs. 2 zu berücksichtigen. Damit werden die Grundsätze in der durch die Länder getroffenen Abwägung auch für

(noch Ziffer 7)

Einzelentscheidungen bei Durchführung der Förderung verbindlich. Eine davon gesonderte originäre Gewichtung bei der Einzelfallentscheidung ist nicht nur entbehrlich, sondern - wegen der nicht geklärten Hierarchie zwischen den beiden Abwägungsvorgängen - schädlich.

Wo 8. Zu Artikel 1 (§ 11 Abs. 1 WoFG) allgemein

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob nicht in § 11 Abs. 1 als Förderempfänger auch der um Wohnkosten entlastete Mieter zu nennen ist.

Begründung:

§ 11 Abs. 1 nennt nicht den Mieter als möglichen Empfänger einer Förderung. Z.B. wird aber eine Zusatzförderung regelmäßig auf Grund eines an den Mieter gerichteten Bewilligungsbescheides diesem ausgezahlt werden (jedenfalls ergibt sich aus § 32 Abs. 5 die Zulässigkeit dieser Verfahrensweise). Es handelt sich hier um eine echte Subjektförderung.

Die Rechtskonstruktion des § 88e Abs. 3 Satz 2 II. WoBauG sollte hingegen nicht übernommen werden. Zwar soll eine Zusatzförderung "auch" an den Vermieter ausgezahlt werden können, jedoch nicht im Regelfall. Die Erfahrungen der Praxis stehen entgegen: Dem Vermieter würde ein hoher Verwaltungsaufwand überbürdet, beim Mieter würde das Recht auf informationelle Selbstbestimmung unnötig eingeschränkt.

Wo 9. Zu Artikel 1 (§ 11 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 WoFG)

In Artikel 1 ist § 11 wie folgt zu ändern:

- a) In Absatz 3 Satz 1 ist die Angabe "Nr. 1" zu streichen.

(noch Ziffer 9)

b) Absatz 4 ist zu streichen.

Begründung:

Auch bei Bauherren von Eigentumsmaßnahmen muss der Grunderwerb gesichert sein. Auch die Erwerber von Wohnraum und die Verfügungsberechtigten über Wohnungen, an denen Belegungsrechte begründet werden sollen, müssen die Gewähr für die ordnungsmäßige Verwaltung des Wohnraumes besitzen. Auch beim Erwerb von Belegungsrechten kommt es auf Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Verfügungsberechtigten an.

Wo
In

10. Zu Artikel 1 (§ 13 Abs. 3 Satz 2 und 3 - neu - WoFG)

In Artikel 1 ist § 13 Abs. 3 Satz 2 durch folgende Sätze zu ersetzen:

"Die Miet- und Belegungsbindungen aus der Förderzusage gehen auf den Rechtsnachfolger über. Der Übergang von Rechten aus der Förderzusage bedarf der Zustimmung der zuständigen Stelle."

Begründung:

Die gegenwärtige Fassung ist mindestens missverständlich, soweit sie die Auslegung nach Maßgabe der Begründung zulässt, dass neben den objektbezogenen auch schuldrechtliche Rechte und Pflichten kraft Gesetzes auf den Rechtsnachfolger des Förderempfängers übergehen. Dies kann so nicht gewollt sein. Der zuständigen Stelle muss nach pflichtgemäßer Anzeige (§ 27 Abs. 8 WoFG) die Möglichkeit der Prüfung der Fördervoraussetzungen bezüglich der Person des Rechtsnachfolgers und der Entscheidung nach Maßgabe der einschlägigen Förderbestimmungen eröffnet sein.

Wo 11. Zu Artikel 1 (§ 23 Abs. 2 Satz 1 WoFG)

In Artikel 1 ist § 23 Abs. 2 Satz 1 wie folgt zu fassen:

"Werden keine Pflichtbeiträge nach Absatz 1 Nr. 2 oder 3 geleistet, so werden laufende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen in der tatsächlich geleisteten Höhe, höchstens bis zu 10 Prozent des sich nach den §§ 21 und 22 ergebenden Betrages abgezogen, wenn die Beiträge der Zweckbestimmung der Pflichtbeiträge nach Absatz 1 Nr. 2 oder 3 entsprechen."

Begründung:

Klarstellung des Gewollten. Ein Abzug nach Absatz 2 kommt nur in Betracht, wenn ein Abzug nach Absatz 1 nicht in Betracht kommt.

Wo 12. Zu Artikel 1 (§ 23 Abs. 2 Satz 2 WoFG)

In Artikel 1 sind in § 23 Abs. 2 Satz 2 nach dem Wort "Angehörigen" die Wörter "oder Lebenspartners" einzufügen.

Begründung:

Im Hinblick auf das Lebenspartnerschaftsgesetz muss hier, wie z.B. auch in § 18 der unterhaltsberechtigten Lebenspartner genannt werden. Nur dann können auch Beitragszahlungen zu Gunsten des Lebenspartners bei der Einkommensermittlung berücksichtigt werden.

Wo 13. Zu Artikel 1 (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WoFG)

In Artikel 1 ist in § 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 jeweils das Wort "Menschen" durch das Wort "Haushaltsangehörigen" und das Wort "Mensch" durch das Wort "Haushaltsangehörige" zu ersetzen.

Begründung:

Anpassung an den Sprachgebrauch des Wohnraumförderungsgesetzes (§ 18).

Wo 14. Zu Artikel 1 (§ 24 Abs. 1 Nr. 4 WoFG) allgemein

Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob der in § 24 Abs. 1 Nr. 4 genannte Freibetrag für Alleinerziehende im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes zur steuerlichen Berücksichtigung der Kinderbetreuungskosten (Beschluss vom 10.11.1998) durch einen Elternfreibetrag ersetzt werden muss.

Wo 15. Zu Artikel 1 (§ 26 Abs. 2 Satz 2 WoFG)

In Artikel 1 sind in § 26 Abs. 2 Satz 2 die Wörter "der zuständigen Stelle (Wohnberechtigungsschein)" durch die Wörter "nach § 27" zu ersetzen.

Begründung:

Der Klammerzusatz "(Wohnberechtigungsschein)" erweckt den Eindruck, als sei diese Bescheinigung hier legaldefiniert. Die dem letzten Halbsatz allenfalls zu entnehmende Umschreibung (der Wohnberechtigungsschein ist eine Bescheinigung der zuständigen Stelle, aus der sich die Wohnberechtigung eines Wohnungssuchenden ergibt) hat aber keinen eigenständigen definitorischen Erkenntniswert. Besser ist statt dessen eine Bezugnahme auf § 27.

Wo 16. Zu Artikel 1 (§ 27 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 WoFG)

In Artikel 1 sind in § 27 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 die Wörter "nach § 10 maßgebliche" durch die Wörter "im Sinne des Absatzes 4 angemessene" zu ersetzen.

Begründung:

Es muss klargestellt werden, dass der Wohnberechtigungsschein unter Berücksichtigung der für die Haushaltsgröße des Wohnungssuchenden angemessenen Wohnfläche und nicht gem. der nach § 10 förderfähigen Wohnfläche zu erteilen ist. Die Wohnfläche, die für die Erteilung des Wohnberechtigungsscheines maßgeblich ist, ist mit der für die Förderung maßgeblichen Wohnfläche nicht zwangsläufig identisch.

Wo 17. Zu Artikel 1 (§ 27 Abs. 1 und 3 WoFG) allgemein

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung zu prüfen, welche materiellen Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines gelten sollen. In der vorliegenden Fassung sind diese Voraussetzungen sowohl in § 27 Abs. 1 Satz 2 als auch – widersprüchlich - in § 27 Abs. 3 Sätze 1 und 2 geregelt.

Wo 18. Zu Artikel 1 (§ 27 Abs. 3 Satz 4 WoFG)

In Artikel 1 sind in § 27 Abs. 3 Satz 4 nach den Wörtern "Der Wohnberechtigungsschein kann" die Wörter "mit Geltung für das Gebiet eines Landes" einzufügen.

(noch Ziffer 18)

Begründung

Die Ermessensentscheidung, den Wohnberechtigungsschein in Abweichung von der Einkommensgrenze zu erteilen, kann in den Fällen der Nummer 2 nur im Hinblick auf eine bestimmte Wohnung fehlerfrei getroffen werden. Auch in den Fällen der Nummer 1 müssen in die Entscheidung sowohl die jetzige Versorgung als auch die angestrebte Versorgung des Wohnungssuchenden mit Wohnraum einfließen, aber auch die Versorgung der wohnberechtigten Bevölkerung im Bereich der zuständigen Stelle, in deren Bereich die angestrebte Wohnung liegt. Insbesondere können in die Ermessensentscheidung aber auch landespolitische Zielsetzungen einfließen. Deshalb ist es sachgerecht, den Geltungsbereich der Wohnberechtigungsbescheinigung von Gesetzes wegen regional auf das Gebiet eines Landes zu begrenzen.

Wo 19. Zu Artikel 1 (§ 27 Abs. 6 Satz 1 und 2 WoFG)

In Artikel 1 ist in § 27 Abs. 6 Satz 1 und 2 jeweils nach der Angabe "Absatz 1" die Angabe "Satz 1" einzufügen.

Begründung:

Der Gesetzentwurf nimmt in § 27 Abs. 6 Satz 1 zweimal und ein weiteres Mal in § 27 Abs. 6 Satz 2 jeweils auf Absatz 1 insgesamt, also auch auf die materiellen Voraussetzungen für die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins nach Absatz 1 Satz 2 Bezug.

In § 27 Abs. 6 Satz 1 erster Halbsatz und in § 27 Abs. 6 Satz 2 ist diese Bezugnahme deswegen nicht angebracht, weil das Risiko einer zu Unrecht erteilten Wohnberechtigungsbescheinigung undifferenziert und zu weitgehend auf die Mietvertragsparteien verlagert wird. Das allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz regelt in den Vorschriften über die Aufhebung von Verwaltungsakten unter Berücksichtigung unterschiedlicher Fallgestaltungen, wie mit einer zu Unrecht erteilten Wohnberechtigungsbescheinigung verfahren werden kann.

(noch Ziffer 19)

Auch in § 27 Abs. 6 Satz 1 zweiter Halbsatz ist die Bezugnahme auch auf Absatz 1 Satz 2 zu weitgehend. Wie bei der erstmaligen Überlassung ist vom Verfügungsberechtigten auch hier lediglich zu verlangen, dass er sich nach Absatz 1 Satz 1 einen Wohnberechtigungsschein übergeben lässt. Keinesfalls kann ihm hier darüber hinaus noch eine materielle Prüfpflicht gemäß den Voraussetzungen des Absatz 1 Satz 2 auferlegt werden.

Wo 20. Zu Artikel 1 (§ 27 Abs. 7 Satz 4 WoFG)

In Artikel 1 sind in § 27 Abs. 7 Satz 4 nach den Wörtern "Geldausgleich in angemessener Höhe" die Wörter "oder unter der Bedingung, dass der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle das Besetzungsrecht für eine Ersatzwohnung vertraglich einräumt," einzufügen.

Begründung:

Die bisher durch § 12 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 7 Abs. 3 Satz 2 WoBindG ausdrücklich gegebene Möglichkeit, bei der Entscheidung über die Genehmigung der Zweckentfremdung oder baulichen Veränderung einer Sozialwohnung auch die Verfügbarkeit einer Ersatzwohnung mit einzubeziehen, soll auch künftig offen gehalten werden.

Wo 21. Zu Artikel 1 (§ 27 Abs. 7a - neu - WoFG)

In Artikel 1 ist in § 27 nach Absatz 7 folgender Absatz einzufügen:

"(7a) Eine Genehmigung zur Selbstnutzung ist zu erteilen, wenn der Verfügungsberechtigte mindestens vier geförderte Wohnungen geschaffen hat, von denen er eine selbst benutzen will. Die maßgebliche Einkommensgrenze für den geförderten Wohnraum muss in diesem Fall nicht eingehalten werden."

(noch Ziffer 21)

Begründung:

Die bisherigen Erleichterungen für Bauherren müssen erhalten bleiben, um weiterhin einen Anreiz für die Investition in die soziale Wohnraumförderung zu geben.

Wo 22. Zu Artikel 1 (§ 28 Abs. 2 Satz 2 - neu - WoFG)

In Artikel 1 ist in § 28 Abs. 2 nach Satz 1 folgender Satz anzufügen:

"Er hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende in der Vertragsgrundlage für die Wohnungsüberlassung anzugeben."

Begründung:

Für den Mieter einer im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung gebundenen Wohnung sind die in der Förderzusage bestimmte höchstzulässige Miete und die voraussichtliche Dauer der Bindungen von wesentlicher Bedeutung. Hierzu sollte eindeutige Klarheit bei den betroffenen Mietern gegeben sein.

Der Auskunftsanspruch des Mieters gemäß § 28 Abs. 5 Satz 2 WoFG ist hierfür nicht ausreichend. Dies insbesondere dann, wenn sich der Mieter ggf. gemäß § 28 Abs. 5 Satz 1 WoFG gegenüber dem Vermieter auf diese Rechte berufen muss, weil der Vermieter im Laufe des Mietverhältnisses gegen die Bindungen aus der Förderzusage (absichtlich oder unabsichtlich) verstößt.

Die Hinweispflicht soll für alle Arten der Überlassung des Mietwohnraums im Sinne des § 17 Abs. 3 WoFG gelten.

Wo 23. Zu Artikel 1 (§ 31 Abs. 3 Satz 2 WoFG) allgemein

Die Bundesregierung wird gebeten zu prüfen, ob es angezeigt ist, in Artikel 1 in § 31 Abs. 3 Satz 2 auch die Bußgeldtatbestände des § 52 WoFG für die Ersatzwohnungen für anwendbar zu erklären.

Begründung:

Die Ersatzwohnung soll grundsätzlich in gleicher Weise gebunden sein wie bisher die Förderwohnung, soweit keine abweichende Vereinbarung getroffen wird. Hierzu gehören auch die in § 52 WoFG geregelten Tatbestände von Ordnungswidrigkeiten.

Deshalb sollten auch für Ersatzwohnungen die Bußgeldvorschriften des § 52 WoFG anwendbar sein.

Wo 24. Zu Artikel 1 (§ 32 Abs. 1 Satz 2 WoFG)

In Artikel 1 sind in § 32 Abs. 1 Satz 2 die Wörter "nach § 61 des Verwaltungsverfahrensgesetzes" zu streichen.

Begründung:

Nach § 1 Abs. 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (des Bundes) findet das Verwaltungsverfahrensgesetz bei der Ausführung von Bundesrecht keine Anwendung, soweit die öffentlich-rechtliche Verwaltungstätigkeit der Länderbehörden landesrechtlich geregelt ist. Letzteres ist in Hessen wie auch in den meisten anderen Ländern der Fall. Damit unvereinbar ist somit die vorgeschriebene Anwendung des § 61 Verwaltungsverfahrensgesetzes (des Bundes). Sie widerspricht im Übrigen auch dem in den §§ 1, 2 des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes festgelegten Anwendungsbereich dieses Landesverwaltungsverfahrensgesetzes. Entsprechendes dürfte auch für die anderen Länder gelten. Mit der vorgeschlagenen Streichung wird gewährleistet, dass beim Vollzug des Wohnungsbauförderungsrechts durch Länder und Gemeinden einheitlich das Verwaltungsverfahrensgesetz des jeweiligen Landes

(noch Ziffer 24)

gilt. Anderenfalls ergeben sich zudem besondere Probleme, wenn das Wohnungsbauförderungsrecht ergänzend durch Landesrecht geregelt wird, weil Länder und Gemeinden dann gleichzeitig auch Landesrecht anwenden.

Wo 25. Zu Artikel 1 (§ 32 Abs. 2 Satz 1 WoFG)

In Artikel 1 sind in § 32 Abs. 2 Satz 1 die Wörter "im Sinne des § 3 Abs. 4 bis 6 des Bundesdatenschutzgesetzes" zu streichen.

Begründung:

Nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) findet das BDSG für öffentliche Stellen der Länder keine Anwendung, soweit der Datenschutz durch Landesgesetz geregelt ist. Letzteres ist in Hessen wie auch in den meisten anderen Ländern der Fall. Damit unvereinbar ist somit die vorgeschriebene Anwendung des § 3 BDSG. Sie widerspricht im Übrigen auch dem in § 3 des Hessischen Datenschutzgesetzes festgelegten Anwendungsbereich dieses Landesdatenschutzgesetzes. Entsprechendes dürfte auch für die anderen Länder gelten. Mit der vorgeschlagenen Streichung wird gewährleistet, dass beim Vollzug des Wohnungsbauförderungsrechts durch Länder und Gemeinden einheitlich das Datenschutzrecht des jeweiligen Landes gilt.

Wo 26. Zu Artikel 1 (§ 32 Abs. 4 Satz 1 und 2 WoFG)

In Artikel 1 ist § 32 Abs. 4 wie folgt zu ändern:

- a) In Satz 1 sind die Wörter "der Wohnungssuchenden" durch die Wörter "der Mieter, Wohnungssuchenden oder von deren Haushaltsangehörigen" zu ersetzen.

(noch Ziffer 26)

- b) In Satz 2 sind die Wörter "dem Wohnungssuchenden" durch die Wörter "dem Mieter, Wohnungssuchenden oder betreffenden Haushaltsangehörigen" zu ersetzen.

Begründung:

Die Vorschrift über die Auskunftspflicht von Finanzbehörden und Arbeitgebern sollte erweitert werden. Im Hinblick auf die Sicherung der richtigen Belegung und Nutzung der Wohnung können auch Auskünfte über die Einkommensverhältnisse von Haushaltsangehörigen der Wohnungssuchenden erforderlich sein. Darüber hinaus kann auch während eines Mietverhältnisses für die zuständige Stelle das Bedürfnis entstehen, Auskünfte von Mietern oder Haushaltsangehörigen über die Einkommensverhältnisse einzuholen.

Wo 27. Zu Artikel 1 (§ 32 Abs. 5 WoFG)

In Artikel 1 ist in § 32 Abs. 5 nach dem Wort "auch" das Wort "dann" einzufügen.

Begründung:

Der Antrag dient der Klarstellung des Gewollten. Auf die entsprechende Formulierung in § 88f Abs. 2 II. WoBauG wird hingewiesen.

Wo 28. Zu Artikel 1 (§ 34 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 und 4, § 35 Abs. 2 bis 4, § 36 Abs. 3 Satz 3 und § 37 Abs. 1 WoFG)

In Artikel 1 ist in § 34 Abs. 1 Satz 1 das Wort "Mieter" durch das Wort "Wohnungsinhabern" zu ersetzen.

(noch Ziffer 28)

Als Folge ist

- in § 34 Abs. 3 und Abs. 4 Nr. 1 und 2 jeweils das Wort "Mieter" durch das Wort "Wohnungsinhaber",
- in § 35 Abs. 2 bis 4 jeweils das Wort "Mieter" durch das Wort "Wohnungsinhaber",
- in § 36 Abs. 3 Satz 3 das Wort "Mieters" durch das Wort "Wohnungsinhabers",
- in § 37 Abs. 1 das Wort "Mieter" durch das Wort "Wohnungsinhaber"

zu ersetzen.

Begründung:

Nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichtes (Beschluss vom 8.6.1988, BGBl I S. 1587) muss auch ein Eigentümer, der in einer geförderten Mietwohnung wohnt, zu einer Leistung zum Ausgleich der Fehlsubventionierung (nach dem Gesetz über den Ausgleich der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen) herangezogen werden. Es ist daher dafür Sorge zu tragen, dass im Falle der Selbstnutzung durch den Eigentümer dieser auch einen Ausgleich zu zahlen hat. Das Wort "Mieter" ist daher jeweils durch das Wort "Wohnungsinhaber" zu ersetzen.

Wo 29. Zu Artikel 1 (§ 34 Abs. 3 WoFG)

In Artikel 1 ist in § 34 Abs. 3 das Wort "nach" durch das Wort "entsprechend" zu ersetzen.

(noch Ziffer 29)

Begründung:

Die Änderung dient der Klarstellung des Gewollten. Gewollt ist offenbar, dass die die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzenden sonstigen Personen mit einbezogen werden, wenn es darum geht, die Haushaltsgröße für die Ermittlung der Einkommensgrenze zu bestimmen.

Dabei kann aber nicht unmittelbar auf § 9 Bezug genommen werden, weil danach gerade nicht auch diese sonstigen Personen, sondern nur die "zum Haushalt rechnenden Angehörigen" erfasst werden.

Wo 30. Zu Artikel 1 § (34 Abs. 3 Satz 2 - neu - WoFG)

In Artikel 1 ist in § 34 Abs. 3 nach Satz 1 folgender Satz anzufügen:

"Für die Ermittlung der Einkommensgrenze zählen neben den Haushaltsangehörigen auch die die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzenden sonstigen Personen."

Begründung:

Die nach § 9 maßgebliche Einkommensgrenze berücksichtigt lediglich die Zahl der Haushaltsangehörigen i. S. d. § 18. Die Einkommensgrenze muss jedoch entsprechend angepasst werden, wenn auch die sonstigen die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzenden Personen bei der Einkommensermittlung berücksichtigt werden. Dies ist erforderlich, damit die maßgebliche Haushaltsgröße bei der Bestimmung der Einkommensgrenze und der Ermittlung des Gesamteinkommens nicht auseinanderfällt. Die Gesamtzahl der die Wohnung nutzenden Personen muss deshalb auch zur Bestimmung der Einkommensgrenze herangezogen werden. Dies wird durch die Ergänzung klargestellt.

Wo 31. Zu Artikel 1 (§ 34 Abs. 5 Satz 1) allgemein

Die Bundesregierung wird gebeten zu prüfen, ob es angezeigt ist, in Artikel 1 in § 34 Abs. 5 Satz 1 WoFG die Wörter "örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse" durch die Wörter "örtlichen oder regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse" zu ersetzen.

Begründung

Die Berücksichtigung allein der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse kann ggf. nicht ausreichend sein.

Auswirkungen auf die soziale Stabilität der Bewohnerstrukturen können die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse einschließlich der gegebenen üblichen Miethöhe für vergleichbare - insbesondere nicht öffentlich geförderte - Wohnungen haben. Dabei können ggf. auch die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse in benachbarten Gemeinden, also die regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse, von wesentlicher Bedeutung sein. Dies kann insbesondere in den Teilen einer großen Gemeinde (A) der Fall sein, die im Randbereich der Gemeinde (A) liegen und zugleich in beachtlicher Nähe zu einer anderen Gemeinde (B) mit in wesentlicher Hinsicht abweichenden wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen; dabei besonders dann, wenn z. B. durch stadtstrukturelle oder auch geologische - den Wohnungsmarkt innerhalb der Gemeinde (A) trennende Besonderheiten in verschiedenen Teilen der Gemeinde (A) deutlich voneinander abweichende wohnungswirtschaftliche Verhältnisse entstanden sind.

Wo 32. Zu Artikel 1 (§ 34 Abs. 5 Satz 2 WoFG)

In Artikel 1 sind in § 34 Abs. 5 Satz 2 nach dem Wort "wäre" die Wörter "und für Fälle des § 27 Abs. 8" einzufügen.

Begründung:

In Zusammenhang mit dem Erhalt des Bauherrenprivilegs in § 27 Abs. 8 ist sicherzustellen, dass der durch diese Regelungen begünstigte Personenkreis nicht der Verpflichtung zur Ausgleichszahlung unterliegt.

Wo 33. Zu Artikel 1 (§ 35 Abs. 1 Satz 4 - neu - WoFG)

In Artikel 1 ist in § 35 Abs. 1 nach Satz 3 folgender Satz anzufügen:

"Die Länder können von Satz 1 bis 3 abweichende Vorschriften erlassen."

Begründung:

Die vorgesehene Regelung zur Einkommensermittlung ist wegen des Verweises auf die §§ 20 bis 24 zwingend. Eine Öffnungsklausel für abweichende Regelungen der Länder von diesen Einkommensermittlungsvorschriften für die Ermittlung des Gesamteinkommens ist nicht vorgesehen, obwohl das alte Recht dies vorsah. Dadurch konnten beispielsweise landesrechtliche Freibetragsregelungen eingeführt werden, um soziale Komponenten (höhere Freibeträge für bestimmte Gruppen von behinderten Menschen) einzuführen und die Akzeptanz der Ausgleichsabgabe zu erhöhen. Die Regelung zwingt zu unterschiedlicher Behandlung der künftig zu schaffenden Wohnungen und des bereits vorhandenen Bestandes bzw. dazu, aus Gründen der Praktikabilität und der Gleichbehandlung die bisher geltenden Freibeträge für den bereits vorhandenen Bestand abzuschaffen. Dies erscheint nicht sachdienlich, zumal den Ländern damit eine Gestaltungsmöglichkeit genommen wird. Die vorgeschlagene Öffnungsklausel soll sich auch auf den für die Einkommensermittlung maßgeblichen Zeitpunkt erstrecken.

Wo 34. Zu Artikel 1 (§ 37 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 WoFG)

In Artikel 1 ist in § 37 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 das Wort "Grundmiete" durch die Wörter "Miete nach § 28 Abs. 1 Satz 1" zu ersetzen.

Begründung:

Die Änderung dient der Klarstellung des Gemeinten. Gemeint ist offenbar der Begriff der Miete nach § 28 Abs. 1 Satz 1. Der Begriff "Grundmiete" wird in dem Gesetzentwurf ansonsten nicht verwendet und ist auch nicht definiert.

Wo 35. Zu Artikel 1 (§ 37 Abs. 2 Satz 3 - neu - WoFG)

In Artikel 1 ist in § 37 Abs. 2 nach Satz 2 folgender Satz anzufügen:

"Die Länder können von Satz 1 abweichende Bestimmungen erlassen."

Begründung:

Die vorgesehene Regelung ermöglicht die Herabsetzung der Ausgleichszahlung bei einer Verringerung des Gesamteinkommens um mehr als 15 % bzw. bei Erhöhungen der Grundmiete um mehr als 15 %. Geringere Änderungen von Einkommen und Miete können nicht berücksichtigt werden. Die Regelung entspricht damit im Wesentlichen der Vorschrift des § 7 Abs. 2 des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen. Allerdings konnten die Länder nach dem alten Recht abweichende Regelungen erlassen. Dies hat sich auch als zweckmäßig erwiesen, um den Verwaltungsaufwand zu minimieren. Ist eine Anpassung der Ausgleichszahlung nämlich nicht schon bei geringen Miet- und Einkommensveränderungen möglich ist, steigt die Anzahl der Widerspruchsverfahren merklich an und verursacht einen größeren Aufwand, als eine Anpassung der Ausgleichszahlung unterhalb der im Gesetzentwurf genannten Schwellenwerte.

Wo 36. Zu Artikel 1 (§ 38 Abs. 1 Satz 2 WoFG)

In Artikel 1 ist in § 38 Abs. 1 Satz 2 die Angabe "230" durch die Angabe "500" zu ersetzen.

Begründung:

Der vorgesehene Mindestbetrag wird den wohnungspolitischen Aufgaben nicht gerecht. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre betrug die Bundesfinanzhilfe über 560 Mio. Euro. Durch die Festlegung eines realistischen Betrags wird auch dem Gebot der Stetigkeit der Wohnungsbauförderung Rechnung getragen.

Wo 37. Zu Artikel 1 (§ 38 Abs. 1 Satz 2 WoFG)

In Artikel 1 ist in § 38 Abs. 1 Satz 2 das Wort "und" durch ein Komma zu ersetzen.

Begründung:

Die Änderung dient der Klarstellung des Gewollten. Gewollt ist offenbar, dass die Einschränkung "nach Maßgabe des jeweiligen Bundeshaushaltsgesetzes" nur gelten soll, soweit der im ersten Halbsatz genannte Mindestbetrag überschritten wird.

Wo 38. Zu Artikel 1 (§ 39 Abs. 2 Satz 2 WoFG)

In Artikel 1 ist in § 39 Abs. 2 Satz 2 das Wort "Baudarlehen" durch das Wort "Darlehen" zu ersetzen.

Begründung:

Die mit Satz 2 eröffnete Möglichkeit zum erneuten Einsatz der Rückflussanteile des Bundes für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung durch die Länder soll auf andere Arten von Darlehen erweitert werden (Annuitäts- und Aufwendungsdarlehen).

Das ist gerechtfertigt, weil sich die Länder auch für die ihnen zufließenden Rückzahlungen durch Gesetz zum Wiedereinsatz verpflichtet haben müssen. Zudem ist die vollständige Rückzahlung von Baudarlehen bedingt durch erhebliche Rückflüsse der Vergangenheit bei deutlich rückläufigem Förderungsvolumen und der oftmals bereits erreichten zulässigen Zinssätze (die Anhebung von Zinssätzen führte regelmäßig zu außerplanmäßigen Tilgungen) stark rückläufig. Für eine Einbeziehung von Annuitäts- und Aufwendungsdarlehen in die Regelung spricht auch die Vielfalt der länderspezifischen Förderungssysteme der letzten Jahrzehnte, weil nur so eine gerechte Berücksichtigung länderspezifischer Förderungssysteme bei der Möglichkeit des Wiedereinsatzes von Rückflüssen für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung erreichbar ist.

Wo
In

39. Zu Artikel 1 (§ 44 Nr. 2 WoFG)

In Artikel 1 ist in § 44 Nr. 2 das Wort "Belegungsrechten" durch das Wort "Belegungsbindungen" zu ersetzen.

Begründung:

Auch wenn im Sinnzusammenhang mit dem Nebensatz klar ist, was gemeint ist, sollte aus Gründen der terminologischen Gesetzesklarheit der korrekte Terminus i.S.d. §§ 25 ff WoFG Verwendung finden.

Wo

40. Zu Artikel 1 (§ 45 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 WoFG) allgemein

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung zu prüfen, wie bei gleich hohen Förderanteilen (50:50) verfahren werden soll. Der Fall, dass keine der Förderungen überwiegt, ist hier nicht geregelt; es besteht eine wohl nicht gewollte Regelungslücke.

Wo

41. Zu Artikel 1 (§ 45 Abs. 2 Nr. 2 WoFG) allgemein

Die Bundesregierung wird gebeten zu prüfen, ob hinsichtlich der künftigen Verwendung des Aufkommens aus Ausgleichszahlungen für Wohnungen der Deutschen Post weitere Regelungen erforderlich sind.

Begründung:

§ 45 Abs. 2 Nr. 2 enthält keine Regelung, wie das Aufkommen aus Beständen der privatisierten Deutsche Post Wohnen GmbH wiederverwendet werden soll. Unklar ist, ob die Gesellschaft zuständige Stelle ist und etwa § 10 Abs. 3 a AFWoG fortgelten soll.

In
(Bei
Annahme
entfällt
Ziffer 43)

42. Zu Artikel 1 (§§ 46 ff WoFG) und Artikel 28 (Inkrafttreten)

a) In Artikel 28 ist die Jahreszahl "2002" durch die Jahreszahl "2003" zu ersetzen.

b) Als Folge

ist in Artikel 1 in §§ 46 bis 51 jeweils die Jahreszahl "2001" durch die Jahreszahl "2002", die Jahreszahl "2002" durch die Jahreszahl "2003" und die Jahreszahl "2003" durch die Jahreszahl "2004" zu ersetzen.

c) Der Bundesrat bittet die Bundesregierung zu prüfen, welche Folgeänderungen darüber hinaus in den weiteren Vorschriften der Artikel 1 bis 27 vorzunehmen sind.

Begründung:

Bei einem Inkrafttreten zum 01.01.2002 ist eine ordnungsgemäße Umsetzung in der überwiegenden Zahl der Länder gefährdet.

Der Erlass der erforderlichen oder im Interesse einer effizienten Wohnraumförderung wünschenswerten Rechts- oder Verwaltungsvorschriften ist zeitaufwändig und erfordert gegebenenfalls umfassende Beteiligungen und Abstimmungen auch auf wohnungswirtschaftlicher und kommunaler Ebene sowie u.U. umfangreicher und detaillierter Datenerhebungen.

Ein Inkrafttreten zum 01.01.2002 fällt zudem mit der Umstellung von DM auf Euro zusammen und bereitet den darlehensverwaltenden Stellen große Schwierigkeiten.

Auch die zuständigen Stellen sollten ausreichend Zeit haben, sich auf die neue Rechtslage einzustellen.

Für das Saarland ergeben sich hinsichtlich des vorgesehenen Inkrafttretens besondere Schwierigkeiten:

(noch Ziffer 42)

Mit dem Reformgesetz soll das Wohnungsbaugesetz für das Saarland aufgehoben werden. Damit müssen eine Reihe von gut eingespielten Verfahren aufgegeben werden und durch zum Teil kompliziertere Arbeitsweisen ersetzt werden.

Insbesondere die Übernahme von dem Wohnungsbindungsgesetz, das im Saarland nicht gilt, nachgebildeten Regelungen erfordert neue Verwaltungsabläufe und Verfahrensstrukturen, die nur durch Landesgesetz eingerichtet werden können. Dazu wird ein längerer Zeitraum benötigt, als ihn der Gesetzentwurf derzeit vorsieht.

Wo
(Entfällt
bei
Annahme
von
Ziffer 42)

43. Zu Artikel 1 (§ 46 Abs. 2 WoFG)

In Artikel 1 sind in § 46 Abs. 2 die Wörter ", die vor dem Haushaltsjahr 2002 bereitgestellt worden sind," zu streichen.

Begründung:

Für den Fall, dass es bei dem in Artikel 28 vorgesehenen Inkrafttreten zum 01.01.2002 bleibt und dementsprechend auch §§ 46 ff nicht ohnehin an ein Inkraft-Treten ab dem 01.01.2003 angepasst werden, bedarf es einer praxisgerechten Überleitungsregelung.

Die meisten Länder haben auf Grund geltenden Rechts (vgl. z.B. § 88e Abs. 4 Nr. 3 II.WoBauG) in ihren Wohnungsbauförderungsprogrammen als begünstigte Personengruppen auch Haushalte mit einem deutlich über den Einkommensgrenzen der §§ 25 ff. II.WoBauG liegenden Einkommen bestimmt. Soweit es diesen Ländern nicht gelingt, rechtzeitig vor einem etwaigen Inkrafttreten dieses Gesetzes am 01.01.2002 insbesondere die Einkommensgrenzen entsprechend anzuheben, etwa weil ein zeitlich aufwändiges Gesetzgebungsverfahren erforderlich ist oder weil die landesintern gebotenen Beteiligungen und Abstimmungen das nicht zulassen, ist die Fortführung solcher wohnungspolitisch und –wirtschaftlich gebotener und vielfach bewährter Förderungsprogramme zumindest gefährdet. Es muss deshalb rechtlich ermöglicht werden, diese Wohnungsbauförderungsprogramme für eine begrenzte Übergangszeit von einem Jahr in der bisherigen Form fortzuführen.

(noch Ziffer 43)

Im Übrigen bedürfte es, müsste die Förderung bereits vom 01.01.2002 an auf das neue Recht umgestellt werden, auch vielfältiger praktischer und technischer Umstellungen (Formulare, EDV usw.), die kaum zu leisten wären.

Wo 44. Zu Artikel 1 (§§ 46 ff WoFG) allgemein

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung im weiteren Gesetzgebungsverfahren für eine Übergangszeit nach dem in Artikel 28 vorgesehenen Inkrafttreten sicherzustellen, dass die Wohnungen, die auf der Grundlage des II. WoBauG in der bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung gefördert worden sind und zu deren Bezug Personen mit einem Einkommen oberhalb der Grenzen des § 25 Abs. 2 II. WoBauG berechtigt sind, bis zur landesrechtlichen Umsetzung von § 9 Abs. 3 nicht nur an solche Wohnungssuchende überlassen werden dürfen, die die Einkommensgrenzen des Bundes (§ 25 Abs. 2 II WoBauG bzw. § 9 Abs. 2 WoFG) einhalten.

Begründung:

Für den Fall, dass es bei dem in Artikel 28 vorgesehenen Inkrafttreten zum 01.01.2002 bleibt, muss sichergestellt werden, dass der Förderzweck der nach bisherigem Recht geförderten Wohnungen nicht einstweilen vereitelt wird.

Die meisten Länder haben auf Grund geltenden Rechts (vgl. z.B. § 88e Abs. 4 Nr. 3 II. WoBauG) in ihren Wohnungsbauförderungsprogrammen als begünstigte Personengruppen auch Haushalte mit einem deutlich über den Einkommensgrenzen der §§ 25 ff. II. WoBauG liegenden Einkommen bestimmt. Soweit es diesen Ländern nicht gelingt, rechtzeitig vor einem etwaigen Inkrafttreten dieses Gesetzes am 01.01.2002 insbesondere die Einkommensgrenzen entsprechend anzuheben, etwa weil ein zeitlich aufwändiges Gesetzgebungsverfahren erforderlich ist oder weil die landesintern gebotenen Beteiligungen und Abstimmungen das nicht zulassen, könnten die in diesen Programmen geförderten Wohnungen nur an solche Wohnungssuchende überlassen werden, die die Einkommensgrenzen des Bundes (§ 25 Abs. 2 II. WoBauG bzw. § 9 Abs. 2 WoFG) einhalten.

Wo

45. Zu Artikel 1 (§ 47 Abs. 2 Satz 2 WoFG)

In Artikel 1 ist in § 47 Abs. 2 Satz 2 nach der Angabe "§§ 88 bis 88c" die Angabe ", 88e" einzufügen.

Begründung:

Die Ergänzung dient der Klarstellung.

Die einkommensorientierte Förderung gemäß § 88e ist zwar ein Unterfall der Vereinbarten Förderung gemäß § 88d II. WoBauG, die in Satz 1 gewürdigt ist; § 88e II. WoBauG bräuchte deshalb eigentlich nicht besonders genannt zu werden.

Da jedoch in § 47 Abs. 3 WoFG § 88e II. WoBauG ausdrücklich neben § 88d II. WoBauG angeführt ist, muss auch hier die einkommensorientierte Förderung gemäß § 88e II. WoBauG konkret einbezogen werden.

Wo

46. Zu Artikel 1 (§ 47 Abs. 2 Satz 3 - neu - WoFG)

In Artikel 1 ist in § 47 Abs. 2 nach Satz 2 folgender Satz anzufügen:

"Nimmt eine Förderzusage bei der Bestimmung der Einkommensgrenze auf § 25 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes Bezug, findet an Stelle dieser Bestimmung § 9 Abs. 2 Anwendung."

Begründung:

Nach § 47 Abs. 2 soll für den im Rahmen der vereinbarten Förderung geförderten Bestand (§ 88d) die Einkommensermittlung nach §§ 20 bis 24 an die Stelle des § 25 Abs. 1 und 3 und der §§ 25a bis 25d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes treten. Dies bedeutet, dass die bisherigen Einkommensgrenzen des § 25 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bei der Belegung des in der vereinbarten Förderung geförderten Wohnungsbestandes bestehen bleiben. Für die Praxis ist es jedoch notwendig, auch für diesen Wohnungsbestand die Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 treten zu lassen.

Wo 47. Zu Artikel 1 (§§ 48 und 49 WoFG) und Artikel x - neu - (Änderung des Bewertungsgesetzes)

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu gewährleisten, dass bei der Einheitsbewertung die Förderung - grundsteuer-mindernd - Berücksichtigung findet, wie dies für öffentlich geförderte Wohnungen gilt, bei denen bei der Ermittlung der Jahresrohmiete die zum Stichtag (1.1.1964) zulässige Miete (Kostenmiete) der Einheitsbewertung zugrunde gelegt werden darf.

Begründung:

Die nach der Sozialen Wohnraumförderung eingesetzten Mittel führen im Vergleich zur bisherigen öffentlichen Förderung über höhere Einheitswerte zu höheren Grundsteuern und damit für die betroffenen Mieter zu höheren Betriebskosten.

Für die Einheitsbewertung von Grundstücken sind die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1964 maßgebend (§ 27 Bewertungsgesetz). Zu den Wertverhältnissen zählen vor allem die politischen, wirtschaftlichen und Verkehrsverhältnisse, die sich in dem allgemeinen Markt- und Preisniveau am 1.1.1964 niedergeschlagen haben. Nach dem 1.1.1964 eingetretene Änderungen des allgemeinen Wertniveaus sollen nach dem Willen des Gesetzgebers keinen Einfluss auf die Bewertung eines später errichteten Hauses haben.

Die Einheitsbewertung von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken ist in der Regel nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis einer Jahresrohmiete nach den Wertverhältnissen zum Hauptfeststellungszeitpunkt durchzuführen. Bei der Ermittlung dieser Jahresrohmiete ist das zum 1.1.1964 geltende Mietpreisrecht zu beachten. Bei einem Gebäude, dass mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde, bedeutet dies, dass als Jahresrohmiete auch nur die zu diesem Zeitpunkt preisrechtlich zulässige Miete (Kostenmiete) der Einheitsbewertung zugrunde gelegt werden darf.

Als öffentlich gefördert im Sinne des Bewertungsgesetz können nach den genannten Grundsätzen lediglich solche Gebäude gelten, für die eine öffentliche Förderung nach einem am 1.1.1964 bereits bestehenden Gesetz (z.B. Erstes und Zweites Wohnungsbaugesetz, Erster Förderungsweg) bewilligt worden ist. Eine öffentliche Förderung, die auf der Grundlage eines nach dem 1.1.1964 geschaffenen Gesetzes bewilligt worden ist, kann daher nicht berücksichtigt werden. So können z.B. Gebäude, für die

(noch Ziffer 47)

Förderungsmaßnahmen nach dem 2. oder 3. Förderungsweg bewilligt worden sind, nicht mit der am 1.1.1964 preisrechtlich zulässigen Miete für öffentliche Wohnungen (Kostenmiete) angesetzt werden, sondern sind mit der zu diesem Zeitpunkt erzielbaren Marktmiete anzusetzen.

Der Entwurf eines Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung setzt die Förderung des 1. Förderungsweges des I. und II. WoBauG nicht fort.

Damit wird künftig verhindert, dass für Wohnungen, die mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, bei der Ermittlung der Jahresrohmiete weiter die zum Stichtag (1.1.1964) zulässige Kostenmiete der Einheitsbewertung zugrundegelegt werden darf. Vielmehr ist die (regelmäßig höhere) Marktmiete zugrunde zu legen.

Da höhere Einheitswerte zu höheren Grundsteuern führen, werden Mieter wesentlich höhere Betriebskosten zu zahlen haben. Dies steht dem Mitteleinsatz der Sozialen Wohnraumförderung entgegen. Insofern sollte durch die Schaffung einer gesetzlichen Regelung der alte Rechtszustand beibehalten werden. Dies gilt auch für die Übergangsphase bis zur Grundsteuerreform. Etwaige Belastungen für Mieter sollten sich als klare gesetzgeberische Entscheidung aus dem Gesetzentwurf selbst ablesen lassen bzw. bis zu dieser Entscheidung (Grundsteuerreform) verhindert werden.

Wo 48. Zu Artikel 1 (§ 48 WoFG) allgemein

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung im weiteren Gesetzgebungsverfahren durch eine Übergangsregelung sicherzustellen, dass eine Ablösung nach § 69 II. WoBauG auf Grund eines bis zum 31.12.2001 gestellten Ablösungsantrags auch dann noch erfolgen kann, wenn der Ablösungsbetrag nach diesem Zeitpunkt, jedoch innerhalb eines im Gesetz zu bestimmenden Zeitraums gezahlt wird, der mit der Mitteilung an den Darlehensnehmer über den Ablösungsbetrag zu laufen beginnt; dieser Zeitraum sollte auf zwei Monate festgesetzt werden.

(noch Ziffer 48)

Begründung:

Für den Fall, dass es bei dem in Artikel 28 vorgesehenen Inkrafttreten zum 01.01.2001 bleibt, ist damit zu rechnen, dass die darlehensverwaltenden Stellen in den Ländern in der Zeit unmittelbar vor dem Außerkrafttreten des § 69 II. WoBauG eine hohe Zahl von Anträgen auf Ablösung erreichen wird. Der im Gesetzentwurf vorgesehene ersatzlose Wegfall der Ablösungsmöglichkeit zum Jahreswechsel ist bereits publiziert worden und wird in weiteren Medien noch publiziert werden. Welche Folgen die zu erwartende Flut von Ablösungsanträgen und Anfragen aller Voraussicht nach haben wird, lässt die bereits aus der ebenfalls durch eine Rechtsänderung entstandene Ablösungswelle aus dem Jahre 1982 erahnen.

Eine Bearbeitung einer derart hohen Zahl von Ablösungsvorgängen zur Feststellung der Ablösungsvoraussetzungen und zur Feststellung des Ablösungsbetrages, auf Grund deren es den Ablösungswilligen erst möglich wird, die Ablösung vorzunehmen, ist den Landeskreditanstalten im derzeit vorgegebenen Zeitrahmen nahezu unmöglich.

Es ist ein angemessener Zeitraum bis zum Ende der Ablösungsmöglichkeit vorzusehen; ein Zeitraum von zwei Monaten ab Mitteilung des Ablösungsbetrages bis zum spätest möglichen Geldeingang bei der darlehensverwaltenden Stelle erscheint angemessen. Um Rechtsunsicherheiten auszuschließen, muss klargestellt sein, dass insoweit der Zeitpunkt des Geldeingangs maßgeblich ist.

Wo 49. Zu Artikel 1 (§ 52 Abs. 1 Nr. 3 WoFG)

In Artikel 1 ist § 52 Abs. 1 Nr. 3 wie folgt zu fassen:

- "3. ohne Genehmigung nach § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 oder 3 eine Wohnung
- a) nicht nur vorübergehend, mindestens drei Monate, leer stehen lässt,
 - b) anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich verändert,"

(noch Ziffer 49)

Begründung:

Das Leerstehenlassen einer öffentlich geförderten Sozialwohnung erfüllt bisher den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit gemäß § 26 Abs. 1 Nr. 3 WoBindG. Dies ist gerechtfertigt, insbesondere weil in Gebieten außerhalb eindeutigen Wohnungsüberschusses auf allen relevanten Wohnungsteilmärkten in besonders zu missbilligender Weise benötigte Wohnungen dem Wohnungsangebot entzogen werden.

§ 52 WoFG sieht für wesentlich unbedeutendere Verstöße gegen zwingendes Recht des WoFG den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit vor. Deshalb soll - in weitgehender Entsprechung zur bisherigen Rechtslage für Sozialwohnungen - das nicht nur vorübergehende Leerstehenlassen einer im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung gebundenen Mietwohnung bußgeldbewehrt sein.

Voraussetzung für die Erfüllung des Tatbestandes ist hierbei auch, dass die in § 27 Abs. 7 Satz 3 formulierte Bedingung für die Genehmigungsfähigkeit des Leerstandes erfüllt ist.

Eine Leerstandsfrist von sechs Monaten ist der längste noch vertretbare Zeitraum, der als noch "nur vorübergehend" ohne Bußgeldbewehrung hingenommen werden kann.

Wo 50. Zu Artikel 6 Nr. 2 (§§ 2a und 2b WoBindG)

Artikel 6 Nr. 2 ist wie folgt zu fassen:

'2. § 2a wird wie folgt gefasst:

"§ 2a

Unterrichtungspflicht bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Die zuständige Stelle hat aufgrund einer Mitteilung nach § 2 i.V.m. § 32 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung den Mieter und im Falle einer Veräußerung an einen Dritten den vorgesehenen

...

(noch Ziffer 50)

Erwerber über die sich aus der Umwandlung und dem Erwerb ergebenden Rechtsfolgen, insbesondere über das Vorkaufsrecht des Mieters nach § 2b, zu unterrichten.".'

Begründung:

Durch die Aufhebung der §§ 2a und 2b WoBindG entfällt die Pflicht der zuständigen Stelle, alle von der Umwandlung betroffenen Mieter zu unterrichten und die Sonderregelungen zum Vorkaufsrecht des Mieters bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Beide Regelungen müssen im nach altem Recht geförderten Bestand erhalten bleiben. Die Regelung des § 32 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung enthält keine entsprechenden Regelungen. Daher ist § 2a entsprechend anzupassen und § 2b zu erhalten.

Wo 51. Zu Artikel 6 Nr. 5 Buchstabe a (§ 5a Satz 3 Halbsatz 1 WoBindG)

In Artikel 6 Nr. 5 Buchstabe a ist in § 5a Satz 3 Halbsatz 1 jeweils das Wort "Menschen" durch das Wort "Haushaltsangehörige" zu ersetzen.

Begründung:

Anpassung an den Sprachgebrauch des Wohnraumförderungsgesetzes (Artikel 1, § 18)

Wo 52. Zu Artikel 6 Nr. 6 und Nr. 8 (§§ 6, 7 und 12 WoBindG)

In Artikel 6 sind die Nummern 6 und 8 zu streichen.

Als Folge

(noch Ziffer 52)

ist Artikel 6 Nr. 7 wie folgt zu ändern:

- In der Überschrift zu § 7 sind die Wörter "Erhaltung der Mietwohnung," zu streichen.
- § 7 Abs. 3 ist zu streichen.

Begründung:

Durch die Aufhebung von §§ 6 und 12 WoBindG entfielen für den nach altem Recht geförderten Bestand ein Teil des Eigentümerprivilegs und das Bauherrenprivileg. Die Sonderregelungen zur Selbstbenutzung und Nichtvermietung werden jedoch - entsprechend der auch für die Förderung nach neuem Recht in § 27 Abs. 8 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung eingefügten Regelungen - zum großen Teil erhalten. Es besteht keine Veranlassung, die Vorschriften für den nach altem Recht geförderten Wohnraum an die neuen Regelungen anzupassen und die Rechte der Eigentümer und Bauherren aufzuweichen, vielmehr würde dies den erworbenen Vertrauensschutz dieses Personenkreises verletzen.

Wo 53. Zu Artikel 6 (Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob zur erleichterten Umsetzung der mit der Wohnungsbaureform im neuen Wohnraumförderungsgesetz angestrebten Ziele im Bestand im weiter geltenden § 8b Abs. 2 Satz 1 WoBindG das in der Praxis enge Erfordernis des "örtlichen Zusammenhangs" durch die Voraussetzung ersetzt werden sollte, dass sich die Gebäude oder Wirtschaftseinheiten eines Verfügungsberechtigten "in derselben Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden" befinden.

Begründung:

Die Zusammenfassung von Gebäuden und Wirtschaftseinheiten stellt nach wie vor einen entscheidenden Beitrag zum Ausgleich förderungsbedingt unterschiedlicher Mieten dar.

(noch Ziffer 53)

Nach geltendem Recht müssen die Gebäude und Wirtschaftseinheiten, die zusammengefasst werden sollen, "in örtlichem Zusammenhang stehen". Hierbei muss es sich zwar nicht um Nachbargrundstücke handeln, wohl aber um ein zusammenhängendes Gebiet. Es können mehrere selbständig geförderte Bauabschnitte sein, wenn eine einheitliche Bauplanung zugrunde liegt.

Auf das Tatbestandsmerkmal des "örtlichen Zusammenhangs" sollte verzichtet werden. Gerade bei Anpassungsmaßnahmen in der Struktur von Großsiedlungen hat sich der Anwendungsbereich der geltenden Regelung als zu eng erwiesen. Bedingt durch das Prinzip der weiter geltenden Kostenmiete ergeben sich auf Grund unterschiedlicher Förderungszeitpunkte in vielen Siedlungen unterschiedlich hohe Mieten, obwohl die Wohnungen weitgehend den gleichen Wohnwert haben. Dadurch entstehen Ungleichbehandlungen und eine mangelnde Nachfrage nach den teureren Wohnungen. Durch einen größeren Anwendungsbereich des Instituts der Zusammenfassung von Mietwohnungen zu einer neuen Wirtschaftseinheit könnten stark unterschiedliche Mieten ausgeglichen und sozial stabile Bewohnerstrukturen geschaffen bzw. erhalten werden. Die Erweiterung des § 8b Abs. 2 WoBindG würde daher auch einen Beitrag zur Verwirklichung der Ziele der Wohnungsbaurechtsreform leisten.

Anstelle des örtlichen Zusammenhangs sollte die Lage der betreffenden Gebäude bzw. Wirtschaftseinheiten in derselben Gemeinde bzw. in benachbarten Gemeinden Voraussetzung der Zusammenfassung zu einer Wirtschaftseinheit sein. Das Kriterium, dass die zusammengefassten Wohnungen keine wesentlichen Unterschiede in ihrem Wohnwert aufweisen dürfen, ist beizubehalten.

Fz 54. Zu Artikel 6 Nr. 10 (§ 16 Abs. 2, 3 und 6 WoBindG)

Die Bundesregierung wird gebeten zu prüfen, ob es angezeigt ist, Artikel 6 Nr. 10 wie folgt zu fassen:

'10. § 16 wird wie folgt geändert:

(noch Ziffer 54)

a) Folgender Absatz 3 wird eingefügt:

"(3) Werden für eine Wohnung als Aufwendungsdarlehen nach dem 31. Dezember 1968 bewilligte öffentliche Mittel ohne rechtliche Verpflichtung und im Einvernehmen mit der nach Landesrecht für das Wohnungswesen zuständigen obersten Landesbehörde mit einem unter Berücksichtigung insbesondere der öffentlichen Interessen an der Erhaltung von Wohnungsbindungen aufgrund der Eigenschaft "öffentlich gefördert" sowie unter Würdigung sonstiger öffentlichen Interessen angemessenen Betrag vorzeitig unvollständig zurückgezahlt, gilt eine Nachwirkungsfrist entsprechend Absatz 1."

b) In Absatz 6 werden die Wörter "so gilt vorbehaltlich des Absatzes 7 der Absatz 1 nur" durch die Wörter "so gelten vorbehaltlich des Absatzes 7 die Absätze 1 und 3 nur" ersetzt.'

Begründung:

1. § 16 WoBindG bedarf einer wohnungspolitisch notwendigen Ergänzung der Nachwirkungsfrist für den Fall der freiwilligen vorzeitigen unvollständigen Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen.
2. Die Ergänzung in Absatz 3 soll den Ländern einen erweiterten Verantwortungs- und Handlungsrahmen eröffnen, wenn und soweit
 - aus verantwortlicher wohnungspolitischer Sicht die Aufrechterhaltung von Belegungs- und Mietpreisbindungen im Umfange der Bindungszeiträume gemäß §§ 15 ff WoBindG nicht mehr erforderlich erscheint,
 - zugleich die Eigenschaft "öffentlich gefördert" nur (noch) insbesondere durch Aufwendungsdarlehen aus öffentlichen Mitteln aufrechterhalten wird,
 - der Verfügungsberechtigte/Förderungsnehmer wirtschaftlich nicht in der Lage ist, öffentliche Mittel freiwillig vorzeitig vollständig zurückzuzahlen,

(noch Ziffer 54)

- jedoch der Verfügungsberechtigte/Förderungsnehmer ohne rechtliche Verpflichtung einen insgesamt angemessenen Betrag zur Abgeltung der öffentlichen Mittel entrichten will, der nicht dem für eine nominell vollständige Rückzahlung erforderlichen Betrag entspricht, wenn dadurch eine Bindungsverkürzung wie bei freiwilliger vorzeitiger vollständiger Rückzahlung eintritt.

Unter solchen Voraussetzungen soll eine Nachwirkungsfrist der Eigenschaft "öffentlich gefördert" wie bei freiwilliger vorzeitiger vollständiger Rückzahlung im Sinne § 16 Abs. 1 WoBindG wirksam werden können.

Wegen des zwingend notwendigen Einvernehmens mit der für das Wohnungswesen zuständigen obersten Landesbehörde ist hier kein einseitiges Gestaltungsrecht durch Dritte gegeben; die für das Wohnungswesen zuständige oberste Landesbehörde kann insbesondere unter Würdigung der örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Bedingungen frei entscheiden, ob sie diesen Weg eröffnet.

Seit 1969 wurden - insbesondere auch anlässlich der Errichtung von Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg) - öffentliche Mittel für den Bau von Sozialwohnungen (§ 6 Abs. 1 II. WoBauG) als Aufwendungsdarlehen bewilligt; zum Teil auch nur aus Landesmitteln. Diese Aufwendungsdarlehen sind inzwischen ganz oder teilweise ausgezahlt. Die Rückzahlung steht erst innerhalb längerer Fristen in Zukunft bevor.

In zahlreichen Fällen sind aus der heutigen Sicht insbesondere der örtlichen und regionalen Wohnungsmarktverhältnisse während der Bindungszeit bis zur planmäßigen Tilgung der Aufwendungsdarlehen - und damit dem Ende der Bindungen - die durch die Aufwendungsdarlehen begründeten Bindungen entbehrlich, ggf. sogar unter der Notwendigkeit der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen hinderlich.

Unter Abwägung aller öffentlichen Interessen - mit Vorrang des grundsätzlich gegebenen öffentlichen Interesses an der Erhaltung von Wohnungsbindungen aufgrund der Eigenschaft "öffentlich gefördert" am örtlichen und regionalen Wohnungsmarkt - kann sich dennoch gegebenenfalls ein besonderes öffentliches Interesse daran ergeben, dass solche Aufwendungsdarlehen vorzeitig mit vorzeitigem Bindungsende zurückgezahlt werden sollten, insbesondere wenn

(noch Ziffer 54)

- sonst sich bei weiterer Wohnungsmarktentspannung später ggf. die Notwendigkeit gegenleistungsloser Freistellung von den Bindungen ergeben könnte,
- eine Übertragung von Bindungen auf andere Wohnungsbestände nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen nicht geboten erscheint,
- die Erschließung solcher in den öffentlichen Haushalt zurückfließenden Mittel die Finanzierung insbesondere neuer Maßnahmen einer sozialen Wohnraumförderung erleichtert,
- die grundsätzliche Bereitschaft des Verfügungsberechtigten/Förderungsnehmers zu einer Rückzahlung der öffentlichen Mittel gegeben ist - wenn auch nicht zum vollständigen Nominalbetrag - und
- ein unter Abwägung aller beachtenswerten und beachtlich gewichteten Umstände angemessener, nominell unvollständiger, Betrag ohne rechtliche Verpflichtung zurückgezahlt wird.

Alle bedeutsamen Umstände sind bei solcher Entscheidung zu berücksichtigen. Dabei soll dem öffentlichen Interesse an der grundsätzlichen Erhaltung von Wohnungsbindungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Ein Missbrauch solcher Regelung erscheint ausgeschlossen, weil das notwendig vorgesehene Einvernehmen mit der für das Wohnungswesen zuständigen obersten Landesbehörde politisch verantwortlich entschieden werden muss und dabei uneingeschränkt der parlamentarischen Kontrolle des Landesparlaments unterliegt.

Für solche Fälle freiwilliger vorzeitiger unvollständiger Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen ist es vertretbar, dieselbe verkürzte Nachwirkungsfrist bis zum Ende der Eigenschaft "öffentlich gefördert" gelten zu lassen wie bei einer freiwilligen vorzeitigen vollständigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel gemäß § 16 Abs. 1 WoBindG.

Eine unverhältnismäßige Benachteiligung schutzwürdiger Mieterinteressen durch diese neu eröffnete Möglichkeit eines vorzeitigen Bindungsendes ist nicht gegeben, weil

- dieselbe Nachwirkungsfrist gelten soll wie bei freiwilliger vollständiger Mittelrückzahlung, deren Wahrnehmung allein in der Entscheidungsbefugnis des Förderungsnehmers liegt,
- durch das notwendige Einvernehmen mit der für das Wohnungswesen zuständigen obersten Landesbehörde auch die Interessen der betroffenen Mieter beachtlich mit berücksichtigt werden müssen und

(noch Ziffer 54)

- auch bei anderen Regelungen des WoBindG ggf. öffentliche Interessen gegen Individualinteressen abgewogen werden.

Soweit durch andere "öffentliche Mittel" im Sinne § 6 Abs. 1 II. WoBauG längere Bindungsfristen begründet bleiben, soll die längere Bindungszeit unberührt bleiben (s. § 16 Abs. 6 WoBindG). Für Fälle einer unfreiwilligen vorzeitigen Rückzahlung "öffentlicher Mittel" gilt § 15 WoBindG.

3. Bei der Änderung in Absatz 6 handelt es sich um eine Folge der Ergänzung durch Absatz 3. Die Rückzahlungen gemäß Absatz 3 sollen im Regelungskreis des Absatzes 7 in gleicher Weise behandelt werden wie Rückzahlungen gemäß Absatz 1.

Wo 55. Zu Artikel 6 Nr. 17 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb (§ 26 Abs. 1 Nr. 3 WoBindG)

In Artikel 6 Nr. 17 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb ist § 26 Abs. 1 Nr. 3 wie folgt zu fassen:

- "3. entgegen § 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 oder 2 des Wohnraumförderungsgesetzes eine Wohnung
- a) selbst nutzt, oder
 - b) nicht nur vorübergehend, mindestens drei Monate, leer stehen lässt,".

Begründung:

Das Leerstehenlassen einer öffentlich geförderten Sozialwohnung erfüllt bisher den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit gemäß § 26 Abs. 1 Nr. 3 WoBindG. Dies ist gerechtfertigt, insbesondere weil in Gebieten außerhalb eindeutigen Wohnungsüberschusses auf allen relevanten Wohnungsteilmärkten in besonders zu missbilligender Weise benötigte Wohnungen dem Wohnungsangebot entzogen werden.

(noch Ziffer 55)

§ 26 WoBindG - auch § 52 WoFG für Mietwohnungen der sozialen Wohnraumförderung - sieht für wesentlich unbedeutendere Verstöße gegen zwingendes Recht den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit vor. Deshalb soll auch weiterhin das nicht nur vorübergehende Leerstellenlassen einer Sozialwohnung bußgeldbewehrt sein.

Voraussetzung für die Erfüllung des Tatbestandes ist hierbei auch, dass die in § 27 Abs. 7 Satz 3 formulierte Bedingung für die Genehmigungsfähigkeit des Leerstandes erfüllt ist.

Eine Leerstandsfrist von sechs Monaten ist der längste noch vertretbare Zeitraum, der als noch "nur vorübergehend" ohne Bußgeldbewehrung hingenommen werden kann.

Wo 56. Zu Artikel 7 Nr. 3 Buchstabe a1 - neu - (§ 3 Abs. 1 Satz 1 AFWoG)

In Artikel 7 Nr. 3 ist nach Buchstabe a folgender Buchstabe einzufügen:

'a1) Am Ende von Absatz 1 Satz 1 wird folgender Halbsatz eingefügt:

"; soweit auf Grund des § 9 Abs. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes eine Abweichung festgelegt ist, bestimmt sich die Einkommensgrenze danach".'

Begründung:

Die Änderung dient der Klarstellung. Gewollt ist offenbar hinsichtlich der Einkommensgrenzen nicht die Bezugnahme allein auf die Basiseinkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG.

Mit der Ausgleichszahlung soll ein nicht gerechtfertigter Subventionsvorteil abgeschöpft werden. Wie hoch dieser Vorteil ist, bestimmt sich im Falle abweichender landesrechtlicher Einkommensgrenzen nach diesen Einkommensgrenzen.

(noch Ziffer 56)

Für die Ausgleichszahlung nach §§ 34 ff WoFG ist das bereits in § 37 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 klargestellt ("... oder auf Grund des Absatzes 3 des § 9 maßgebliche Einkommensgrenze ...").

Wo 57. Zu Artikel 7 Nr. 7 Buchstabe a1 - neu - (§ 14 Satz 2 und Satz 3 - neu - Abs. 1 AFWoG)

In Artikel 7 Nr. 7 ist nach Buchstabe a folgender Buchstabe einzufügen:

'a1) Absatz 1 Satz 2 wird durch folgende Sätze ersetzt:

"Landesrechtliche Vorschriften, die auf Grund der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen erlassen worden sind, bleiben unberührt. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für § 1 Abs. 4 und § 10 Abs. 2 bis 4 dieses Gesetzes." '.

Begründung:

Nach dem Wortlaut des geltenden § 16 Abs. 1 AFWoG treten die landesrechtlichen Vorschriften an die Stelle der Vorschriften des AFWoG, setzen also zunächst die Geltung der Vorschriften des AFWoG voraus. Diese vom Gesetzgeber vorausgesetzte denklogische und damit auch zeitliche Abfolge kommt auch in den Worten "nicht mehr anzuwenden" zum Ausdruck.

Werden nunmehr einzelne Vorschriften des AFWoG geändert, so könnte daraus geschlossen werden, dass demnach in jedem Fall die entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften neu zu erlassen sind. Eine neue bundesrechtliche Regelung im AFWoG beansprucht nämlich nach dessen Wortlaut zunächst einmal so lange Geltung, bis an ihrer Stelle eine landesrechtliche Vorschrift erlassen wird.

Um eine solche weitreichende Rechtswirkung auszuschließen, bedarf es einer ergänzenden Regelung (wenn man diese Folge nicht als zwingend ansehen wollte, dann zumindest im Sinne einer Klarstellung).

(noch Ziffer 57)

Etwaiger Änderungsbedarf im Landesrecht wegen künftig nicht mehr zutreffender Bezugnahmen auf aufgehobene oder geänderte bundesrechtliche Vorschriften (zum Beispiel die Änderung des § 5 WoBindG, der auch schon die Änderung des § 3 AFWoG Rechnung tragen soll) ergibt sich im Übrigen von selbst.

Wo
Fz

58. Zu Artikel 8 Nr. 4, Buchstabe c Doppelbuchstabe aa (§ 28 Abs. 2 Satz 1), Nr. 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb (§ 30 Abs. 1 Satz 3) und Nr. 6a - neu - (§ 47 Abs. 1 und 2) Zweite Berechnungsverordnung

Artikel 8 ist wie folgt zu ändern:

a) In Nummer 4 Buchstabe c Doppelbuchstabe aa ist § 28 Abs. 2 Satz 1 wie folgt zu fassen:

"Als Erhaltungskosten dürfen je Quadratmeter Wohnfläche jährlich für Wohnungen, deren mittlere Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 19 Jahre zurückliegt, höchstens 13 Euro angesetzt werden, im Übrigen höchstens 11 Euro."

b) In Nummer 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb ist in § 30 Abs. 1 Satz 3 nach der Angabe "§ 28 Abs. 5a" die Angabe "und § 47" einzufügen.

c) Nach Nummer 6 ist folgende Nummer einzufügen:

'6a. Folgender § 47 wird eingefügt:

(noch Ziffer 58)

"§ 47

(1) § 28 Abs. 2 bis 4 ist bis zum 31.12.2004 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der gemäß § 26 und § 28 Abs. 2 bis 4 in der bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung zulässige Ansatz jährlich um höchstens 1,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche überschritten wird.

(2) Abweichend von § 28 können gemäß §§ 26 und 28 in der bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung zulässig gewesene höhere Verwaltungs- und Instandhaltungskosten weiterhin angesetzt werden." '.

Begründung:

Die von dem Gesetzentwurf vorgesehene einheitliche Erhaltungskostenpauschale ist grundsätzlich zu begrüßen, jedoch müssen einige Einzelheiten praxisgerechter ausgestaltet werden. Das Zusammenfassen der bisherigen Pauschalen in eine einheitliche Erhaltungskostenpauschale für alle Baualter führt dazu, dass teilweise die neue Pauschale betragsmäßig erheblich von den bisher zulässigen Ansätzen abweicht.

Insbesondere berücksichtigt die Zusammenfassung nicht den unterschiedlich hohen tatsächlichen Erhaltungsaufwand innerhalb der Sozialwohnungsbestände. In den jüngeren Beständen fällt grundsätzlich ein geringerer laufender Erhaltungsaufwand an als in älteren Beständen.

Ferner führt die vorgesehene einheitliche Erhaltungskostenpauschale von 13 Euro für den gesamten Sozialwohnungsbestand im Vergleich zu den geltenden Pauschalen bei den jüngeren Jahrgängen (Bezugsfertigkeit ab 1.1.1980) für die Mieter zu erheblichen Mehrbelastungen, die bis zu 0,65 DM je m² monatlich (für eine Wohnung mit 90 m²) betragen können. Insbesondere Haushalte in größeren neueren Sozialwohnungen würden unverhältnismäßig belastet.

Die starke Anhebung der Pauschale in der jüngsten Baualtersklasse belastet aber nicht nur die betroffenen Mieter unangemessen hoch, sie wird auch zu höheren Sozialhilfeleistungen, Wohngeldzahlungen u.ä. führen und damit zu erheblichen Mehrbelastungen der öffentlichen Haushalte. Gerade in den jüngeren Beständen dürfte der Anteil der Mieter, die auf Transferleistungen angewiesen sind, überdurchschnittlich hoch sein. Eine starke Anhebung der

(noch Ziffer 58)

Pauschalen schränkt darüber hinaus den Spielraum für den Förderungsabbau und damit für Subventionskürzungen ein.

Dieser Sachlage ist durch eine differenzierte Pauschale mit geringeren Beträgen für die jüngeren Jahrgänge Rechnung zu tragen. Eine Erhaltungskostenpauschale von 11 Euro ist für die jüngeren Jahrgänge ausreichend.

Als ältere Wohnungen wurden diejenigen definiert, deren mittlere Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 19 Jahre zurückliegt. Diese dynamische Abgrenzung zwischen jüngeren und älteren Beständen vermeidet regelmäßigen Gesetzesanpassungsbedarf.

Dass aufgrund einer Gesetzesänderung zum 1. Januar 2002 für Mieter und Vermieter erhebliche Belastungsverschiebungen eintreten und insbesondere dass Härten für die von Kostenerhöhungen betroffenen Mieter entstehen, sollte weitestgehend vermieden bzw. zeitlich gestreckt werden.

Mit der vorgesehenen Änderung soll daher einerseits eine Anhebung der Ansätze zum 1. Januar 2002 um mehr als 1,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche ausgeschlossen werden und der verbleibende Anpassungsbetrag auf Jahresbeträge bis zu jeweils 1,50 Euro/m² Wohnfläche gestreckt werden (§ 47 Abs. 1). Die Anpassung an den ab 1. Januar 2002 grundsätzlich zulässigen Pauschalbetrag wird regelmäßig im Jahr 2004 abgeschlossen sein; wegen der Dynamisierung der Jahrgangsgruppen kann gegebenenfalls ein Spitzenbetrag erst in 2005 mietwirksam gemacht werden.

Andererseits soll dem Vertrauensinteresse der Eigentümer entsprochen und diesen gestattet werden, die im Jahr 2001 zulässigen Verwaltungs- und Instandhaltungskosten in voller Höhe weiterhin als Erhaltungskosten anzusetzen (§ 47 Abs. 2).

Bei der Änderung in Artikel 8 Nr. 5 handelt es sich um eine Folgeänderung.

Wo
FS

59. Zu Artikel 12 (§ 88 Abs. 2 Nr. 7 Satz 3 BSHG)

Artikel 12 ist wie folgt zu fassen:

...

(noch Ziffer 59)

"Artikel 12

Änderung des Bundessozialhilfegesetzes

§ 88 Abs. 2 Nr. 7 Satz 3 des Bundessozialhilfegesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1994 (BGBl. I S. 646, 2975), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 21. Dezember 2000 (BGBl. I S. 1983) wird aufgehoben."

Begründung:

Nach der Systematik des Bundessozialhilfegesetzes regelt die zu ändernde Bestimmung eine Ausnahme von dem allgemeinen Rechtsgrundsatz, wonach der Hilfesuchende sein gesamtes Vermögen einzusetzen hat, wenn er Leistungen nach diesem Gesetz erhalten möchte. Davon wird für Hausgrundstücke eine Ausnahme gemacht, wenn sie "angemessen groß" sind und vom Hilfesuchenden und seiner Familie bewohnt werden. Der im Entwurf zur Anpassung an das Wohnungsbaureformgesetz vorgeschlagene Satz 3 dient der Erläuterung des Begriffs "angemessen groß" in Satz 1 der Bestimmung des BSHG.

Das bisherige Recht verweist auf die Wohnflächenobergrenzen, die durch ein Bundesgesetz bestimmt sind. An ihre Stelle sollen Vorgaben treten, die voraussichtlich in den Fördervorgaben der Länder festgelegt werden, die üblicherweise durch Verwaltungsvorschriften erfolgen. Nach dem Wortlaut kann die Vorschrift als eine dynamische Verweisung auf das jeweilige Jahresförderprogramm gelesen werden. Damit erhält ein Bundesgesetz seine nähere Bestimmung durch untergesetzliches Landesrecht, das sich zudem kurzzeitig nach den Bedürfnissen der Wohnungspolitik wandeln kann. Das ist rechtsstaatlich nicht unbedenklich, weil auf diese Verweisungskette belastende Verwaltungsakte ("Verweigerung der Sozialhilfe") gegründet werden müssen.

Die vorgesehene Fassung wird zudem schwerlich von den Sozialämtern dem Bürger vermittelt werden können. Wohnungspolitische Entscheidungen können dazu führen, dass die Wohnflächenobergrenzen in kurzem zeitlichen Abstand geändert werden. Das kann für den Bereich der Sozialhilfe bedeuten, dass sich Entscheidungsgrundlagen kurzfristig zu Gunsten oder zu Lasten der Betroffenen verändern.

(noch Ziffer 59)

Dieser wenig wünschenswerte Rechtszustand kann vermieden werden, wenn Satz 3 nicht der neuen Rechtslage nach dem Wohnraumförderungsgesetz angepasst, sondern ersatzlos gestrichen wird. Die Entscheidung über die Angemessenheit der Größe des Grundstücks und des Hauses ist in Folge davon eine Auslegung des Satzes 1 der Bestimmung im BSHG und damit allein nach sozialhilferechtlichen Maßstäben zu treffen. Schon heute gibt es obergerichtliche Rechtsprechung, die sich dahin zusammenfassen lässt, dass die Vorgaben aus dem Zweiten Wohnungsbaugesetz nach den Maßstäben des Sozialhilferechts fortgedacht werden müssen. Zum Beleg sei auf die Urteile des Obergerichtes in Lüneburg vom 12. Juni 1995 (NJW 1995, Seite 3202) und des Obergerichtes in Münster vom 19. Juli 1995 (DVBl 1996, Seite 322 = NVwZ 1996, Seite 494 = NJW 1996, Seite 738) aufmerksam gemacht.

Wo 60. Zu Artikel 17 (Änderung des Wohngeldgesetzes)

Der Bundesrat bittet im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob § 9 WoGG (Begriff des Gesamteinkommens), § 10 WoGG (Begriff des Jahreseinkommens) und § 11 WoGG (Ermittlungszeitraum des Jahreseinkommens) an die entsprechenden Vorschriften des Artikels 1, §§ 20 bis 22 Wohnraumförderungsgesetz, angepasst oder die Textfassungen und die Systematik der wohngeldrechtlichen Vorschriften übernommen werden können, damit zwischen den Einkommensermittlungsvorschriften ein höheres Maß an textlicher und systematischer Übereinstimmung erzielt wird.

Begründung:

Der Bundesrat stimmt mit der Bundesregierung darin überein, dass die Vorschriften über die Einkommensermittlung des Wohnraumförderungsgesetzes aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung in der Systematik soweit wie möglich denen des Wohngeldgesetzes angeglichen und dass Differenzierungen, die sich aus dem unterschiedlichen Normzweck ergeben, beibehalten werden.

(noch Ziffer 60)

Davon ausgehend sollten unterschiedliche Textfassungen, die sich nicht aus inhaltlichen oder systematischen Gründen ergeben, vermieden werden. Andererseits sollten begriffliche Fortbildungen und Präzisierungen, die sich seit Verabschiedung der letzten Wohngeldnovelle als notwendig oder zweckdienlich erwiesen haben, auch in das Wohngeldrecht übernommen werden. Schließlich sollte der Katalog der Einnahmen, die nach § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes nicht zu den positiven Einkünften gehören, aber bei der Einkommensermittlung Berücksichtigung finden sollen, übereinstimmen, soweit dem nicht der unterschiedliche Normzweck entgegensteht.

Wo 61. Zu Artikel 17 (Änderung des Wohngeldgesetzes)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob der Familienfreibetrag nach § 15 Abs. 2 WoGG in der bis zum 31.12.2000 geltenden Fassung wieder eingeführt werden kann.

Begründung:

Die bisherige Freibetragsregelung, nach der Alleinerziehende von Kindern unter 12 Jahren unter bestimmten Voraussetzungen einen Freibetrag in Höhe von 1.200 DM geltend machen konnten, ist im Rahmen der letzten Wohngeldnovelle - als Folge des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 10. November 1998 zur steuerlichen Berücksichtigung der Kinderbetreuungskosten - abgeschafft worden. Die Neuregelung ist bei den Betroffenen auf Unverständnis gestoßen. Zumal die entsprechende Freibetragsregelung des Zweiten Wohnbaugesetzes im Wohnraumförderungsgesetz bei gleicher verfassungsrechtlicher Ausgangslage fortgeführt wird, wäre ihre Wiedereinführung im Wohngeldgesetz sachgerecht.

Wo 62. Zu Artikel 24 (§ 2 Abs. 1 Nr. 16 SGB VII)

In Artikel 24 ist § 2 Abs. 1 Nr. 16 wie folgt zu ändern:

- a) Die Wörter "Schaffung von Wohnraum" sind durch die Wörter "Schaffung oder Modernisierung von Wohnraum" zu ersetzen.
- b) Nach der Angabe "§ 16 Abs. 1 Nr. 1 bis 3" ist die Angabe "und Abs. 3" einzufügen.

Begründung:

Die Befreiung von der Beitragspflicht zur gesetzlichen Unfallversicherung soll nicht nur für die Personen eintreten, die in Selbsthilfe mit der Schaffung neuen Wohnraums tätig sind, sondern auch für solche Personen, die Wohnraum modernisieren.

Fz 63. Zum Gesetzentwurf insgesamt:

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, bei einem der nächsten Gesetzesvorhaben zu prüfen, wie die Förderung des Rückbaus von Wohnraum geregelt werden kann.

*

03.05.01**Empfehlungen**
der AusschüsseWo - FS - Fz - Inzu **Punkt 33** der 763. Sitzung des Bundesrates am 11. Mai 2001

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts

Betr.: Änderung der Drucksache 249/1/01Ziffer 5 der **Drucksache 249/1/01** wird wie folgt gefasst:In 5. Zu Artikel 1 (§ 3 Abs. 2 Satz 3 und 4 - neu - WoFG)

Artikel 1 § 3 Abs. 2 ist wie folgt zu ändern:

a) Satz 3 ist wie folgt zu fassen:

"Zuständige Stelle im Sinne dieses Gesetzes ist die nach Landesrecht zuständige Stelle oder die von der Landesregierung bestimmte Stelle."

b) Folgender Satz ist anzufügen:

"Die Landesregierung kann die Ermächtigung in Satz 3 durch Rechtsverordnung auf die zuständige oberste Landesbehörde übertragen."

Begründung:

Nach der Verfassungsrechtslage im Freistaat Sachsen ist zweifelhaft, inwieweit die vorgesehene Regelung "...in sonstiger Weise bestimmt wird" den Anforderungen an eine hinreichend bestimmte Ermächtigungsgrundlage gerecht wird. Mit der vorgeschlagenen Delegationsbefugnis wäre bereits durch Bundesgesetz die Voraussetzung dafür geschaffen, Zuständigkeiten flexibel zu regeln und die Ermächtigung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf die zuständige oberste Landesbehörde weiter zu übertragen.

Ausgeliefert am**04. MAI 2001**