

10.05.01

Antrag
des Freistaates Bayern

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts

TOP 33 der 763. Sitzung des Bundesrates am 11. Mai 2001

Der Bundesrat möge beschließen:

Zu Artikel 1 (§ 31 WoFG):

In Artikel 1 ist § 31 wie folgt zu fassen:

„§ 31

Übertragung von Belegungs- und Mietpreisbindungen

(1) ¹Die zuständige Stelle kann mit dem Verfügungsberechtigten vereinbaren, dass die Belegungs- und Mietbindungen von geförderten Wohnungen (Förderwohnungen) auf nicht gebundene Wohnungen (Ersatzwohnungen) des Verfügungsberechtigten übergehen, wenn dies der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen oder anderen wohnungswirtschaftlichen Belangen von erheblichem Gewicht dient und die Förderwohnung und die Ersatzwohnung bezugsfertig oder frei sind oder in Kürze werden. ²Gegenstand dieser Vereinbarung können auch eine Änderung der Dauer der Belegungsbindung, der Höhe der zulässigen Miete, eine Aufhebung der Mietbindung sowie sonstige in der Förderzusage festgelegte Berechtigungen und Verpflichtungen sein. ³Die Vereinbarung darf den gesamten Umständen nach nicht zu einem unververtretbaren wirtschaftlichen Vorteil des Verfügungsberechtigten führen.

Ausgeliefert am 10. MAI 2001

(2) ¹Die Bindungen gehen zu dem in der Vereinbarung festgelegten Zeitpunkt über, jedoch nicht vor dem Zeitpunkt, in dem die Wohnungen bezugsfertig oder frei sind. ²Mit dem Zeitpunkt des Übergangs gelten die Ersatzwohnungen als geförderte Wohnungen im Sinne der Förderzusage; auf die Ersatzwohnungen sind die Vorschriften dieses und des vierten Abschnitts anzuwenden.

(3) Sind gewährte Fördermittel durch dingliche Rechte am Grundstück der Förderwohnungen gesichert, können die zuständige Stelle und der Verfügungsberechtigte mit Zustimmung des Gläubigers vereinbaren, dass die dinglichen Rechte aufgehoben und am Grundstück der Ersatzwohnungen neu bestellt werden.“

Begründung:

Nach dem Gesetzentwurf sind die Voraussetzungen für eine Übertragung der Bindungen zu eng.

Dies gilt zunächst für die Voraussetzung, dass die Übertragung, soweit es nicht um die Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen geht, „geboten“ sein muss (Abs. 1 Nr. 1). Das bedeutet, dass bei einer Abwägung der für und der gegen eine Übertragung sprechenden Gründe erstere nicht nur eindeutig überwiegen müssen, sondern darüber hinaus Alternativen nicht ernstlich in Betracht kommen dürfen.

Die Voraussetzung der Gleichwertigkeit von Förder- und Ersatzwohnungen (Abs. 1 Nr. 2) kann einer Übertragung der Bindungen insbesondere dann entgegen stehen, wenn der Verfügungsberechtigte zwar über eine größere Zahl von Ersatzwohnungen verfügt, diese aber nur teilweise der Qualität der Förderwohnungen entsprechen. Das ist unbefriedigend, wenn die Vermeidung instabiler Bewohnerstrukturen, die grundsätzlich einen hohen wohnungswirtschaftlichen Wert hat, im konkreten Fall im öffentlichen Interesse liegt und somit eine geringere Qualität der Ersatzwohnung bei einer wohnungswirtschaftlichen Gesamtbeurteilung durch die wohnungswirtschaftliche Komponente einer stabileren Bewohnerstruktur ausgeglichen wird.

Die wenig konkrete Formulierung „unter Berücksichtigung des Förderzwecks“ (Ist der Förderzweck nach § 1 Abs. 1 gemeint?) führt nicht, jedenfalls nicht mit hinreichender Klarheit, zu einer Relativierung des Erfordernisses der Gleichwertigkeit. Auch die Begründung enthält keinen entsprechenden hilfreichen Hinweis.

Die Fassung des § 31 im Gesetzentwurf erscheint daher nicht hinreichend flexibel, um den Erfordernissen der Praxis zu genügen. Es wäre kaum zu erwarten, dass die Vorschrift in einer nennenswerten Zahl von Fällen angewandt werden würde.