

## Unterrichtung durch die Bundesregierung

### Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts – Drucksache 14/5911 –

#### Stellungnahme des Bundesrates und Gegenäußerung der Bundesregierung

Der Bundesrat hat in seiner 763. Sitzung am 11. Mai 2001 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

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 sind

in § 38 Abs. 1 Satz 1 nach den Wörtern „zur Förderung es Wohnungsbaus“ die Wörter „, des Ersterwerbs“ einzufügen.

#### 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.

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

3. **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 Zinsbezuschung 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 Zinsbezuschung 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 Darlehensverhältnisses 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 zur Verzinsung und Tilgung der Fördermittel in der Förderzusage nur dann getroffen werden müssen, wenn dies durch die Art der Förderung indiziert ist.

#### 4. 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 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.

#### 5. 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.

#### 6. 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.
- b) Absatz 4 ist zu streichen.

##### Begründung

Auch bei Bauherrn 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 ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnraumes besitzen. Auch beim Erwerb von Belegungsrechten kommt es auf Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Verfügungsberechtigten an.

#### 7. 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.

#### 8. 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 Betrags 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.

#### 9. 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.

**10. 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).

**11. 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 Bundesverfassungsgerichts zur steuerlichen Berücksichtigung der Kinderbetreuungskosten (Beschluss vom 10. November 1998) durch einen Elternfreibetrag ersetzt werden muss.

**12. 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 legal definiert. 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.

**13. 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 gemäß der nach § 10 förderfähigen Wohnfläche zu erteilen ist. Die Wohnfläche, die für die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins maßgeblich ist, ist mit der für die Förderung maßgeblichen Wohnfläche nicht zwangsläufig identisch.

**14. Zu Artikel 1 (§ 27 Abs. 1 und 3 WoFG) allgemein**

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung zu prüfen, welche materiellen Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins 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.

**15. 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.

**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 Wohnberechtigungsscheinigung von Gesetzes wegen regional auf das Gebiet eines Landes zu begrenzen.

**16. 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 Wohnberechtigungsscheinigung undifferenziert und zu weit gehend auf die Mietvertragsparteien verlagert wird. Das allgemeine Verwaltungsverfahrenrecht regelt in den Vorschriften über die Aufhebung von Verwaltungsakten unter Berücksichtigung unterschiedlicher Fallgestaltungen, wie mit einer zu Unrecht erteilten Wohnberechtigungsscheinigung verfahren werden kann.

Auch in § 27 Abs. 6 Satz 1 zweiter Halbsatz ist die Bezugnahme auch auf Absatz 1 Satz 2 zu weit gehend. 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.

**17. 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.

**18. 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.“

**Begründung**

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

**19. 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.

**20. 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.

**21. 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 Verwaltungsverfahrensgesetz (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 Verwaltungsverfahrenrecht des jeweiligen Landes gilt. Anderenfalls ergeben sich zudem besondere Probleme, wenn das Wohnungsbauförderungsrecht ergänzend durch Landesrecht geregelt wird, weil Länder und Gemeinden dann gleichzeitig auch Landesrecht anwenden.

**22. 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.

**23. 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.

- 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.

#### 24. **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.

#### 25. **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.

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 Bundesverfassungsgerichts (Beschluss vom 8. Juni 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.

#### 26. **Zu Artikel 1** (§ 34 Abs. 3 WoFG)

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

#### 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.

#### 27. **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.

#### 28. **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 –

Wohnungsmarkt innerhalb der Gemeinde (A) trennende Besonderheiten in verschiedenen Teilen der Gemeinde (A) deutlich voneinander abweichende wohnungswirtschaftliche Verhältnisse entstanden sind.

**29. 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.

**30. 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.

**31. 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.

**32. 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, steigt die Anzahl der Widerspruchsverfahren merklich an und verursacht einen größeren Aufwand, als eine Anpassung der Ausgleichszahlung unterhalb der im Gesetzentwurf genannten Schwellenwerte.

**33. 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.

**34. 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 für Rückflüssen für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung erreichbar ist.

**35. 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.

**36. 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.

**37. 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. 3a AFWoG fortgelten soll.

**38. 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 1. Januar 2002 bleibt und dementsprechend auch §§ 46 ff. nicht ohnehin an ein Inkrafttreten ab dem 1. Januar 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 1. Januar 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 Über-

gangszeit von einem Jahr in der bisherigen Form fortzuführen.

Im Übrigen bedürfte es, müsste die Förderung bereits vom 1. Januar 2002 an auf das neue Recht umgestellt werden, auch vielfältiger praktischer und technischer Umstellungen (Formulare, EDV usw.), die kaum zu leisten wären.

**39. Zu Artikel 1** (§§ 46 ff. WoFG)

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. Dezember 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 1. Januar 2002 bleibt, muss sichergestellt werden, dass der Förderzweck der nach bisherigem Recht geförderten Wohnungen nicht einseitig 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 1. Januar 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.

**40. 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.

**41. 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 gelten zu lassen.

**42. 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 – grundsteuermindernd – Berücksichtigung findet, wie dies für öffentlich geförderte Wohnungen gilt, bei denen bei der Ermittlung der Jahresrohmiete die zum Stichtag (1. Januar 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. Januar 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. Januar 1964 niedergeschlagen haben. Nach dem 1. Januar 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. Januar 1964 geltende Mietpreisrecht zu beachten. Bei einem Gebäude, das 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 Bewertungsgesetzes können nach den genannten Grundsätzen lediglich solche Gebäude gelten, für die eine öffentliche Förderung nach einem am 1. Januar 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. Januar 1964 geschaffenen Gesetzes bewilligt worden ist, kann daher nicht berücksichtigt werden. So können z. B. Gebäude, für die Förderungsmaßnahmen nach dem 2. oder 3. Förderungsweg bewilligt worden sind, nicht mit der am 1. Januar 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 bis zum Stichtag (1. Januar 1964) zulässige Kostenmiete der Einheitsbewertung zugrunde gelegt 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.

**43. Zu Artikel 1** (§ 48 WoFG) **allgemein**

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung im weiteren Gesetzgebungsverfahren durch eine Übergangsregel sicherzustellen, dass eine Ablösung nach § 69 II. WoBauG auf Grund eines bis zum 31. Dezember 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.

**Begründung**

Für den Fall, dass es bei dem in Artikel 28 vorgesehenen Inkrafttreten zum 1. Januar 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 Ablösungs-

anträgen und Anfragen aller Voraussicht noch 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 Ablösungswillen erst möglich wird, vorzunehmen, ist den Landeskreditanstalten im derzeit vorgegebenen Zeitraum nahezu möglich.

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.

#### 44. 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.“

#### 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.

#### 45. 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 auf Grund 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 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.

#### 46. 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).

#### 47. 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

ist Artikel 6 Nr. 7 wie folgt zu ändern:

- In der Überschrift zu § 7 sind die Wörter „Erhaltung der Mietwohnnutzung,“ zu streichen.
- § 7 Abs. 3 ist zu streichen.

#### Begründung

Durch die Aufhebung von §§ 6 und 12 WoBindG entfiel 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.

#### 48. 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.

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.

#### 49. 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 Wohnungsmärkten in besonders zu missbilligender Weise benötigte Wohnungen dem Wohnungsangebot entzogen werden.

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

#### 50. 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 angefügt:

„; 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.

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 ...“).

#### 51. 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 Fehlsubventionie-

rung 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).

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.

#### 52. 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 Bezugsfähigkeit 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:

„§ 47

(1) § 28 Abs. 2 bis 4 ist bis zum 31. Dezember 2004 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der gemäß § 26 und § 28 Abs. 2 bis 4 in der bis zum 31. Dezember 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. Dezember 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 (Bezugsfähigkeit ab 1. Januar 1980) für die Mieter zu erheblichen Mehrbelastungen, die bis zu 0,65 DM je m<sup>2</sup> monatlich (für eine Wohnung mit 90 m<sup>2</sup>) betragen können. Insbesondere Haushalte in größeren neueren Sozialwohnungen würden unverhältnismäßig belastet.

Die starke Anhebung der Pauschale in der jüngsten Baualterklasse 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 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 Bezugsfähigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 19 Jahre zurückliegt. Diese dynamische Abgrenzung zwischen jüngeren und älteren Beständen vermeidet regelmäßigen Gesetzesanpassungsbedarf.

Dass auf Grund 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/m<sup>2</sup> Wohnfläche gestreckt werden (§ 47 Abs. 1). Die An-

passung an den ab 1. Januar 2002 grundsätzlich zulässigen Pauschalbetrag wird regelmäßig im Jahr 2004 abgeschlossen sein; wegen der Dynamisierung der Jahrganggruppen 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.

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

Artikel 12 ist wie folgt zu fassen:

#### „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 Vertreter 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.

Dieser wenig wünschenswerte Rechtszustand kann vermieden werden, wenn Satz 3 nicht der neuen Rechts-

lage nach dem Wohnraumförderungsgesetz angepasst, sondern ersatzlos gestrichen wird. Die Entscheidung über die Angemessenheit der Größe des Grundstücks und des Hauses des Inhabers infolge 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 Oberverwaltungsgerichts in Lüneburg vom 12. Juni 1995 (NJW 1995, Seite 3202) und des Oberverwaltungsgerichts in Münster vom 19. Juli 1995 (DVBl. 1996, Seite 322 = NVwZ 1996, Seite 494 = NJW 1996, Seite 738) aufmerksam gemacht.

### 54. 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 so weit wie möglich denen des Wohngeldgesetzes angeglichen und dass Differenzierungen, die sich aus dem unterschiedlichen Normzweck ergeben, beibehalten werden.

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.

### 55. 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. Dezember 2000 geltenden Fassung wieder eingeführt werden kann.

#### Begründung

Die bisherige Freibetragsregelung, nach der Alleinerziehende von Kindern unter 12 Jahren unter bestimm-

ten 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.

56. **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“ 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.

57. **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.

## Gegenäußerung der Bundesregierung

Die Bundesregierung nimmt zu den Vorschlägen des Bundesrates wie folgt Stellung:

**Zu Nummer 1** (Artikel 1 – § 2 Abs. 1 Nr. 2a – neu –, § 38 Abs. 1 Satz 1 WoFG)

Dem mit dem Änderungsvorschlag verfolgten Anliegen wird zugestimmt.

Zur Abgrenzung des Erwerbs des Wohnraums vom Bauherrn vom Erwerb aus dem Bestand bedarf es einer weiteren Präzisierung. Die Bundesregierung wird im weiteren Gesetzgebungsverfahren eine hierfür geeignete Formulierung vorlegen.

**Zu Nummer 2** (Artikel 1 – § 2 Abs. 2 Nr. 1 WoFG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

**Zu Nummer 3** (Artikel 1 – § 2 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 1 WoFG)

Die Prüfung hat ergeben, dass die bisher zulässige Förderung durch Gewährung einer Zinsverbilligung von Kapitalmarktdarlehen durch Zinszuschüsse mit den Neuregelungen weiterhin vereinbar ist. Weder durch § 2 Abs. 2 Nr. 1 noch durch § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird ausgeschlossen, dass die Förderung in der Gewährung von Zinszuschüssen für Kapitalmarktdarlehen bestehen kann. Denn § 2 Abs. 2 Nr. 1 bestimmt allgemein, dass Darlehen und Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten und Zweckvermögen Fördermittel sein können, und umfasst damit auch Zinszuschüsse. Die Festlegung in § 13 Abs. 2 Nr. 1, nach der in der Förderzusage Bestimmungen über Verzinsung und Tilgung der Fördermittel zu treffen sind, betrifft den Fall, dass es sich bei dem Fördermittel um die Variante Darlehen und nicht um einen Zuschuss handelt.

**Zu Nummer 4** (Artikel 1 – § 5 Abs. 3 Satz 1 WoFG)

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass § 5 Abs. 3 Satz 1 folgende Fassung erhält: „Die in den §§ 6 bis 8 und 10 bezeichneten Grundsätze sind bei den Bestimmungen nach Absatz 2 und, soweit solche Bestimmungen nicht getroffen sind, bei Entscheidungen, die zur Förderung ergehen, in der Abwägung und bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.“

Die Vorschrift enthält nicht nur eine Verpflichtung zur Berücksichtigung der Grundsätze, sondern auch die Berechtigung, die Grundsätze „in der Abwägung und bei der Ermessensausübung“ zu berücksichtigen, d. h., dass die Grundsätze aufgegriffen und umgesetzt oder aber ganz oder teilweise zurückgestellt werden können. Wichtigster Anwendungsbereich ist zweifellos die Berücksichtigung der Grundsätze bei Aufstellung von Förderprogrammen und Förderrichtlinien der Länder. Die Grundsätze sollen aber auch Bedeutung haben außerhalb solcher Förderprogramme und Förderrichtlinien. Wichtiger Fall hierzu ist, dass die Gemeinde das Wohnraumförderungsgesetz anwendet (§ 3 Abs. 4). Auch in solchen Fällen muss es den Gemeinden möglich sein, durch Abwägung und Ermessensausübung

Grundsätze aufzugreifen und umzusetzen oder die Grundsätze zurückzustellen. Dies wäre nicht möglich, wenn die Worte „sowie bei Entscheidungen, die zur Förderung ergehen,“ gestrichen würden. Die Neufassung stellt zugleich klar, dass bei Vorliegen von Förderprogrammen und Förderrichtlinien der Länder die Grundsätze bei den Einzelentscheidungen, die zur Förderung ergehen, keine Bedeutung mehr haben.

**Zu Nummer 5** (Artikel 1 – § 11 Abs. 1 WoFG) **allgemein**

Die Prüfung hat ergeben, dass der um Wohnkosten entlastete Mieter nicht als Förderempfänger zu nennen ist.

Erforderlich ist – auch aus finanzverfassungsrechtlichen Gründen – eine präzise Unterscheidung zwischen dem Förderempfänger – dies ist Gegenstand der Regelung des § 11 – und dem durch die Förderung Begünstigten – dies ist bei Mietern insbesondere in den Vorschriften über die Zielgruppe (vgl. §§ 1 und 9) geregelt. Hiervon unabhängig kann die Auszahlung einer Zusatzförderung auch nach geltendem Recht (§ 88e II. WoBauG) über den Mieter erfolgen; letztendlich muss sie aber denjenigen erreichen, mit dem die Förderbeziehung besteht.

**Zu Nummer 6** (Artikel 1 – § 11 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 WoFG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

**Zu Nummer 7** (Artikel 1 – § 13 Abs. 3 Satz 2 und 3 – neu – WoFG)

Die Bundesregierung wird den Vorschlag prüfen und im weiteren Gesetzgebungsverfahren dazu Stellung nehmen.

**Zu Nummer 8** (Artikel 1 – § 23 Abs. 2 Satz 1 WoFG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

**Zu Nummer 9** (Artikel 1 – § 23 Abs. 2 Satz 2 WoFG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Partner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft sind nach § 11 des Lebenspartnerschaftsgesetzes Familienangehörige. Es bedarf daher keiner Ergänzung des § 23.

**Zu Nummer 10** (Artikel 1 – § 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WoFG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die Verwendung des Begriffs „schwerbehinderte Menschen“ dient der Anpassung an den Entwurf eines Sozialgesetzbuchs – Neuntes Buch (SGB IX) – BR-Drs. 278/01 (Beschluss).

**Zu Nummer 11** (Artikel 1 – § 24 Abs. 1 Nr. 4 WoFG)

Die Prüfung hat ergeben, dass die im Regierungsentwurf getroffene Regelung sachgerecht und die Einsetzung eines Elternfreibetrages nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 10. November 1998 nicht verfassungsrechtlich geboten ist. Dieser Beschluss befasst sich

ausschließlich mit der steuerlichen Freistellung des Existenzminimums von Kindern und stellt ferner fest, dass eine Benachteiligung verheirateter Elternpaare gegenüber unverheirateten Elternpaaren in Bezug auf die steuerliche Behandlung gegen den besonderen Gleichheitssatz des Artikels 6 Abs. 1 Grundgesetz verstößt. Das Bundesverfassungsgericht hat sich dagegen nicht mit der Frage befasst, ob tatsächlich alleinerziehende Eltern besondere Belastungen zu tragen haben, und auch nichts dazu ausgeführt, ob der Staat aus sozialpolitischen Erwägungen solche Belastungen besonders berücksichtigen darf.

Der Alleinerziehendenfreibetrag in § 24 Abs. 1 Nr. 4 soll ausschließlich dem besonderen Bedarf von Personen Rechnung tragen, die allein mit einem oder mehreren Kindern unter zwölf Jahren zusammenwohnen und nicht nur kurzzeitig wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung vom Haushalt abwesend sind. Er trägt der besonderen wirtschaftlichen Belastung derjenigen Rechnung, die allein die Elternverantwortung für die Betreuung und Erziehung kleinerer Kinder haben und bei gleichzeitiger Erwerbstätigkeit oder Ausbildung zwangsläufig Betreuungsaufwendungen tragen müssen.

**Zu Nummer 12** (Artikel 1 – § 26 Abs. 2 Satz 2 WoFG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

**Zu den Nummern 13 und 14** (Artikel 1 – § 27 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 sowie Abs. 1 und 3 WoFG)

Die Bundesregierung wird zu § 27 Abs. 1 im weiteren Gesetzgebungsverfahren eine geeignete Neufassung vorlegen, die das Anliegen des Bundesrates berücksichtigt.

**Zu Nummer 15** (Artikel 1 – § 27 Abs. 3 Satz 4 WoFG)

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass in § 27 Abs. 3 Satz 4 die Wörter „mit Geltung für das Gebiet eines Landes“ nach der Angabe „nach Satz 1 oder 2“ eingefügt werden.

**Zu Nummer 16** (Artikel 1 – § 27 Abs. 6 Satz 1 und 2 WoFG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

**Zu Nummer 17** (Artikel 1 – § 27 Abs. 7 Satz 4 WoFG)

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass § 27 Abs. 7 Satz 4 Halbsatz 2 wie folgt lauten sollte:

„die Genehmigung kann unter der Verpflichtung zu einem Geldausgleich in angemessener Höhe oder zur vertraglichen Einräumung eines Belegungsrechts für eine andere nicht gebundene Wohnung (Ersatzwohnung) erteilt werden.“

Als Folgeänderung sind in § 30 Abs. 1 die Wörter „für andere nicht gebundene Wohnungen (Ersatzwohnungen)“ durch die Wörter „für Ersatzwohnungen“ zu ersetzen.

Die Definition der Ersatzwohnung sollte von § 30 Abs. 1 nach § 27 Abs. 7 Satz 4 vorgezogen werden. Dabei sollte – wie in § 30 Abs. 1 – auch in § 27 Abs. 7 Satz 4 ein Belegungsrecht und nicht einengend ein Besetzungsrecht (vgl. § 26 Abs. 2) Gegenstand der Verpflichtung im Sinne des § 27 Abs. 7 Satz 4 Halbsatz 2 sein.

**Zu Nummer 18** (Artikel 1 – § 27 Abs. 7a – neu – WoFG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Ein bundesrechtliches Regelungsbedürfnis ist zu verneinen, weil – anders als bei der Förderung nach Wirtschaftseinheiten, wie sie der 1. Förderweg vorsieht – künftig in der Förderzusage Bestimmungen darüber aufgenommen werden können, ob und unter welchen Voraussetzungen der Verfügungsberechtigte eine Wohnung in dem von ihm hergestellten Haus außerhalb von Belegungs- und Mietbindungen nutzen kann, z. B. indem die von ihm zu nutzende Wohnung nicht gefördert oder im Falle der Förderung vom Instrument der verbundenen oder mittelbaren Belegung (vgl. § 26 Abs. 1 Nr. 2 und 3) Gebrauch gemacht wird.

**Zu Nummer 19** (Artikel 1 – § 28 Abs. 2 Satz 2 – neu – WoFG)

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass in ihm die Wörter „in der Vertragsgrundlage für“ durch die Wörter „im Vertrag über“ ersetzt werden.

**Zu Nummer 20** (Artikel 1 – § 31 Abs. 3 Satz 2 WoFG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die Übertragungsregelungen des § 31 beruhen nach dessen Absatz 1 auf Vereinbarungen zwischen der zuständigen Stelle und dem Verfügungsberechtigten. Diese Vereinbarungen sind keine ausreichend bestimmte Rechtsgrundlage für die Anwendung der Bußgeldvorschriften des § 52.

**Zu Nummer 21** (Artikel 1 – § 32 Abs. 1 Satz 2 WoFG)

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass – statt der vorgeschlagenen Streichung – nach der Angabe „nach § 61 des Verwaltungsverfahrensgesetzes“ die Wörter „oder nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften“ eingefügt werden.

**Zu Nummer 22** (Artikel 1 – § 32 Abs. 2 Satz 1 WoFG)

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass – statt der vorgeschlagenen Streichung – nach der Angabe „im Sinne des § 3 Abs. 4 bis 6 des Bundesdatenschutzgesetzes“ die Wörter „oder entsprechender landesrechtlicher Vorschriften“ eingefügt werden.

**Zu Nummer 23** (Artikel 1 – § 32 Abs. 4 Satz 1 und 2 WoFG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

In dem für den Wohnberechtigungsschein maßgeblichen Belegungsbindungsrecht ist – im Gegensatz zum Förderausgleichsrecht – das Einkommen des Wohnungssuchenden und nicht des Mieters von Bedeutung. Dass zum maßgebenden Einkommen des Wohnungssuchenden auch das aller Haushaltsangehörigen zählt, ergibt sich bereits allgemein aus § 20, bedarf hier in der Sonderregelung also nicht einer erneuten Erwähnung.

**Zu Nummer 24** (Artikel 1 – § 32 Abs. 5 WoFG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

**Zu Nummer 25** (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)

Den Vorschlägen wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass dem § 34 folgender Absatz 7 angefügt wird:

„(7) Für die Zwecke des Ausgleichs von Fehlförderungen nach diesem Abschnitt sind sonstige Wohnungsinhaber den Mietern gleichgestellt.“

Als Folgeänderung ist in § 34 Abs. 1 Satz 2 die Angabe „Absätze 5 und 6“ durch die Angabe „Absätze 5 bis 7“ zu ersetzen.

**Zu Nummer 26** (Artikel 1 – § 34 Abs. 3 WoFG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

**Zu Nummer 27** (Artikel 1 – § 34 Abs. 3 Satz 2 – neu – WoFG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Zum einen ist die „die Wohnung nicht nur vorübergehend nutzende sonstige Person“ in die Regelung des § 34 Abs. 3 ausdrücklich einbezogen worden, und zum anderen können letzte Zweifel in Bezug auf die Zitierung des § 9 durch den weiteren Vorschlag zu § 34 Abs. 3 (Nummer 26), dort das Wort „nach“ durch das Wort „entsprechend“ zu ersetzen, ausgeräumt werden.

**Zu Nummer 28** (Artikel 1 – § 34 Abs. 5 Satz 1 WoFG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 soll von der Erhebung der Ausgleichszahlung u. a. für Wohnungen in bestimmten Teilen von Gemeinden ganz oder teilweise abgesehen werden können, wenn das Absehen der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient. Dabei soll auch auf den Förderzweck unter Berücksichtigung der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse abgestellt werden. Wenn hier ausnahmsweise auch regionale wohnungswirtschaftliche Verhältnisse maßgebend sein sollten, würden sich diese örtlich auswirken, so dass eine Ergänzung um das Wort „regional“ entbehrlich ist.

**Zu Nummer 29** (Artikel 1 – § 34 Abs. 5 Satz 2 WoFG)

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass nach dem Wort „wäre“ die Wörter „oder für eine Wohnung, die vom Verfügungsberechtigten, der mindestens vier geförderte Wohnungen geschaffen hat, selbst genutzt wird“ eingefügt werden.

**Zu Nummer 30** (Artikel 1 – § 35 Abs. 1 Satz 4 – neu – WoFG)

Dem mit dem Vorschlag verfolgten Anliegen, dass bei der Einkommensermittlung für die Ausgleichszahlung im Rahmen von Freibeträgen zusätzlich sozialpolitische Gründe berücksichtigt werden können, wird zugestimmt. Die Bundesregierung wird im weiteren Gesetzgebungsverfahren eine geeignete Formulierung vorlegen.

**Zu Nummer 31** (Artikel 1 – § 37 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 WoFG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Ergänzend sind auch in § 42 Abs. 3 Nr. 7 und Abs. 4 Nr. 5 jeweils das Wort „Grundmiete“ durch die Angabe „Miete nach § 28 Abs. 1 Satz 1“ zu ersetzen.

**Zu Nummer 32** (Artikel 1 – § 37 Abs. 2 Satz 3 WoFG)

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, den an § 37 Abs. 2 anzufügenden Satz 3 wie folgt zu fassen:

„Die Länder können zur Vermeidung eines unververtretbaren Verwaltungsaufwands von Satz 1 abweichende Bestimmungen erlassen.“

Darüber hinaus ist § 34 Abs. 1 wie folgt zu ändern:

a) In Satz 1 Halbsatz 2 wird die Angabe „sowie des § 36 Abs. 1 und 3“ durch die Angabe „, des § 36 Abs. 1 und 3 sowie des § 37 Abs. 2“ ersetzt.

b) In Satz 2 wird nach der Angabe „§ 37“ die Angabe „Abs. 1“ eingefügt.

Es handelt sich hier um Folgeänderungen auf Grund der in § 37 Abs. 2 als Satz 3 eingefügten Ermächtigung der Länder zu abweichenden Bestimmungen.

**Zu Nummer 33** (Artikel 1 – § 38 Abs. 1 Satz 2 WoFG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

**Zu Nummer 34** (Artikel 1 – § 39 Abs. 2 Satz 2 WoFG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Mit der Regelung des Gesetzentwurfs soll die bisherige Regelung beibehalten und keine Ausweitung der Ausnahmvorschrift vorgenommen werden.

**Zu Nummer 35** (Artikel 1 – § 44 Nr. 2 WoFG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

**Zu Nummer 36** (Artikel 1 – § 45 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 WoFG)  
**allgemein**

Die Prüfung hat zu folgenden Ergebnissen geführt: Mit der Regelung über die Verteilung des Aufkommens aus den Ausgleichszahlungen soll die bisherige Rechtslage beibehalten werden. Der Bundesregierung sind keine Fälle bekannt, in denen Anteile der Förderung verschiedener öffentlicher Haushalte oder Zweckvermögen gleich hoch waren. Die Bundesregierung wird im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Frage prüfen, ob Bedarf für eine weitere Präzisierung besteht.

**Zu Nummer 37** (Artikel 1 – § 45 Abs. 2 Nr. 2 WoFG)  
**allgemein**

Die Prüfung hat zu folgenden Ergebnissen geführt: Hinsichtlich der künftigen Verwendung des Aufkommens aus Ausgleichszahlungen für Wohnungen der Deutschen Post Wohnen GmbH bedarf es keiner weiteren Regelungen. § 45 ist hier nämlich nicht einschlägig; dessen Absatz 2, der auf die §§ 34 bis 37 über den Förderausgleich verweist, bezieht sich auf die Neubauförderung mit Wohnungsfürsorgemitteln nach Inkrafttreten dieses Gesetzes. Für den vor Inkrafttreten mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungsbau gilt das den §§ 34 bis 37 entsprechende bisherige Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Woh-

nungswesen (AFWoG) in der ab Inkrafttreten dieses Gesetzes durch Artikel 7 geänderten Fassung. Damit gilt für die mit Mitteln aus öffentlich-rechtlichen Sondervermögen geförderten Wohnungsbestände der (privatisierten) Deutschen Post Wohnen GmbH § 10 Abs. 3a AFWoFG. Danach sind die von der GmbH erhobenen Ausgleichszahlungen, soweit sie ihr verbleiben (25 %), in Höhe von 15 % für Modernisierungsmaßnahmen zu verwenden. Neubaumaßnahmen dürfen danach mit diesen Mitteln nicht mehr gefördert werden, zumal die Deutsche Post Wohnen GmbH seit ihrer Privatisierung keine Personen des öffentlichen Dienstes mehr beschäftigt, für die sie den Bau von Wohnungsfürsorgewohnungen fördern könnte; ihre Fördertätigkeit beschränkt sich somit auf die Modernisierung ehemaliger Wohnungsfürsorgewohnungen.

**Zu Nummer 38** (Artikel 1 – § 46 Abs. 2 WoFG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Die Bundesregierung wird zu möglicherweise erforderlichen Folgeänderungen im weiteren Gesetzgebungsverfahren Vorschläge vorlegen.

**Zu Nummer 39** (Artikel 1 §§ 46 ff. WoFG) **allgemein**

Die Anregung des Bundesrates steht im Zusammenhang mit dem Vorschlag Nummer 41 und wird im weiteren Gesetzgebungsverfahren geprüft.

**Zu Nummer 40** (Artikel 1 – § 47 Abs. 2 Satz 2 WoFG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Wie sich bereits aus der Formulierung des Gesetzes ergibt, ist die einkommensorientierte Förderung nach § 88e II. WoBauG ein (Unter-)Fall des § 88d II. WoBauG und daher nicht gesondert zu nennen. Die Bezugnahme in § 47 Abs. 3 WoFG knüpft demgegenüber an § 88f II. WoBauG an.

**Zu Nummer 41** (Artikel 1 – § 47 Abs. 2 Satz 3 – neu – WoFG)

Auf die Stellungnahme zu Nummer 39 wird verwiesen. Die Bundesregierung wird dem Anliegen des Bundesrates Rechnung tragen und im weiteren Gesetzgebungsverfahren eine Formulierung vorlegen.

**Zu Nummer 42** (Artikel 1 – §§ 48 und 49 WoFG und Artikel X – neu – Änderung des Bewertungsgesetzes)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Mit dem Vorschlag wird angestrebt, dass für die nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderten Wohnungen die Regelungen gelten, die für die Bewertung der nach dem II. WoBauG geförderten Wohnungen angewendet werden. Bei der Einheitsbewertung wirkt sich nach geltendem Recht die öffentliche Förderung einer Wohnung nur im Falle des 1. Förderweges (Kostenmiete) steuerbegünstigend aus, da Gesetzesänderungen, die nach dem 1. Januar 1964 erfolgten und der Einführung des 2. und 3. Förderweges dienen, nicht berücksichtigt werden. Wohnungen, die nach dem 2. und 3. Förderweg des II. WoBauG gefördert wurden, sind auch nach geltendem Recht nicht erfasst.

Standort einer solchen Regelung wäre das Bewertungsgesetz. Im Hinblick auf die aktuelle Diskussion über eine Reform der Grundsteuer sollte in diesem Gesetzgebungsverfahren keine Regelung getroffen werden, die dem Ergebnis der Reform vorgreift.

**Zu Nummer 43** (Artikel 1 – § 48 WoFG) **allgemein**

Die Bundesregierung wird die Anregung des Bundesrates prüfen und dazu im weiteren Gesetzgebungsverfahren Stellung nehmen.

**Zu Nummer 44** (Artikel 1 – § 52 Abs. 1 Nr. 3 WoFG)

Dem Vorschlag wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

Die Bußgeldbewehrung des Leerstehenlassens sollte nicht in § 52 Abs. 1 Nr. 3, sondern in § 52 Abs. 1 Nr. 2 mitgeregelt werden. Dadurch wäre – wie im derzeit geltenden § 26 WoBindG – der Bußgeldrahmen für nicht genehmigtes Leerstehenlassen und für nicht genehmigte Selbstnutzung gleich hoch. Würde man die Regelung der Ordnungswidrigkeit für Leerstehenlassen in § 52 Abs. 1 Nr. 3 aufnehmen, der auch die Ordnungswidrigkeitenregelung für Zweckentfremdung und bestimmte bauliche Änderungen enthält, wäre der für diese Tatbestände geltende höhere Bußgeldrahmen auch beim Leerstehenlassen anzuwenden.

§ 52 Abs. 1 Nr. 2 sollte mit dieser Maßgabe folgenden Wortlaut haben:

„2. ohne Genehmigung nach § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 oder 2 eine Wohnung selbst nutzt oder nicht nur vorübergehend, mindestens drei Monate, leer stehen lässt,“.

Da wegen des Grundsatzes der Bestimmtheit Bußgeldvorschriften und die zugehörigen verwaltungsrechtlichen Normen inhaltlich und sprachlich übereinstimmen müssen, ergibt sich eine Folgeänderung in § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2. Dort ist die in § 52 Abs. 1 Nr. 2 enthaltene Leerstandsfrist zu ergänzen. § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 sollte mit der Maßgabe folgenden Wortlaut haben:

„2. nicht nur vorübergehend, mindestens drei Monate, leer stehen lassen oder“.

**Zu Nummer 45** (Artikel 6 Nr. 2 – §§ 2a und 2b WoBindG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die bisher in den §§ 2a und 2b WoBindG enthaltenen Regelungen zur Umwandlung von geförderten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen sowie zu einer anschließenden Veräußerung der Eigentumswohnungen wurden gestrafft, auf die wesentlichen Aspekte konzentriert und als § 32 Abs. 3 in das Wohnraumförderungsgesetz aufgenommen. § 32 Abs. 3 WoFG soll durch die Verweisung im neuen § 2 WoBindG auf § 32 Abs. 2 bis 4 WoFG auch für den nach altem Recht geförderten Bestand entsprechend zur Anwendung kommen. Gerade auch unter dem Aspekt der Verschlankung und Vereinfachung der gesetzlichen Regelungen erscheint der Regelungsgehalt des § 32 Abs. 3 WoFG, neben dem außerdem die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten, ausreichend. Zudem wird auf diese Weise sichergestellt, dass sowohl für den nach altem Recht geförderten Bestand als auch für die nach dem Wohnraumförderungsgesetz neu geförderten Wohnungen insbesondere hinsichtlich der Mitteilungspflichten bei Umwandlung von

Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und deren Veräußerung die gleichen Verfahrensregeln gelten.

**Zu Nummer 46** (Artikel 6 Nr. 5 Buchstabe a – § 5a Satz 3 Halbsatz 1 WoBindG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die Verwendung des Begriffs „schwerbehinderte Menschen“ dient der Anpassung an den Entwurf eines Sozialgesetzbuchs – Neuntes Buch – (SGB IX). Im Übrigen entspricht dies auch dem Sprachgebrauch in § 1 Abs. 2 WoFG sowie in § 24 Abs. 1 WoFG.

**Zu Nummer 47** (Artikel 6 Nr. 6 und 8 – §§ 6, 7 und 12 WoBindG)

Dem Vorschlag wird teilweise mit folgender Maßgabe zugestimmt: Das Bauherren- bzw. Eigentümerprivileg des § 6 Abs. 2 Satz 3 WoBindG sollte wie folgt dem vorgesehenen § 7 Abs. 3 als Satz 2 angefügt werden:

„Hat der Verfügungsberechtigte mindestens vier geförderte Wohnungen geschaffen, von denen er eine selbst nutzen will, so ist die Genehmigung auch zu erteilen, wenn das Gesamteinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze übersteigt.“

Im bisherigen § 12 WoBindG (vgl. Artikel 6 Nr. 8) sind keine zusätzlichen Erleichterungen für den Bauherren bzw. Eigentümer enthalten, die nicht bereits in § 7 Abs. 3 WoBindG in Verbindung mit § 27 Abs. 7 WoFG aufgenommen worden sind (vgl. auch Nummer 20). Die §§ 6 und 12 WoBindG können somit aufgehoben werden.

**Zu Nummer 48** (Artikel 6 – Änderung des Wohnungsbindingsgesetzes – § 8b Abs. 2 Satz 1)

Die Erforderlichkeit und Praktikabilität einer dem Prüfanliegen des Bundesrates entsprechenden Änderung des § 8b Abs. 2 Satz 1 WoBindG ist zu bezweifeln.

Zum einen eröffnet bereits die geltende Regelung für die Praxis wesentliche Spielräume. Die Voraussetzung des örtlichen Zusammenhangs bedeutet z. B. nicht, dass die Gebäude benachbart sein müssen. Entscheidend ist, dass sie innerhalb eines geschlossenen städtebaulichen Komplexes, der Orts- und Stadtteile umfassen kann, liegen. Unter diesen Voraussetzungen können auch Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefasst werden, die in benachbarten Gemeinden gelegen sind. Die Voraussetzung des so verstandenen örtlichen Zusammenhangs stellt dabei auch sicher, dass nicht auch Gebäude in die Wirtschaftseinheit einbezogen werden, die sich in stark unterschiedlichen städtebaulichen Situationen befinden. Dies trägt dazu bei, dass in unterschiedlichen Lagen unterschiedliche Wohnwerte und damit unterschiedliche Wohnungsmieten berücksichtigt werden. Aus diesen Gründen wurde ein Vorschlag des Bundesrates im Gesetzgebungsverfahren zum Wohnungsrechtsvereinfachungsgesetz 1985 nicht aufgegriffen, der die Zulässigkeit der Zusammenfassung von Wirtschaftseinheiten auch auf Gebäude „in derselben Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden“ erstrecken wollte.

Zum anderen kommt hinzu, dass mit einer Ausweitung der Regelung des § 8b Abs. 2 Satz 1 WoBindG Grundsatzfragen aufgeworfen würden, weil eine solche Regelung geeig-

net sein könnte, dem erklärten Ziel des Gesetzentwurfs, die Mietpreisvorteilen der Sozialmietwohnungen nicht zu verändern, zu widersprechen. Eine diese Gesichtspunkte berücksichtigende und im Vollzug praktikable – über das geltende Recht hinausgehende – Lösung wurde bisher auch nicht von den Ländern vorgeschlagen.

**Zu Nummer 49** (Artikel 6 Nr. 17 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb – § 26 Abs. 1 Nr. 3 WoBindG)

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass § 26 Abs. 1 Nr. 3 WoBindG wie folgt lauten sollte:

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

**Zu Nummer 50** (Artikel 7 Nr. 3 Buchstabe a1 – neu – § 3 Abs. 1 Satz 1 AFWoG)

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass die Nummer 3 Buchstabe a des Artikels 7 wie folgt lautet:

„a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Das Einkommen und die Einkommensgrenze bestimmen sich nach den §§ 9 und 35 Abs. 1 Satz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes; soweit auf Grund des § 9 Abs. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes eine Abweichung festgelegt ist, bestimmt sich die Einkommensgrenze nach dieser Abweichung.“

**Zu Nummer 51** (Artikel 7 Nr. 7 Buchstabe a1 – neu – § 14 Abs. 1 Satz 2 und Satz 3 – neu – AFWoG)

Dem Vorschlag wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt: Der Vorschlag wird als neuer Buchstabe b in Nummer 7 eingefügt und erhält folgenden Wortlaut:

„b) Dem Absatz 1 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Landesrechtliche Vorschriften, die auf Grund der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung dieses Gesetzes erlassen worden sind, bleiben von den ab 1. Januar 2002 geltenden Änderungen dieses Gesetzes bis zum 31. Dezember 2004 unberührt.“

Der bisherige Buchstabe b wird Buchstabe c.

Der Vorschlag würde ohne Maßgaben dazu führen, dass bei fehlender zeitlicher Begrenzung die bisherigen landesrechtlichen Vorschriften das bundesrechtliche AFWoG in der ab 1. Januar 2002 geltenden Fassung ‚verdrängen‘ würden, was der Zielsetzung des Reformvorhabens widersprechen würde. Aus diesem Grund sollte in den neu anzufügenden Satz 3 eine Fristsetzung aufgenommen werden (bis 31. Dezember 2004), innerhalb der die Länder neue landesrechtliche Regelungen erlassen können, um für den Bestand der Sozialwohnungen die geänderten Teile des Bundes- AFWoG für nicht anwendbar zu erklären oder auch beizubehalten.

**Zu Nummer 52** (Artikel 8 Nr. 4 Buchstabe c Doppelbuchstabe aa – § 28 Abs. 2 Satz 1 II. BV –, Nr. 5 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb – § 30 Abs. 1 Satz 3 II. BV – und Nr. 6a – § 47 Abs. 1 und 2 II. BV –)

Die Bundesregierung wird zu den Vorschlägen im weiteren Gesetzgebungsverfahren Stellung nehmen und hierbei insbesondere die Aufspaltung der Erhaltungskostenpauschale in zwei Baualterstufen und die Bestandssicherungsklausel prüfen.

**Zu Nummer 53** (Artikel 12 – § 88 Abs. 2 Nr. 7 Satz 3 BSHG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

**Zu Nummer 54** (Artikel 17 – Änderung des Wohngeldgesetzes)

Die Bundesregierung wird im weiteren Gesetzgebungsverfahren Vorschläge zur Anpassung der Einkommensermittlungsvorschriften des Wohngeldrechts an die entsprechenden Vorschriften des Wohnraumförderungsgesetzes vorlegen.

**Zu Nummer 55** (Artikel 17 – Änderung des Wohngeldgesetzes)

Die Bundesregierung wird im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu der Frage Stellung nehmen, ob der Freibetrag für

Alleinerziehende im Wohngeld wieder aufgenommen werden kann.

**Zu Nummer 56** (Artikel 24 – § 2 Abs. 1 Nr. 16 SGB VII)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Mit der Anpassung der Vorschrift über die beitragsfreie Unfallversicherung bei Selbsthilfemaßnahmen soll das für die bisherige öffentliche Förderung geltende Recht auf die künftige soziale Wohnraumförderung übertragen werden. Die Einbeziehung von Modernisierungsmaßnahmen würde den Kreis der Begünstigten erheblich ausweiten und zu beträchtlichen Mehrausgaben bei den zuständigen kommunalen Trägern der Unfallversicherung führen.

**Zu Nummer 57** (zum Gesetzentwurf insgesamt)

Die Bundesregierung weist darauf hin, dass Zweck und Anwendungsbereich des künftigen Wohnraumförderungsgesetzes die Förderung von Maßnahmen zur Versorgung von Haushalten mit Wohnraum ist. Die Förderung der Beseitigung von Wohnraum ist daher kein Anliegen der sozialen Wohnraumförderung.

