

Mitteilung des Senats vom 30. September 2008***Erlass eines Bremischen Wohnungsbindungsgesetzes***

Der Senat übermittelt der Bürgerschaft (Landtag) den Entwurf eines Bremischen Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Bremisches Wohnungsbindungsgesetz – BremWoBindG) mit der Bitte um Beschlussfassung in der Sitzung der Bremischen Bürgerschaft im Oktober 2008. Nach der Beschlussfassung sind bis zum Inkrafttreten des Gesetzes am 1. Januar 2009 noch umfangreiche vorbereitende Arbeiten erforderlich, um die Umsetzung des Gesetzes ab 1. Januar 2009 sicherzustellen.

Das Gesetz betrifft den aus Wohnungsbauförderungsprogrammen bis 2001 geförderten sozialen Wohnungsbau. Es dient der Deregulierung der Überwachung der Zweckbindung.

Der soziale Wohnungsbau war von der Nachkriegszeit bis zum Jahr 2006 eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern. Die Gesetzgebungskompetenz lag aufgrund von Artikel 74 des Grundgesetzes (GG) beim Bund. Durch die Föderalismusreform I ist diese Gesetzgebungskompetenz zum 1. Januar 2007 auf die Länder übertragen worden. Die bestehenden gesetzlichen Regelungen bleiben aufgrund von Artikel 125 a Abs. 1 Satz 1 GG solange bestehen, bis das jeweilige Land von seiner neuen Gesetzgebungskompetenz Gebrauch macht.

Diese neue Gesetzgebungskompetenz ermöglicht es Bremen, sowohl eigene gesetzliche Regelungen für die zukünftige Wohnraumförderung zu erlassen als auch das Recht zu ändern, das die in der Vergangenheit geförderten noch in der Sozialbindung befindlichen Wohnungen betrifft.

In Bremen gibt es insgesamt rd. 17 400 im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus geförderte Wohnungen, die noch Belegungs- und Miet(preis)bindungen unterliegen. Der größte Teil davon sind Sozialwohnungen des sogenannten 1. Förderungswegs aus Programmen bis 2001. Die vorgenannten Bindungen dauern je nach Förderungsart zwischen zehn und 38 Jahren, im Einzelfall bis zu 50 Jahren. Daraus ergibt sich, dass heute noch Wohnungen gebunden sind, die Anfang der 60er-Jahre des 20. Jahrhunderts errichtet worden sind.

Bei den in Rede stehenden Wohnungen des 1. Förderungswegs gelten die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) und dessen Ausführungsvorschriften. Dazu gehören das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) und die Neubaumietenverordnung.

Für die heutigen Aufgaben sind aus diesen Regelungen besonders noch die komplizierten gesetzlichen Vorschriften über die Berechnung der zulässigen Miete von Bedeutung. Diese Vorschriften haben unmittelbare Auswirkungen auf die Höhe der laufenden Förderung mit einkommensabhängigen Aufwendungszuschüssen; denn nach der bremischen Förderungssystematik werden im 1. Förderungsweg neben Baudarlehen auch Aufwendungszuschüsse über einen Zeitraum von 38 Jahren gewährt. Sie entsprechen der Differenz zwischen der gesetzlich zulässigen Miete und den einkommensabhängigen, vom Senat festgelegten Mietgrenzen. Der anliegende Gesetzesentwurf dient der Deregulierung dieses Verfahrens.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Begründung zum Gesetzesentwurf.

Im Rahmen des Abstimmungsverfahrens sind keine Bedenken gegen den Gesetzentwurf erhoben worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr (L) hat dem Gesetzentwurf zugestimmt.

Bremisches Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Bremisches Wohnungsbindungsgesetz – BremWoBindG)

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft (Landtag) beschlossene Gesetz:

Abschnitt 1

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Anwendungsbereich

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 50 des Wohnraumförderungsgesetzes für den in dessen Absatz 1 genannten Wohnraum in der Freien Hansestadt Bremen, der öffentlich gefördert ist oder als öffentlich gefördert gilt.

§ 2

Sicherung der Zweckbestimmung

Auf die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung von Daten, die Erteilung von Auskünften, die Gewährung von Einsicht in Unterlagen, die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen, die Erteilung von Auskünften durch Finanzbehörden und Arbeitgeber sowie die Mitteilungspflichten und die Einschränkung der Rechte zur Beendigung von Mietverhältnissen bei der Veräußerung und Umwandlung von öffentlich geförderten Wohnungen ist § 32 Abs. 2 bis 4 des Wohnraumförderungsgesetzes entsprechend anzuwenden.

§ 3

Bewilligungsstelle, zuständige Wohnungsbehörde, oberste Landesbehörde

- (1) Bewilligungsstelle im Sinne dieses Gesetzes ist die Bremer Aufbau-Bank GmbH.
- (2) Die nach diesem Gesetz zuständige Wohnungsbehörde ist in der Stadtgemeinde Bremen der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa und in der Stadtgemeinde Bremerhaven der Magistrat.
- (3) Oberste Landesbehörde im Sinne dieses Gesetzes ist der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa.

Abschnitt 2

Bindungen der Verfügungsberechtigten

§ 4

Überlassung an Wohnberechtigte

- (1) Sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung frei wird, haben die Verfügungsberechtigten dies der zuständigen Wohnungsbehörde unverzüglich schriftlich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt des Freiwerdens mitzuteilen.
- (2) Die Verfügungsberechtigten dürfen die Wohnung Wohnungssuchenden nur zum Gebrauch überlassen, wenn diese ihnen vor der Überlassung eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (§ 5) übergeben und wenn die in der Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird. Auf Antrag von Verfügungsberechtigten kann die zuständige Wohnungsbehörde die Überlassung einer Wohnung, die die angegebene Wohnungsgröße geringfügig überschreitet, genehmigen, wenn dies nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen vertretbar erscheint.
- (3) Ist die Wohnung bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel für Angehörige eines bestimmten Personenkreises vorbehalten worden, so dürfen die Verfügungsberechtigten sie für die Dauer des Vorbehalts Wohnberechtigten nur zum Gebrauch überlassen, wenn sich aus der Bescheinigung außerdem ergibt, dass sie diesem Personenkreis angehören.

(4) Die Verfügungsberechtigten haben binnen zwei Wochen, nachdem sie die Wohnung Wohnungssuchenden überlassen haben, der zuständigen Wohnungsbehörde den Namen des Wohnungssuchenden mitzuteilen und ihr in den Fällen der Absätze 2 und 3 den ihnen übergebenen Wohnberechtigungsschein vorzulegen.

(5) Wenn Inhaber des Wohnberechtigungsscheins oder entsprechend Berechtigte aus der Wohnung ausgezogen sind, dürfen die Verfügungsberechtigten die Wohnung Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 des Wohnraumförderungsgesetzes nur nach Maßgabe der Absätze 1 bis 3 zum Gebrauch überlassen. Personen, die nach dem Tod von Inhabern des Wohnberechtigungsscheins nach § 563 Abs. 1 bis 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in das Mietverhältnis eingetreten sind, darf die Wohnung auch ohne Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins zum Gebrauch überlassen werden.

(6) Verfügungsberechtigte, die eine Wohnung entgegen den Absätzen 2, 3 und 5 überlassen haben, haben auf Verlangen der zuständigen Wohnungsbehörde das Mietverhältnis zu kündigen und die Wohnung Wohnungssuchenden nach den Absätzen 1 bis 5 zu überlassen. Können Verfügungsberechtigte die Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung nicht alsbald erreichen, so kann die zuständige Wohnungsbehörde von Inhabern der Wohnung, denen diese entgegen den Absätzen 2, 3 und 5 überlassen worden sind, die Räumung der Wohnung verlangen; dies gilt nicht, wenn die Inhaber der Wohnung vor dem Bezug eine Bestätigung nach § 18 Abs. 2 erhalten haben, dass die Wohnung nicht eine öffentlich geförderte Wohnung sei.

§ 5

Ausstellung der Bescheinigung über die Wohnberechtigung

Die Bescheinigung über die Wohnberechtigung (Wohnberechtigungsschein) wird in entsprechender Anwendung des § 27 Abs. 1 bis 5 des Wohnraumförderungsgesetzes von der zuständigen Wohnungsbehörde erteilt.

§ 6

Freistellung von Belegungsbindungen, Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen, Erhaltung der Mietwohnnutzung, Kooperationsverträge

(1) Die zuständige Wohnungsbehörde kann Verfügungsberechtigte von Belegungsbindungen in entsprechender Anwendung des § 30 des Wohnraumförderungsgesetzes freistellen.

(2) Die zuständige Wohnungsbehörde kann mit Verfügungsberechtigten die Übertragung und Änderung von Belegungs- und Mietbindungen sowie sonstigen Berechtigungen und Verpflichtungen in entsprechender Anwendung des § 31 des Wohnraumförderungsgesetzes vereinbaren.

(3) In Fällen der Selbstnutzung, Nichtvermietung, Zweckentfremdung und baulichen Änderung der Wohnung gilt § 27 Abs. 7 des Wohnraumförderungsgesetzes entsprechend. Haben Verfügungsberechtigte mindestens vier geförderte Wohnungen geschaffen, von denen sie eine selbst nutzen wollen, so ist die Genehmigung auch zu erteilen, wenn das Gesamteinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze übersteigt.

(4) Kooperationsverträge können in entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 des Wohnraumförderungsgesetzes abgeschlossen werden.

§ 7

Überleitung von der Kostenmiete zur Förderungsmitte

(1) Die Kostenmiete wird zum 1. Januar 2009 zur Förderungsmitte übergeleitet. Die Höhe der Förderungsmitte entspricht der am 31. Dezember 2008 geltenden Kostenmiete. Ansätze für Schönheitsreparaturen sind nicht Bestandteil der Förderungsmitte. Nach dem 31. Dezember 2008 eintretende Veränderungen bleiben vorbehaltlich der Absätze 5 bis 7 unberücksichtigt.

(2) Verfügungsberechtigte dürfen die Wohnung nicht gegen ein Entgelt zum Gebrauch überlassen, das die Förderungsmitte übersteigt. Wohnungen, die aus Wohnungsbauförderungsprogrammen von 1966/67 bis 2001 mit Zuschüssen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gefördert wurden, dürfen Verfügungsberechtigte nicht gegen ein Entgelt zum Gebrauch überlassen, das die von der obersten Landesbehörde durch eine Verwaltungsvorschrift festgelegten Mietgrenzen übersteigt. Daneben dürfen Betriebskosten nach Maßgabe von §§ 556, 556 a des Bürgerlichen Gesetzbuchs erhoben

werden. Ebenso sind in entsprechender Anwendung von § 28 Abs. 3 und 4 der Zweiten Berechnungsverordnung Aufschläge für die Durchführung von kleinen Instandhaltungen sowie von Schönheitsreparaturen durch den Vermieter zulässig. Weitere Umlagen, Zuschläge und Vergütungen dürfen nur nach Maßgabe von §§ 20 bis 27 der Neubaumietenverordnung 1970 erhoben werden oder wenn die oberste Landesbehörde dies zugelassen hat.

(3) Soweit das vereinbarte Entgelt die Förderungsmiete nach Absatz 1 oder die in Absatz 2 genannte Mietgrenze übersteigt, ist die Vereinbarung unwirksam. Soweit die Vereinbarung unwirksam ist, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf von vier Jahren nach der jeweiligen Leistung, jedoch spätestens nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

(4) Vermieter haben Mietern auf Verlangen Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Miete zu geben und, soweit der Miete eine Genehmigung der Bewilligungsstelle zugrunde liegt, die zuletzt erteilte Genehmigung vorzulegen. Wird eine Genehmigung nicht vorgelegt oder ist die Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Miete unzureichend, so hat die Bewilligungsstelle den Mietern auf Verlangen die Höhe der nach Absatz 2 zulässigen Miete mitzuteilen, soweit diese sich aus ihren Unterlagen ergibt.

(5) Eine Modernisierung oder ein Umbau, ein Ausbau oder eine Erweiterung des geförderten Wohnraums und der Zubehöräume führt in Höhe der für die Maßnahme entstehenden laufenden Aufwendungen nur dann zur Erhöhung der in Absatz 1 genannten Förderungsmiete, wenn die Bewilligungsstelle dem zugestimmt hat. Die Zustimmung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. Modernisierungen im Sinne von Satz 1 sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Betreffen die Maßnahmen nach Satz 1 nur einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, so dürfen die erhöhten Aufwendungen nur auf die einzelnen betroffenen Wohnungen umgelegt werden.

(6) Die Bewilligungsstelle kann zustimmen, dass denselben Eigentümern gehörende Gebäude mit öffentlich geförderten Wohnungen, die bisher selbständige Wirtschaftseinheiten bildeten, oder mehrere bisherige Wirtschaftseinheiten zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefasst werden, sofern die Gebäude oder Wirtschaftseinheiten in örtlichem Zusammenhang stehen und die Wohnungen keine wesentlichen Unterschiede in ihrem Wohnwert aufweisen. Als neue Förderungsmiete gilt die nach Maßgabe von Absatz 1 ermittelte Durchschnittsmiete. Diese neue Förderungsmiete bedarf der Genehmigung der Bewilligungsstelle. Die öffentlichen Mittel gelten als für sämtliche Wohnungen der neuen Wirtschaftseinheit bewilligt.

(7) Die Bewilligungsstelle kann zustimmen, dass eine Wirtschaftseinheit aufgeteilt wird. Ist eine Wirtschaftseinheit nach Satz 1 aufgeteilt worden, ist insbesondere Wohneigentum an öffentlich geförderten Wohnungen einer Wirtschaftseinheit oder eines Gebäudes begründet worden, ist jeweils für die neuen Wirtschaftseinheiten, für die Gebäude oder für die einzelnen Wohnungen nach Maßgabe von Absatz 1 eine neue Förderungsmiete zu ermitteln. Absatz 6 Sätze 2 und 3 gelten entsprechend.

(8) Die diesem Gesetz unterliegenden Wohnungen sind preisgebundener Wohnraum.

§ 8

Gewährung von laufenden Aufwendungszuschüssen

(1) Wenn die in § 7 Abs. 1 genannte Förderungsmiete die nach § 7 Abs. 2 Satz 2 geltende Mietgrenze übersteigt, werden laufende Zuschüsse gewährt. Diese ergeben sich aus der Differenz zwischen der Förderungsmiete und der jeweils geltenden Mietgrenze. Satz 1 gilt entsprechend für Eigenheime und eigengenutzte Eigentumswohnungen, wenn die von der obersten Landesbehörde festgelegten Belastungsobergrenzen überschritten werden.

(2) Die laufenden Zuschüsse reduzieren sich abweichend von Absatz 1 Satz 2 ab Beginn des 21. Jahres nach der Bezugsfertigkeit. Die Reduzierung erfolgt kumuliert und frühestens mit der Neufestsetzung der Aufwendungszuschüsse, die ab Inkrafttreten dieses Gesetzes beginnt, und danach alle vier Jahre. Die Einzelheiten werden durch eine Verwaltungsvorschrift geregelt, die von der obersten Landesbehörde erlassen werden kann.

§ 9

Tilgung der öffentlichen Baudarlehen

Ab dem 11. Jahr nach der Bezugsfertigkeit kann ein erhöhter Tilgungssatz verlangt werden, wenn die oberste Landesbehörde dieses zugelassen hat.

§ 10

Einmalige Leistungen

(1) Eine Vereinbarung, nach der Mieter oder für sie ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung eine einmalige Leistung zu erbringen haben, ist vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 unwirksam. Satz 1 gilt nicht für Einzahlungen auf Geschäftsanteile bei Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft oder ähnliche Mitgliedsbeiträge.

(2) Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung von Mietern ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche von Vermietern gegen die Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassene Schönheitsreparaturen zu sichern. Im Übrigen gilt § 551 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(3) Eine Vereinbarung, nach der Mieter oder für sie ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung Waren zu beziehen oder andere Leistungen in Anspruch zu nehmen oder zu erbringen hat, ist unwirksam. Satz 1 gilt nicht für die Überlassung einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Hausgartens und für die Übernahme von Sach- oder Arbeitsleistungen, die zu einer Verringerung von Bewirtschaftungskosten führen. Die Bewilligungsstelle kann eine Vereinbarung zwischen den Verfügungsberechtigten und den Mietern über die Mitvermietung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen und über laufende Leistungen zur persönlichen Betreuung und Versorgung genehmigen; sie hat die Genehmigung zu versagen, wenn die vereinbarte Vergütung offensichtlich unangemessen hoch ist.

(4) Soweit eine Vereinbarung nach den Absätzen 1 bis 3 unwirksam ist, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

§ 11

Mieterhöhungen und Mietsenkungen

(1) Liegt die von Mietern gezahlte Miete unterhalb der nach § 7 Abs. 2 zulässigen Förderungsmiete oder der festgelegten Mietgrenze, so können Vermieter den Mietern gegenüber schriftlich erklären, dass das Entgelt um einen bestimmten Betrag bis zur Höhe der zulässigen Miete erhöht werden soll. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert ist. Der Berechnung der Förderungsmiete ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung mit dem Stand 31. Dezember 2008 oder ein Auszug daraus, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen lässt, beizufügen. Hat der Vermieter seine Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt, so bedarf es nicht seiner eigenhändigen Unterschrift.

(2) Die Erklärung von Vermietern hat die Wirkung, dass von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an das erhöhte Entgelt an die Stelle des bisher zu entrichtenden Entgelts tritt. Wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung von dem Ersten des übernächsten Monats an ein. Wird die Erklärung bereits vor dem Zeitpunkt abgegeben, von dem an das erhöhte Entgelt nach den dafür maßgebenden Vorschriften zulässig ist, so wird sie frühestens von diesem Zeitpunkt an wirksam.

(3) Ist die nach § 7 Abs. 1 maßgebliche Förderungsmiete niedriger als die nach § 7 Abs. 2 geltende unterste Mietgrenze, dürfen Verfügungsberechtigte abweichend von § 7 Abs. 2 die Miete nach Maßgabe des Bürgerlichen Gesetzbuchs bis zur Höhe der untersten Mietgrenze erhöhen.

(4) Vermietern steht das Recht zur Mieterhöhung nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung der Miete durch ausdrückliche Vereinbarung mit den Mietern oder Dritten ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt.

(5) Verringert sich die nach § 7 zulässige Miete, haben die Vermieter dies den Mietern unverzüglich mitzuteilen. Sie haben die Miete ab dem Datum der Verringerung zu senken.

(6) Für die erstmalige Erhebung von Zuschlägen neben der Förderungsmiete und für deren Erhöhung gelten die Absätze 2 und 4 entsprechend. Für den Wegfall oder die Verringerung des Zuschlags gilt Absatz 5 entsprechend.

§ 12

Kündigungsrecht der Mieter

- (1) Mieter sind im Falle einer Erklärung der Vermieter nach § 11 berechtigt, das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des nächsten Kalendermonats zu kündigen.
- (2) Kündigen Mieter nach Absatz 1, so tritt die Mieterhöhung nach § 11 nicht ein.
- (3) Eine zum Nachteil der Mieter abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Abschnitt 3

Beginn und Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

§ 13

Beginn der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

- (1) Eine Wohnung, für die die öffentlichen Mittel vor der Bezugsfertigkeit bewilligt worden sind, gilt von dem Zeitpunkt an als öffentlich gefördert, in dem der Bescheid über die Bewilligung der öffentlichen Mittel (Bewilligungsbescheid) den Bauherren zugegangen ist. Sind die öffentlichen Mittel erstmalig nach der Bezugsfertigkeit der Wohnung bewilligt worden, so gilt die Wohnung, wenn Bauherren die Bewilligung der öffentlichen Mittel vor der Bezugsfertigkeit beantragt haben, von der Bezugsfertigkeit an als öffentlich gefördert, im Übrigen von dem Zugang des Bewilligungsbescheids an.
- (2) Wird die Bewilligung der öffentlichen Mittel vor der Bezugsfertigkeit der Wohnung widerrufen, so gilt die Wohnung als von Anfang an nicht öffentlich gefördert. Das Gleiche gilt, wenn die Bewilligung nach der Bezugsfertigkeit der Wohnung, jedoch vor der erstmaligen Auszahlung der öffentlichen Mittel widerrufen wird.
- (3) Für die Anwendung der Vorschriften der Absätze 1 und 2 ist es unerheblich, in welcher Höhe, zu welchen Bedingungen, für welche Zeitdauer und für welchen Finanzierungsraum die öffentlichen Mittel bewilligt worden sind.
- (4) Eine Wohnung gilt als bezugsfertig, wenn sie so weit fertig gestellt ist, dass den zukünftigen Bewohnern zugemutet werden kann, sie zu beziehen. Die Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde zum Beziehen ist nicht entscheidend. Im Falle des Wiederaufbaus ist für die Bezugsfertigkeit der Zeitpunkt maßgebend, in dem die durch den Wiederaufbau geschaffene Wohnung bezugsfertig geworden ist. Entsprechendes gilt im Falle der Wiederherstellung, des Ausbaus oder der Erweiterung.

§ 14

Einbeziehung von Zubehörräumen, Wohnungsvergrößerung, Umbau

- (1) Werden die Zubehörräume einer öffentlich geförderten Wohnung ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle zu Wohnräumen oder Wohnungen ausgebaut, so gelten auch diese als öffentlich gefördert.
- (2) Wird eine öffentlich geförderte Wohnung um weitere Wohnräume vergrößert, so gelten auch diese als öffentlich gefördert.
- (3) Wird eine öffentlich geförderte Wohnung durch eine Änderung von nicht mehr Wohnzwecken dienenden Räumen unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln ausgebaut, so gilt die neu geschaffene Wohnung weiterhin als öffentlich gefördert. Dies gilt nicht, wenn vor dem Umbau die für die Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel zurückgezahlt und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel letztmalig gezahlt worden sind.

§ 15

Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

- (1) Eine Wohnung, für die die öffentlichen Mittel als Darlehen bewilligt worden sind, gilt, soweit sich aus dem § 16 oder dem § 17 nichts anderes ergibt, als öffentlich gefördert

1. im Falle einer Rückzahlung der Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen vollständig zurückgezahlt worden sind,
2. im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung aufgrund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheids oder des Darlehensvertrags bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt worden wären, längstens jedoch bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung.

Sind neben den Darlehen Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden, so gilt die Wohnung mindestens bis zum Ablauf des Kalenderjahres als öffentlich gefördert, in dem der Zeitraum endet, für den sich die laufenden Aufwendungen durch die Gewährung der Zuschüsse vermindern (Förderungszeitraum).

(2) Eine Wohnung, für die die öffentlichen Mittel lediglich als Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder als Zinszuschüsse bewilligt worden sind, gilt als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Ende des Förderungszeitraums. Endet der Förderungszeitraum durch planmäßige Einstellung oder durch Verzicht auf weitere Auszahlungen der Zuschüsse, so gilt für ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung § 16 Abs. 3 und 5 sinngemäß. § 17 bleibt unberührt.

(3) Sind die öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt worden, so gelten die Absätze 1 und 2 nur, wenn die für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel zurückgezahlt und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel nicht mehr gezahlt werden. Der Anteil der auf ein einzelnes Gebäude entfallenden öffentlichen Mittel errechnet sich nach dem Verhältnis der Wohnfläche der Wohnungen des Gebäudes zur Wohnfläche der Wohnungen aller Gebäude. Die Sätze 1 und 2 sind insoweit nicht anzuwenden, als öffentliche Mittel ab 29. August 1990 für neue Wohnungen bewilligt sind, die durch Ausbau oder Erweiterung in einem Gebäude oder einer Wirtschaftseinheit mit öffentlich geförderten Wohnungen geschaffen werden.

(4) Sind die für ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung gewährten öffentlichen Mittel als Darlehen bewilligt worden, gilt der Wohnraum abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis zum 31. Dezember 2008 als öffentlich gefördert. Wohnraum nach Satz 1, der nach dem 31. Dezember 1978 bezugsfertig geworden ist, gilt abweichend von Satz 1 bis zum Ablauf des 30. Kalenderjahres nach der Bezugsfertigkeit als öffentlich gefördert. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.

§ 16

Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung

(1) Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären (Nachwirkungsfrist). Sind neben den Darlehen Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden, so gilt § 15 Abs. 1 Satz 2 entsprechend.

(2) Abweichend von Absatz 1 Satz 1 gilt eine Wohnung, für deren Bau ein Darlehen aus öffentlichen Mitteln von nicht mehr als 1550 Euro bewilligt worden ist, als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung; dabei ist von dem durchschnittlichen Förderungsbetrag je Wohnung des Gebäudes auszugehen.

(3) Sind die für ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung, längstens jedoch bis zu dem in § 15 Abs. 4 genannten Zeitraum. § 15 Abs. 1 Satz 2 bleibt unberührt. Eine Eigentumswohnung, die durch Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung entstanden ist, gilt als

eigengenutzt, wenn sie von Eigentümern oder deren Angehörigen als Berechtigte im Sinne dieses Gesetzes selbst genutzt wird; erfolgt in dem Falle die Eigennutzung nach Rückzahlung, so gilt die Wohnung vom Beginn der Eigennutzung an nicht mehr als öffentlich gefördert.

(4) Sind die öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt worden, so gilt vorbehaltlich des Absatzes 5 der Absatz 1 nur, wenn die für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel zurückgezahlt und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel nicht mehr gezahlt werden; § 15 Abs. 3 Satz 2 gilt entsprechend.

(5) Sind die öffentlichen Mittel für zwei Wohnungen eines Eigenheimes, eines Kaufeigenheimes oder einer Kleinsiedlung bewilligt worden, so gelten die Absätze 1 bis 4 auch für die einzelne Wohnung, wenn der auf sie entfallende Anteil der als Darlehen gewährten Mittel zurückgezahlt und der anteilige Zuschussbetrag nicht mehr gezahlt wird; der Anteil errechnet sich nach dem Verhältnis der Wohnflächen der einzelnen Wohnungen zueinander, sofern nicht der Bewilligung ein anderer Berechnungsmaßstab zugrunde gelegen hat. Satz 1 gilt entsprechend für Rückzahlungen und Ablösungen bei Eigentumswohnungen, wenn die öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt worden sind.

§ 17

Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Zwangsversteigerung und bei Erlöschen der Grundpfandrechte

(1) Bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks gelten die Wohnungen, für die öffentliche Mittel als Darlehen bewilligt worden sind, bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist, als öffentlich gefördert, sofern die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen; abweichend hiervon gilt ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung im Sinne von § 16 Abs. 3 nur bis zum Zuschlag als öffentlich gefördert, sofern die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen. Sind die öffentlichen Mittel lediglich als Zuschüsse bewilligt worden, so gelten die Wohnungen bis zum Zuschlag als öffentlich gefördert. Soweit nach den Vorschriften des § 15 oder des § 16 die Wohnungen nur bis zu einem früheren Zeitpunkt als öffentlich gefördert gelten, ist dieser Zeitpunkt maßgebend.

(2) Sind die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag nicht erloschen, so gelten die Wohnungen bis zu dem sich aus § 15 oder § 16 ergebenden Zeitpunkt als öffentlich gefördert.

(3) Werden die in Satz 1 genannten Grundpfandrechte aus sonstigen Gründen gelöscht, gilt § 16 entsprechend.

§ 18

Bestätigung

(1) Die Bewilligungsstelle hat den Verfügungsberechtigten und bei berechtigtem Interesse auch Mietern schriftlich zu bestätigen, von welchem Zeitpunkt an die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert gilt. Die Bestätigung ist in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht verbindlich.

(2) Die Bewilligungsstelle hat Wohnungssuchenden auf deren Verlangen schriftlich zu bestätigen, ob die Wohnung, die sie benutzen wollen, eine neu geschaffene öffentlich geförderte Wohnung ist. Absatz 1 Satz 1 gilt bei berechtigtem Interesse für Wohnungssuchende entsprechend.

Abschnitt 4

Schlussvorschriften

§ 19

Gleichstellungen

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes für Wohnungen gelten für einzelne öffentlich geförderte Wohnräume entsprechend, soweit sich nicht aus Inhalt oder Zweck der Vorschriften etwas anderes ergibt.

(2) Vermietern von öffentlich geförderten Wohnungen stehen diejenigen gleich, die die Wohnung Wohnungssuchenden aufgrund eines anderen Schuldverhältnisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, zum Gebrauch überlassen. Mietern einer öffentlich geförderten Wohnung stehen diejenigen gleich, die die Wohnung aufgrund eines anderen Schuldverhältnisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, bewohnen.

(3) Verfügungsberechtigten stehen von ihnen Beauftragte gleich.

(4) Bauherren eines Kaufeigenheims oder einer Kaufeigentumswohnung stehen Bewerbern gleich, wenn diesen die öffentlichen Mittel nach den Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewilligt worden sind.

§ 20

Wohnheime

Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten nicht für öffentlich geförderte Wohnheime.

§ 21

Untermietverhältnisse

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten sinngemäß für Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung, wenn diese die Wohnung ganz oder mit mehr als der Hälfte der Wohnfläche untervermieten. Wird nur ein Teil der Wohnung untervermietet, finden jedoch die Vorschriften des § 4 Abs. 1 sowie § 6 Abs. 3 in Verbindung mit § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Wohnraumförderungsgesetzes keine Anwendung.

(2) Vermieten Verfügungsberechtigte einen Teil der von ihnen genutzten Wohnung, sind die Vorschriften dieses Gesetzes nur anzuwenden, wenn mehr als die Hälfte der Wohnfläche vermietet wird; die Vorschriften des § 4 Abs. 1 sowie des § 6 Abs. 3 in Verbindung mit § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Wohnraumförderungsgesetzes finden jedoch keine Anwendung.

§ 22

Erweiterter Anwendungsbereich

Die Vorschriften der §§ 13 bis 18 über den Beginn und das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gelten auch für die Anwendung von Rechtsvorschriften außerhalb dieses Gesetzes, sofern nicht in jenen Rechtsvorschriften ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

§ 23

Verwaltungszwang

Verwaltungsakte der zuständigen Wohnungsbehörde können im Wege des Verwaltungszwangs vollzogen werden.

§ 24

Maßnahmen bei Gesetzesverstößen

(1) Für die Zeit, während der die Verfügungsberechtigten schuldhaft gegen die Vorschriften der §§ 4, 6 Abs. 3, des § 7 Abs. 2 und 3, des § 10 oder des § 21 verstoßen, kann die zuständige Wohnungsbehörde durch Verwaltungsakt von den Verfügungsberechtigten Geldleistungen bis zu 5 Euro je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung monatlich, auf die sich der Verstoß bezieht, erheben. Für die Bemessung der Geldleistungen sind ausschließlich der Wohnwert der Wohnung und die Schwere des Verstoßes maßgebend.

(2) Bei einem schuldhaften Verstoß der Verfügungsberechtigten gegen die in Absatz 1 bezeichneten Vorschriften können die Gläubiger die als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel fristlos kündigen; sie sollen sie bei einem Verstoß gegen § 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes kündigen. Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen und Zinszuschüsse können für die in Absatz 1 bezeichnete Zeit zurückgefordert werden. Soweit Darlehen oder Zuschüsse bewilligt, aber noch nicht ausgezahlt sind, kann die Bewilligung widerrufen werden.

(3) Die Befugnisse nach den Absätzen 1 und 2 sollen nicht geltend gemacht werden, wenn die Geltendmachung unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalls, namentlich der Bedeutung des Verstoßes, unbillig sein würde.

(4) Die zuständige Wohnungsbehörde hat die nach Absatz 1 eingezogenen Geldleistungen an die Stelle abzuführen, welche die nach diesem Gesetz zuständige oberste Landesbehörde bestimmt; sie sind für die Wohnraumförderung einzusetzen.

§ 25

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. entgegen § 2 in Verbindung mit § 32 Abs. 3 Satz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes eine Mitteilung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig macht,
2. eine Wohnung entgegen § 4 Abs. 2 und 3 zum Gebrauch überlässt oder belässt,
3. entgegen § 6 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,
4. für die Überlassung einer Wohnung ein höheres Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, als nach den §§ 7 und 10 zulässig ist, oder
5. entgegen § 6 Abs. 3 in Verbindung mit § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes eine Wohnung anderen als Wohnzwecken zuführt oder entsprechend baulich ändert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann von der zuständigen Wohnungsbehörde in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 mit einer Geldbuße bis zu zweitausendfünfhundert Euro je Wohnung, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 und 3 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 4 mit einer Geldbuße bis zu fünfzehntausend Euro und in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

(3) Die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nr. 4 kann von der zuständigen Wohnungsbehörde mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden, wenn jemand vorsätzlich oder leichtfertig ein wesentlich höheres Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, als nach den §§ 7 und 10 zulässig ist.

§ 26

Weitergehende Verpflichtungen

Weitergehende vertragliche Verpflichtungen der in diesem Gesetz bestimmten Art, die im Zusammenhang mit der Gewährung öffentlicher Mittel vertraglich begründet worden sind oder begründet werden, bleiben wirksam, soweit sie über die Verpflichtungen aus diesem Gesetz hinausgehen; andersartige vertragliche Verpflichtungen bleiben unberührt. Satz 1 gilt nicht für Strafversprechen und Ansprüche auf erhöhte Verzinsung wegen eines Verstoßes gegen die in § 24 Abs. 1 bezeichneten Vorschriften, sofern Geldleistungen nach § 24 Abs. 1 entrichtet worden sind.

§ 27

Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung

Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

§ 28

Übergangsbestimmungen

Wirksame Entscheidungen und sonstige Maßnahmen, die auf der Grundlage des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 87 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407, 2417), ergangen sind, gelten weiter. Verfahren nach dem Wohnungsbindungsgesetz, die vor dem 1. Januar 2009 eingeleitet worden sind, werden nach den bisher geltenden Vorschriften abgeschlossen.

§ 29

Ersetzung von Bundesrecht

Dieses Gesetz ersetzt gemäß Artikel 125 a Abs. 1 des Grundgesetzes in seinem Geltungsbereich das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom

13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 87 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407, 2417).

§ 30

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2009 in Kraft.

Begründung

1. Allgemeiner Teil

Der soziale Wohnungsbau war von der Nachkriegszeit bis zum Jahr 2006 eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern. Die Gesetzgebungskompetenz lag aufgrund von Artikel 74 des Grundgesetzes (GG) beim Bund. Durch die Föderalismusreform I ist diese Gesetzgebungskompetenz zum 1. Januar 2007 auf die Länder übertragen worden.

Diese neue Gesetzgebungskompetenz ermöglicht es Bremen, für den im sogenannten 1. Förderungsweg geförderten Wohnungsbestand ein Bremisches Wohnungsbindungsgesetz zu erlassen und damit das Recht zu ändern, das die in der Vergangenheit geförderten noch in der Sozialbindung befindlichen Wohnungen betrifft.

Mit dem Ziel der Vereinfachung soll die Regelungsdichte reduziert werden. Neben den erforderlichen Deregulierungen und Novellierungen wird auch der notwendige Bestandsschutz berücksichtigt.

Aus Gründen der Praktikabilität und der Übersichtlichkeit ist das Bundesrecht so weit wie möglich und nötig übernommen worden.

Darüber hinaus werden geschlechtsneutrale Bezeichnungen eingeführt. Als geschlechtsneutrale Bezeichnung wurde im Interesse der Lesbarkeit die Mehrzahl der Begriffe gewählt.

2. Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu § 1 Anwendungsbereich

Die Regelungen des § 1 des Wohnungsbindungsgesetzes des Bundes (WoBindG) und des § 50 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) wurden im Interesse der Rechtsklarheit zusammengefasst und an den Anfang des Gesetzes gestellt.

Zu § 2 Sicherung der Zweckbestimmung

Die Regelung dient der einheitlichen Überwachung der Zweckbestimmung von Wohnungen, die aufgrund des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) und aufgrund des WoFG gefördert wurden. Sie wurde aus dem WoBindG übernommen.

Zu § 3 Bewilligungsstelle, zuständige Wohnungsbehörde, oberste Landesbehörde

Die bundesgesetzliche Regelung wurde redaktionell an bremisches Recht angepasst und die jeweils zuständigen Stellen sowie die oberste Landesbehörde im Sinne dieses Gesetzes bestimmt.

Zu § 4 Überlassung an Wohnberechtigte

Die Vorschrift entspricht weitgehend dem WoBindG. Die Vorschriften der Absätze 4 und 5 zu den Landesbedienstetenwohnungen und mit Gemeindemitteln geförderten Wohnungen wurden nicht übernommen, weil es solche Wohnungen in Bremen nicht gibt.

Zu § 5 Ausstellung der Bescheinigung über die Wohnberechtigung

§ 5 dient der einheitlichen Ausstellung von Bescheinigungen über die Wohnberechtigung sowohl für Wohnungen, die aufgrund des II. WoBauG als auch für Wohnungen, die aufgrund des WoFG gefördert wurden. Die Regelung wurde aus dem WoBindG übernommen.

§ 5 a WoBindG, der die Möglichkeit des Erlasses von Sondervorschriften für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf eröffnet, wurde im Interesse der Deregulierung nicht

übernommen. Bremen hat von dieser Ermächtigung auch zu Zeiten von erheblichen Engpässen auf dem Wohnungsmarkt keinen Gebrauch gemacht. Angesichts der entspannten Lage auf dem bremischen Wohnungsmarkt und der sinkenden Zahl an gebundenen Wohnungen ist nicht zu erwarten, dass eine solche Regelung zukünftig relevant werden wird.

Zu § 6 Freistellung von Belegungsbindungen

Die Regelung dient der einheitlichen Überwachung der Zweckbestimmung von Wohnungen, die aufgrund des II. WoBauG und aufgrund des WoFG gefördert wurden. Sie entspricht § 7 WoBindG.

Zu § 7 Überleitung von der Kostenmiete zur Förderungsrente

§ 7 ersetzt im Wesentlichen die §§ 8, 8 b WoBindG. § 8 a und § 8 b Abs. 1 WoBindG wurden nicht übernommen.

Zu Absatz 1:

Durch diese Regelung wird das Kostenmietrecht mit dem Ziel der Vereinfachung mit Wirkung zum 1. Januar 2009 abgeschafft und auf eine Förderungsrente abgestellt. Im Interesse der Rechtssicherheit und des Bestandsschutzes zugunsten der Eigentümer soll die Förderungsrente in Höhe der letzten zu ermittelnden Kostenmiete liegen.

Die wesentliche Vereinfachung liegt darin, dass zukünftige, nach dem geltenden Recht regelmäßig eintretende Schwankungen der Kostenmiete nicht mehr im Einzelfall von den Eigentümern zu ermitteln und somit von der Bewilligungsstelle und den Mietern auch nicht mehr zu überprüfen sind.

Zu Absatz 2:

Absatz 2 legt die Höhe der Rente fest, die der Eigentümer vom Mieter verlangen darf.

Satz 1: § 8 Absatz 1 Satz 1 WoBindG wurde unter Berücksichtigung von Absatz 1 dieses Gesetzes redaktionell überarbeitet.

Satz 2: Diese Regelung stellt sicher, dass Mieter nur eine Rente zahlen müssen, die unter Berücksichtigung ihres Einkommens tragbar ist. Sie beruht auf Besonderheiten der Förderungsmodalitäten, die im Land Bremen in den Programmen von 1966/67 bis 2001 gegolten haben.

Nach dem Leitbild des II. WoBauG und des WoBindG dürfen Eigentümer vom Mieter eine Rente fordern, die den für die Wohnungen entstehenden laufenden Aufwand deckt. Darin sind insbesondere die Darlehenszinsen, Pauschalen für die Instandhaltung und Abschreibungen enthalten (= Kostenmiete). Damit diese Kostenmiete für die Sozialmieter tragbar ist, ist es erforderlich, den vorgenannten laufenden Aufwand durch Fördermittel zu senken. Das kann durch die Gewährung von zinslosen bzw. zinsgünstigen Baudarlehen geschehen. Das war gängige Praxis im 1. Förderungsweg und wurde in anderen Ländern auch so bis 2001 fortgesetzt.

Bremen hat ab dem Programm 1966/67 einen anderen Weg gewählt. Es wurden seitdem nur noch verhältnismäßig geringe Baudarlehen gewährt, sodass die bisher geltende Kostenmiete in der Regel über einer für die Mieter tragbaren Rente liegt. Um eine Tragbarkeit der Rente zu erreichen, hat Bremen laufende einkommensabhängige Aufwendungszuschüsse bewilligt, die die Eigentümer zur Verbilligung der Rente einsetzen müssen. Sie werden in Höhe der Differenz zwischen der Kostenmiete und der als tragbar angesehenen Rente (= Mietgrenze) gewährt.

Diese Mietgrenzen werden von der obersten Landesbehörde regelmäßig überprüft und bei Bedarf mit Zustimmung des Senats nach pflichtgemäßem Ermessen neu festgelegt und veröffentlicht. Diese Praxis soll auch in Zukunft fortgesetzt werden.

Satz 3: Diese Regelung stellt im Interesse der Rechtssicherheit klar, dass auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau wie bisher Betriebskosten erhoben werden dürfen.

Satz 4: Diese Regelung stellt im Interesse der Rechtssicherheit klar, dass der Vermieter wie bisher Aufschläge für die Durchführung von kleinen Instandhaltungen sowie von Schönheitsreparaturen nehmen darf.

Satz 5: Diese Regelung legt fest, dass die bisher zulässigen Zuschläge zur Rente auch in Zukunft erhoben werden dürfen.

§ 8 Abs. 3 WoBindG wurde im Interesse der Deregulierung nicht übernommen, weil die Regelungen zur Ermittlung der Vergleichsmiete vermieteter Eigenheime unpraktikabel sind. Sie hat wegen der geringen Zahl der betroffenen Objekte auch kaum praktische Bedeutung. Es ist daher im Interesse einer Vereinheitlichung vorgesehen, dass für vermietete Eigenheime Abs. 1 unmittelbar gilt.

Zu Absatz 3:

Die Regelung entspricht § 8 Abs. 2 WoBindG.

Zu Absatz 4:

Die Regelung entspricht § 8 Abs. 4 WoBindG.

Zu Absatz 5:

Die Regelung wurde in Anlehnung an den bewährten § 11 Abs. 4 bis 6 der Zweiten Berechnungsverordnung formuliert. Sie dient dazu, die Vorgaben der Koalitionsvereinbarung für die 17. Legislaturperiode umzusetzen.

Danach liegt ein Schwerpunkt der Wohnraumförderung im Wohnungsbestand. Dort gibt es einen erheblichen Handlungsbedarf zur Umsetzung von Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen. Darüber hinaus erfüllt dieser Wohnraum oft nicht die Anforderungen, die insbesondere ältere und behinderte Menschen an ihren Wohnraum stellen.

Damit entsprechende Maßnahmen für den Eigentümer finanzierbar sind, ist es auch im geförderten Wohnungsbau erforderlich, dass die sich daraus ergebenden Aufwendungen auf die Miete umgelegt werden dürfen.

Zu Absatz 6:

Die Regelung entspricht § 8 b Abs. 2 WoBindG.

Zu Absatz 7:

Die Regelung entspricht § 8 b Abs. 3 WoBindG.

Zu Absatz 8:

Die Regelung entspricht § 8 Abs. 5 WoBindG

Zu § 8 Gewährung von laufenden Aufwendungszuschüssen

Zu Absatz 1:

Diese Regelung beruht auf den Besonderheiten der Förderungsmodalitäten, die im Land Bremen in den Programmen von 1966/67 bis 2001 gegolten haben. Sie ist eine notwendige Folgeverordnung von § 7 Abs. 2 Satz 2 und dient dem Bestandsschutz.

Die laufenden einkommensabhängigen Aufwendungszuschüsse wurden über einen Zeitraum von 38 Jahren verbindlich bewilligt. Die konkrete Höhe wird unter Berücksichtigung der von der obersten Landesbehörde festgelegten Mietgrenzen alle vier Jahre der Höhe nach neu festgesetzt.

Aufgrund der durch § 7 Abs. 1 vorgenommenen Umwandlung der Kostenmiete in eine Förderungsmiete wird dieses Verfahren wesentlich vereinfacht und sowohl für die Eigentümer als auch für die Mieter transparenter gestaltet. Für das Land Bremen ergibt sich der Vorteil, dass die Verpflichtung zur Zahlung der Aufwendungszuschüsse der Höhe nach begrenzt wird und die zukünftigen Verpflichtungen besser als bisher geplant werden können.

Die oberste Landesbehörde wird die Einzelheiten mit Zustimmung des Senats nach pflichtgemäßem Ermessen festlegen. Er wird sie in Fortsetzung der bisherigen Praxis in Verwaltungsvorschriften fassen und im Interesse der Transparenz veröffentlichen.

Zu Absatz 2:

Diese Regelung dient der Vereinfachung. Sie steht im Zusammenhang mit § 9.

Die Erfahrung zeigt, dass die Eigentümer ab einem Zeitraum von 20 Jahren seit Bezugsfertigkeit gelegentlich von der Möglichkeit Gebrauch machen, die zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Kapitalmarktdarlehen umzuschulden. Das führt nach der bisher geltenden Rechtslage in der Regel zu einer Reduzierung der in

Absatz 1 genannten Aufwendungszuschüsse (= Abschöpfung freier Erträge). Der genaue Reduzierungsbetrag ist in einem komplizierten Verfahren im Einzelfall zu errechnen. Dabei gibt es wegen unterschiedlicher Rechtsauffassung häufig einen hohen Beratungsbedarf gegenüber den Eigentümern.

Die Einzelfallberechnung soll daher durch eine pauschalierte Regelung ersetzt werden.

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa wird die Einzelheiten mit Zustimmung des Senats nach pflichtgemäßem Ermessen festlegen. Er wird sie in Fortsetzung der bisherigen Praxis in Verwaltungsvorschriften fassen und im Interesse der Transparenz veröffentlichen.

Zu § 9 Tilgung der öffentlichen Baudarlehen

Diese Regelung dient der Vereinfachung.

Die zinslosen Baudarlehen werden zurzeit mit 1 % getilgt. Erst wenn die vorrangigen Kapitalmarktdarlehen vollständig getilgt sind, wird eine Verzinsung und unter Umständen eine höhere Tilgung verlangt. Die höhere Verzinsung und die eventuelle erhöhte Tilgung wird nach dem geltenden Recht für jeden Einzelfall gesondert ausgerechnet. Dabei gibt es wegen unterschiedlicher Rechtsauffassung häufig einen hohen Beratungsbedarf gegenüber den Eigentümern. Dieses Verfahren soll – unabhängig von der vollständigen Tilgung der vorrangigen Darlehen – mit dem Ziel der Vereinfachung durch eine pauschale Tilgungserhöhung ersetzt werden.

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa wird die Einzelheiten mit Zustimmung des Senats nach pflichtgemäßem Ermessen festlegen. Er wird sie in Fortsetzung der bisherigen Praxis in Verwaltungsvorschriften fassen und im Interesse der Transparenz veröffentlichen.

Zu § 10 Einmalige Leistungen

§ 10 BremWoBindG entspricht im Wesentlichen § 9 WoBindG. Dessen Absätze 2, 3, 4 und 8 wurden nicht übernommen, weil es dafür im Land Bremen keine Anwendungsfälle gibt.

Zu § 11 Mieterhöhungen und Mietsenkungen

Zu Absatz 1:

Die Regelung entspricht § 10 Abs. 1 Sätze 1 bis 3 und 5 WoBindG. Der Satz 4 wurde nicht übernommen, weil er aufgrund von § 7 Absatz 1 BremWoBindG überholt ist.

Zu Absatz 2:

Die Regelung entspricht § 10 Abs. 2 Sätze 1 und 2 WoBindG. Satz 3 WoBindG ist überholt und wird durch § 7 Abs. 2 Satz 3 BremWoBindG ersetzt.

Zu Absatz 3:

Bei älteren Wohnanlagen liegt die nach § 7 Abs. 2 Satz 1 zulässige Miete teilweise unterhalb der nach § 7 Abs. 2 Satz 2 festgelegten Mietgrenzen. Als Kompensation für die durch § 7 Abs. 1 vorgenommene Festschreibung der Förderungsmiete soll der Eigentümer die Möglichkeit erhalten, die Miete bis zur Höhe der für Haushalte mit geringem Einkommen festgelegten Mietgrenze zu erhöhen.

Zu Absatz 4:

Die Regelung entspricht § 10 Abs. 4 WoBindG.

Zu Absatz 5:

Die Regelung entspricht dem Vorbild des § 5 der Neubaumietenverordnung.

Eine Mietsenkung kommt z.B. bei Fallgruppenwechseln oder bei Verkäufen von Wohnanlagen und bei Bildung oder Aufteilung von Wirtschaftseinheiten in Betracht.

Zu Absatz 6:

Die Regelung ist eine notwendige Folgeregelung zu § 7 Abs. 2 Satz 5.

Zu § 12 Kündigungsrecht der Mieter

§ 12 BremWoBindG entspricht § 11 WoBindG.

Zu § 13 Beginn der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

§ 13 BremWoBindG entspricht § 13 WoBindG.

Zu § 14 Einbeziehung von Zubehörräumen, Wohnungsvergrößerung, Umbau

§ 14 BremWoBindG entspricht § 14 WoBindG.

Zu § 15 Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

§ 15 BremWoBindG entspricht im Wesentlichen § 15 WoBindG, mit Ausnahme von Absatz 3, weil es die Förderung mit Baukostenzuschüssen in Bremen nicht mehr gibt.

Neu eingefügt wurde Absatz 4, der die Sozialbindung von Eigentumsmaßnahmen im Interesse der Deregulierung auf 30 Jahre ab Bezugsfertigkeit begrenzt, sodass der Eigentümer ab diesem Zeitpunkt frei über seinen Wohnraum verfügen kann. Längere Bindungen sind zur Absicherung der Wohnungsversorgung nicht erforderlich.

Zu § 16 Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung

§ 16 BremWoBindG entspricht im Wesentlichen § 16 WoBindG. Die Regelung in Absatz 5 bezüglich der Ablösung gemäß § 69 II. WoBauG wurde nicht übernommen, weil die dort genannte Ablösungsmöglichkeit zum 28. Februar 2002 ausgelaufen ist.

Zu § 17 Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Zwangsversteigerung und bei Erlöschen der Grundpfandrechte

§ 17 BremWoBindG entspricht im Wesentlichen § 17 WoBindG.

Neu eingefügt wurde Absatz 3. Er trifft eine Sonderregelung für Notverkäufe, bei denen in der Regel höhere Preise und damit auch höhere Leistungen auf die öffentlichen Baudarlehen zu erzielen sind. Ohne diese Regelung würde die Sozialbindung nach dem Wortlaut des Gesetzes ohne einen Endpunkt weiter bestehen.

Zu § 18 Bestätigung

Die Regelung entspricht § 18 WoBindG.

Die §§ 18 a bis 18 f WoBindG wurden nicht übernommen, weil es dafür keine Anwendungsfälle mehr gibt.

Zu § 19 Gleichstellungen

Die Regelung entspricht § 19 WoBindG.

Zu § 20 Wohnheime

Die Regelung entspricht § 20 WoBindG.

Zu § 21 Untermietverhältnisse

Die Regelung entspricht § 21 WoBindG.

§ 22 WoBindG wurde nicht übernommen, weil es dafür im Land Bremen keinen Anwendungsbereich gibt.

Zu § 22 Erweiterter Anwendungsbereich

Die Regelung entspricht § 23 WoBindG.

Zu § 23 Verwaltungszwang

Die Regelung entspricht § 24 WoBindG.

Zu § 24 Maßnahmen bei Gesetzesverstößen

§ 24 BremWoBindG entspricht im Wesentlichen § 25 WoBindG. Es sind redaktionelle Anpassungen im Hinblick auf die vorangehenden neuen bremischen Regelungen erfolgt.

Zu § 25 Ordnungswidrigkeiten

§ 25 BremWoBindG entspricht im Wesentlichen § 26 WoBindG. Es sind redaktionelle Anpassungen im Hinblick auf die vorangehenden neuen bremischen Regelungen erfolgt. Außerdem wurde die Zuständigkeit geregelt.

Zu § 26 Weitergehende Verpflichtungen

Die Regelung entspricht § 27 WoBindG.

Die Verordnungsermächtigung gemäß § 28 WoBindG wurde im Interesse der Deregulierung nicht übernommen.

Zu § 27 Einschränkungen des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung

§ 27 BremWoBindG entspricht § 29 WoBindG.

Zu § 28 Übergangsbestimmungen

Die Regelung stellt aus Gründen der Rechtssicherheit klar, dass Entscheidungen und sonstige Maßnahmen, die auf der Grundlage des alten Rechts ergangen sind, wirksam bleiben. Nach dem WoBindG eingeleitete Verfahren werden nach dem bisher geltenden Recht zu Ende geführt.

Zu § 29 Ersetzung von Bundesrecht

Die Norm stellt die durch die Föderalismusreform bedingte Ersetzung des Bundesrechts klar.

Zu § 30 Inkrafttreten

Eine Befristung ist nicht vorgesehen, da nicht absehbar ist, wann die mit diesem Gesetz verbundenen Aufgaben erledigt sind.